



MARINGÁ PREVIDÊNCIA
Unidade Temporária da MGAPREV
Comitê de Investimentos da MGAPREV

Av. Carneiro Leao 135, Galeria do Edifício Europa - Bairro zona 01, Maringá/PR,
CEP 87013-932 Telefone: (44) 3220-7735 - <https://previdencia.maringa.pr.gov.br>

PAUTA DE REUNIÃO Nº 15/2026

CONVOCAÇÃO

Decreto nº 125/2022, Art. 14, 15 e 16.

DÉCIMA QUINTA REUNIÃO ORDINÁRIA - COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Data: 11/08/2026

Início: 10h00

Local: Sala de reuniões da Maringá Previdência

O Vice-Presidente do Comitê de Investimentos convoca todos os membros e convida a Diretoria Executiva e o Gestor de Recursos para reunião ordinária, a tratar dos seguintes assuntos:

Pauta:

1. Análise do cenário macroeconômico e expectativas de mercado.
2. Avaliação dos investimentos e riscos que compõem o patrimônio.
3. Proposições de investimentos/desinvestimentos.
4. Análise e Monitoramento das Informações dos Fundos Fechados.
5. Assuntos gerais.

Leandro dos Santos Domingos
Vice-Presidente do Comitê de Investimentos



Documento assinado eletronicamente por **Leandro dos Santos Domingos, Vice-Presidente do Comitê de Investimentos**, em 10/08/2026, às 20:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **9334252** e o código CRC **5669A352**.



MARINGÁ PREVIDÊNCIA
Unidade Temporária da MGAPREV
Comitê de Investimentos da MGAPREV

Av. Carneiro Leão 135, Galeria do Edifício Europa - Bairro zona 01, Maringá/PR
CEP 87013-932, Telefone: (44) 3220-7735 - <https://previdencia.maringa.pr.gov.br>

ATA DE REUNIÃO 15

ATA DA DÉCIMA QUINTA REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS DA MARINGÁ PREVIDÊNCIA. Às dez horas do dia onze de agosto do ano de dois mil e vinte e seis, reuniu-se o Comitê de Investimentos da Maringá Previdência, ordinariamente, na sala de reuniões, com a presença do vice-presidente do Comitê, Leandro dos Santos Domingos, dos membros Elisangela da Silva Candil, Patricia Dias Lopes e Tatiane Gonçalves Damasceno, a ausência do presidente, Edimar de Oliveira Carvalho foi justificada. Participaram também a convite do Vice-Presidente do Comitê, o gestor de recursos, José da Silva Neves e o superintendente, David Marlon Silva. O Vice-Presidente do Comitê agradeceu a presença de todos e iniciou-se a discussão da pauta sendo: **ITEM 1 - Análise do cenário macroeconômico e expectativas de mercado.** O cenário foi marcado por dois eventos centrais: o quarto corte consecutivo da Selic pelo Copom, para 14,00% a.a., e a divulgação do payroll americano de julho, que surpreendeu negativamente e reduziu a pressão por um aperto monetário do Fed. No pano de fundo, o mercado de petróleo seguiu volátil, com o Brent recuando mais de 7% na semana em meio a expectativas de um acordo entre Irã e Omã para reabertura de rotas no Estreito de Hormuz, ainda que sem confirmação definitiva. No cenário internacional, nos Estados Unidos, o relatório de emprego de julho, divulgado em 07/08, mostrou fechamento líquido de 23 mil vagas, a primeira queda mensal desde fevereiro, com revisão baixista combinada de 103 mil vagas para maio e junho. A taxa de desemprego recuou a 4,1%, refletindo também a menor participação da força de trabalho, e o crescimento salarial desacelerou para 3,2% a.a. O resultado reduziu a probabilidade de alta de juros na reunião de setembro do FOMC, após a decisão de 29/07 ter mantido a taxa em 3,50% a 3,75% por votação dividida (9x3), com três dirigentes regionais defendendo elevação, a maior dissidência hawkish desde 2016, já sob a nova gestão do presidente Kevin Warsh. Na Zona do Euro, o Banco Central Europeu observou que a inflação preliminar acelerou para 2,9% em julho, ante 2,8% em junho, impulsionada pela alta dos preços de energia (10% a.a.) em meio à retomada das tensões entre EUA e Irã, com o núcleo subindo a 2,5%. O BCE manteve a taxa em 2,40% na decisão de 23/07 e publicou seu Relatório Mensal em 06/08, sem sinalizar mudança iminente de rumo, mas a reaceleração da inflação reabre o debate sobre uma possível retomada do ciclo de altas em setembro. Na China, o Banco Popular da China (PBoC) observou que os PMIs de julho voltaram a indicar contração, com o industrial recuando a 49,2 pontos, os PMIs de serviços e construção também em queda, enquanto o IPC permaneceu próximo de estabilidade (0,5%). O PBoC mantém-se em fase de monitoramento, sem sinalizar novos cortes de juros ou de compulsório no curto prazo, mas o enfraquecimento da atividade elevou as apostas do mercado em estímulos adicionais no segundo semestre. No cenário nacional, o Banco Central, por meio do Copom, cortou a Selic em 0,25 p.p., para 14,00% a.a., em decisão unânime anunciada em 05/08, o quarto corte seguido no ciclo iniciado em março. O comunicado manteve cautela, reafirmando que a magnitude total da calibração dependerá de novos dados. O Ibovespa teve a pior semana desde maio, pressionado por Petrobras e pelo setor bancário, o índice caiu 1,7%, pressionado pela decepção com os balanços corporativos e pelas incertezas pós-Copom. A agenda econômica dessa semana é intensa, no Brasil, o destaque é para essa terça-feira com a divulgação do IPCA de julho que fechou em 0,07%, o resultado representa uma desaceleração em relação a junho. Nos Estados

Unidos, o evento central é o CPI de julho na quarta-feira (12/08). Na Europa, os dois eventos centrais da semana são o PIB do Reino Unido (quinta, 13/08) e a 2ª prévia do PIB da Zona do Euro (sexta, 14/08), além da produção industrial da região. **ITEM 2 - Avaliação dos investimentos que compõem o patrimônio.** O Comitê de Investimentos registrou que o fechamento oficial do relatório de investimentos referente a julho/2026 permanece pendente, tendo em vista que a empresa CONSIGNET SISTEMAS LTDA, responsável pela administração da plataforma de empréstimos consignados, não concluiu o fechamento mensal da respectiva carteira, necessário à consolidação do relatório pela LEMA Consultoria de Investimentos, devido a ajustes em andamento no sistema. Em razão disso, o Comitê analisou uma prévia dos resultados do mês, elaborada internamente com base nos extratos de custódia e administração disponibilizados pelas instituições financeiras e gestoras. Com base nessa prévia, o resultado consolidado da carteira (exceto a parcela referente a empréstimos consignados, ainda não fechada) totalizou aproximadamente R\$ 9.835.682,83 em 31/07/2026, com rentabilidade estimada no mês em torno de 0,70%, patamar inferior ao apurado em junho/2026 (1,05%), refletindo, entre outros fatores, o desempenho mais moderado dos títulos públicos federais indexados ao IPCA (NTN-B). A carteira segue predominantemente alocada em Renda Fixa, mantendo perfil aderente à Política de Investimentos vigente. O Comitê realizará apreciação definitiva dos resultados de julho/2026, incluindo a posição consolidada da carteira de empréstimos consignados e a aferição do enquadramento em relação à meta atuarial e aos limites da Resolução CMN nº 5.272/2025, em reunião subsequente, tão logo a CONSIGNET SISTEMAS LTDA regularize o fechamento mensal pendente e a LEMA Consultoria disponibilize o relatório oficial consolidado. **ITEM 3 - Proposições de investimentos/desinvestimentos.** Não haverá proposições. **ITEM 4 - Análise e Monitoramento das Informações dos Fundos Fechados.** **a) BRASIL FLORESTAL - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA e BRASIL FLORESTAL - FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES:** registra-se que a Administradora encaminhou, em 03/08/2026, comunicados informando a realização de alterações nos respectivos regulamentos para adequação à Resolução CVM nº 175/2022 e ao Anexo Normativo IV, incluindo a reorganização da estrutura dos regulamentos, a atualização da denominação dos fundos, a adequação dos fatores de risco e da estrutura de remuneração dos prestadores de serviços. Os documentos também estabelecem a responsabilidade ilimitada dos cotistas em relação a eventual patrimônio líquido negativo das respectivas classes, proporcionalmente às suas participações, podendo implicar a necessidade de aportes adicionais de recursos. Com relação a esse último assunto, o Gerente de Investimentos, Márcio, solicitou esclarecimentos à Consultoria de Investimentos, que até a presente data não enviou resposta. Por fim, os fundos ratificam a contratação do Administrador e da Gestora como Prestadores de Serviços Essenciais, nos termos dos contratos e acordos operacionais firmados. **b) OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII CNPJ/MF nº 13.000.836/0001-38:** a Planner Corretora de Valores S.A., na qualidade de administradora do fundo, nos enviou, após cancelamento da assembleia anterior, o novo edital de convocação da Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada no em 18 de agosto de 2026, às 15h00 por meio de videoconferência. Ao decorrer do texto, foi informado aos cotistas que, a partir de agosto de 2026, a taxa de administração e gestão passará a corresponder ao montante total de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais. E também a administradora informou que teve acesso aos balancetes referentes aos exercícios de 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025. Com este material, a administradora diz que será possível prosseguir com a contratação do laudo de avaliação econômico-financeira da da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário, companhia investida ("Laudo de Avaliação"), visando à apuração e registro do valor justo do ativo detido pelo Fundo. Com isso, ficam submetidos para deliberação dos cotistas os seguintes itens da Ordem do Dia: a) Contratação de laudo de avaliação econômico-financeira da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário, companhia investida às expensas do Fundo; b) Realização de aporte de recursos pelos cotistas, no valor total de R\$ 990.411,90 (novecentos e noventa mil, quatrocentos e onze reais e noventa centavos), na proporção de suas respectivas participações no Fundo, destinado ao custeio das despesas obrigatórias do Fundo (em aberto desde julho de 2025) e despesas e taxas previstas para os

próximos meses até o efetivo encerramento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, as taxas CVM e Anbima, Auditoria, Laudo de Avaliação, além das Taxas de Administração, Gestão e Custódia, com a efetiva emissão de tantas cotas que se fizerem necessárias por meio de oferta privada ("Safe Harbour"). c) Autorizar a Administradora e a Gestora, conforme o caso, a adotar todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento das determinações da assembleia geral de cotistas. **ITEM 5 - Assuntos gerais.** Não houve. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, e eu, Elisangela da Silva Candil, Secretária, lavrei a presente ata que, após lida e aprovada, segue assinada eletronicamente pelos presentes.



Documento assinado eletronicamente por **Leandro dos Santos Domingos, Vice-Presidente do Comitê de Investimentos**, em 11/08/2026, às 10:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Elisangela da Silva Candil, Secretário(a) do Comitê de Investimentos**, em 11/08/2026, às 10:54, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Patrícia Dias Lopes, Membro do Comitê de Investimentos**, em 11/08/2026, às 10:54, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Tatiane Gonçalves Damasceno, Membro do Comitê de Investimentos**, em 11/08/2026, às 10:54, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **José da Silva Neves, Diretor(a) de Gestão Previdenciária**, em 12/08/2026, às 08:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **9339461** e o código CRC **2136B37F**.

São Paulo, 21 de maio de 2026

À

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

São Paulo - SP



Temos a satisfação de apresentar nossa proposta para prestação de serviços na avaliação econômico-financeira da ESTACAO OSASCO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A., cia investida do OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. O objetivo de nosso trabalho é elaborar o respectivo laudo de avaliação econômico-financeira a valor justo da cia, através da adoção da metodologia valor justo de ativos, conforme condições definidas no processo de tomada de preços.

Agradecemos esta oportunidade de colocar nossos serviços a disposição do OSASCO PROPERTIES FIP e da PLANNER e esperamos, com entusiasmo, poder contribuir na conquista de seus objetivos.

ANTONIO COPPOLA

VALORIZA BRASIL

PROPOSTA TÉCNICA E COMERCIAL PARA AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA (VALUATION) DA ESTACAO OSASCO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A.

Maio de 2026



- **A PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.** é a Administradora do **OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”)**. O **FUNDO** detém participação na **ESTACAO OSASCO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A. (“EODI”)**;
- A EODI é uma cia que foi criada para viabilizar um projeto de desenvolvimento imobiliário em um terreno próximo a estação ferroviária de Osasco. O empreendimento iniciou, foi realizadas construções civis que não foram finalizadas. O empreendimento acabou sendo paralisado ao final de 2022;
- Para atender a legislação contábil aplicada a fundos de investimento, o FUNDO precisa avaliar economicamente os seus ativos, à valor justo, com o objetivo de informar seus cotistas. Nesse sentido, a Administradora deseja contratar empresa especializada no tema avaliação de empresas e ativos;
- Dadas as características atuais do empreendimento, que ainda encontra-se paralisado aguardando reestruturação societária e operacional, a determinação do valor justo dos imóvel será realizada utilizando a abordagem patrimonial ajustada a valor justo (asset approach). Por esta abordagem o valor justo do patrimônio líquido da cia será o diferencial entre os ativos e passivos a valor justo em mesma data-base. A avaliação será conduzida à luz do CPC 46 – Mensuração do Valor Justo, considerando premissas que participantes de mercado utilizariam na data-base definida;
- **A VALORIZA BRASIL** foi criada com o objetivo de prestar serviços que favoreçam o ciclo de investimentos empresarial e, dentre esses serviços, realiza trabalhos de análise e modelagem financeira para atendimento de escopos, tais como avaliação de empresas e ativos; análise de oportunidades de investimento; modelagem financeira de operações; assessoria no processo de aquisição ou desinvestimento; suporte à fusões e aquisições; reestruturações estratégicas e financeiras; modelagem de estruturas de financiamento; atendimento à exigências contábeis, legais e regulatórias, dentre outras.



O objetivo do nosso trabalho, sob esta proposta, será:

- A partir da obtenção e entendimento das informações disponibilizadas pelos Administradores e Gestores do **FUNDO** e respectiva Administração da cia investida, estabelecer o valor justo dos ativos e passivos da cia e apurar o valor justo do seu patrimônio. A metodologia que será empregada será a abordagem patrimonial ajustada a valor justo (asset approach). Tal escolha se deve a não possibilidade de aplicação do conceito de continuidade operacional na atual situação da empresa.

Escopo programado:

- Avaliação dos Ativos Imobiliários (terrenos e benfeitorias):
 - Breve análise documental da propriedade e revisão de matrícula e ônus (não constitui procedimento de due diligence legal ou procedimento de auditoria);
 - Avaliação a valor de mercado, com base em metodologia de avaliação patrimonial (prevista neste escopo).
- Avaliação de Ativos e Passivos registrados no Balanço disponibilizado. Atenção particular aos Passivos Onerosos junto a terceiros registrados no Balanço Patrimonial da empresa (financiamentos e outras dívidas de caráter financeiro);
- Apuração consolidada do Valor Justo do Patrimônio Líquido da cia.



Metodologia e principais procedimentos Avaliação Patrimonial (ativos imobiliários):

- A metodologia de Avaliação Técnica a ser empregada é amparada nas mais recentes normas e diretrizes da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e do IBRACON - Instituto Brasileiro de Contadores, as quais disciplinam conceitos, estabelecem os critérios a serem empregados em trabalhos de Engenharia de Avaliações, definem as metodologias básicas aplicáveis e visam os níveis de precisão das avaliações, entre outras prescrições.
- O valor a ser determinado será o Valor Justo, assim definido: “Teoricamente, o maior valor que um comprador, interessado, mas não obrigado a comprar, poderia pagar; e o menor valor que um vendedor, interessado, mas não obrigado a vender, poderia aceitar.” Esse valor leva em consideração o tempo normal de absorção do imóvel pelo mercado, sendo caracterizado pelas premissas e informações, a serem fornecidas pela Contratante, contemplando as condições de uso em que o bem se encontra (CVM - Deliberação 183 de 19 de junho de 1995).
- O valor obtido será caracterizado pelas seguintes premissas: Homogeneidade dos bens levados a mercado; Número restrito de compradores, em função da característica do bem que está sendo avaliado; Integridade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, seu mercado e tendências; Confiabilidade das informações e fontes de consulta; e Nível de atualização das informações.
- As Construções Civis e Benfeitorias serão tratadas pelo Método da Reposição, onde o valor dos bens será determinado através de reposição dos seus custos unitários.
- Os valores de reposição atribuídos a cada uma das construções civis e benfeitorias inspecionadas serão depreciados tecnicamente através do Método de Ross & Heideck, fundamentada em função do Estado de Conservação e a Vida Aparente do bem, determinando seu valor justo (valor de mercado) e sua vida técnica restante.



Metodologia e principais procedimentos Avaliação Patrimonial (ativos imobiliários):

- Os terrenos serão tratados através do Método Comparativo, no qual os valores unitários serão obtidos através da comparação direta com equivalentes disponíveis no mercado, relativos a outros bens de características similares.
- Como procedimento normal de trabalho, independente da elaboração de qualquer relatório, são realizadas pesquisas a respeito do comportamento do mercado, que permitem a obtenção de informações procedentes de diversas origens, tais como: matérias anunciadas nos principais veículos de imprensa, publicações especializadas, estudos analíticos realizados pela nossa empresa, consultas e utilização de nosso banco de dados baseado em recentes avaliações.
- As reuniões e eventuais apresentações e debates deverão ocorrer preferencialmente de forma virtual. O imóvel, escopo dos trabalhos, deverá ser inspecionados “in loco”. É fundamental que durante a inspeção física do ativo nossos profissionais sejam acompanhados por um técnico cedido pelo proprietário, a fim de facilitar o acesso às diversas dependências, esclarecer eventuais dúvidas e garantir a inspeção, objeto dos trabalhos.



Metodologia e principais procedimentos valor justo de ativos e passivos

- Os ativos e passivos não imobiliários registrados no Balanço Patrimonial serão avaliados a valor justo conforme CPC 46, utilizando dados de mercado observáveis quando disponíveis ou técnicas de avaliação baseadas em fluxo descontado e análise probabilística quando aplicável, considerando risco de crédito, prazo, condições contratuais e premissas de mercado vigentes na data-base.

- A mensuração observará:
 - Conceito de preço de saída (*exit price*);
 - Transação não forçada entre participantes de mercado;
 - Premissas vigentes na data-base;
 - Hierarquia de valor justo.



Como resultado dos trabalhos será disponibilizado laudo técnico, emitido em Língua Portuguesa, e estruturado para suportar os objetivos constantes nesta proposta. Conterá, a princípio, o seguinte conteúdo básico (que poderá ser ajustado mediante necessidade):

- Introdução e sumário executivo;
- Qualificação do avaliador;
- Apresentação / descrição da cia;
- Metodologias adotadas;
- Avaliação dos Ativos;
- Avaliação dos Passivos;
- Ajustes a Valor Justo;
- Resultados da Avaliação;
- Análise de Sensibilidade (se aplicável);
- Limitações;
- Conclusões.



6. Cronograma proposto

8

Estimamos a seguinte duração do trabalho, de seu início até a entrega do relatório de avaliação:

Atividades	Semanas				
	1	2	3	4	5
1 - Levantamento e confirmação de Informações (inclusive visita as instalações)					
2 - Organização, compilação, pesquisas e demais diligências					
3 - Debates, dúvidas, confirmações, determinação de valores e validação					
4 - Formalização em relatório/laudo técnico					

Para o cumprimento dos prazos propostos acima é necessário que as informações necessárias da empresa nos sejam fornecidas tempestivamente e o(s) interlocutor(es) atendam prontamente nossas solicitações e pedidos de esclarecimentos. A não observação rigorosa destas premissas de execução pode impossibilitar o cumprimento dos compromissos assumidos sob esta proposição de serviços. Os trabalhos serão iniciados imediatamente após a assinatura/aprovação da proposta e em condições favoráveis de provimento de informações e esclarecimentos o prazo acima pode ser abreviado em até uma semana.



Antonio A. C. Coppola

Graduado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e em Ciências Contábeis pela Universidade Paulista (UNIP). Pós-graduado em Administração da Produção pela Universidade Estadual Paulista (UNESP).

Atuou como executivo de Controladoria da maior fabricante de aeronaves do hemisfério sul e uma das maiores exportadoras brasileiras, encarregado do acompanhamento dos resultados econômicos das operações no Brasil e exterior.

Foi sócio de *Advisory*, no Brasil, de uma das 10 maiores empresas de consultoria e auditoria do mundo, responsável pela prática de *Valuation*.

Foi membro do *Royal Institution of Chartered Surveyors* (MRICS) como *Registered Valuer*.

Foi consultor de valores mobiliários da Comissão de Valores Mobiliários.

Especializou-se em estudos de avaliação de empresas, tendo realizado centenas de *valuations* de empresas nacionais e estrangeiras.

Registro no CRC/SP nº 273021/0-9 e CRA/SP nº 062846.

Perito e Administrador Judicial do Tribunal de Justiça de São Paulo - TJSP.

Representante Institucional do Conselho Regional de Administração de São Paulo - CRA/SP.

Foad Blati

Graduado em Engenharia Civil pela UMC - Universidade de Mogi das Cruzes.

Pós-graduado em perícias e engenharia de avaliações pela FAAP - Fundação Armando Alvares Penteado.

Atuou na área de avaliações patrimoniais em uma das grandes empresas de auditoria mundiais, denominadas “Big 4s”.

Profissional com mais de 20 anos de vivência em engenharia, avaliações técnicas como forma de suporte a ajustes contábeis, M&A, garantias, seguros, estruturação de operações de crédito, análise e organização do ativo imobilizado, estudos de riscos de instalações e auditorias técnicas de obras.



Bem-vindo à

Valoriza Brasil.

A consultoria que dá valor a sua empresa.

Experiência. Assertividade. Simplicidade na solução. Entregas bem sucedidas.



A **VALORIZA BRASIL** foi criada a partir do anseio de seus fundadores em prestar serviços que englobem todo o ciclo de investimentos empresarial, através de soluções que combinem a vanguarda do conhecimento técnico multidisciplinar com relacionamentos de valor. Seus sócios são profissionais experientes no mercado nacional e com extenso histórico de entregas bem sucedidas e, principalmente, ajustadas para todos os tipos de organizações, desde os pequenos grupos familiares até grandes conglomerados nacionais e internacionais.

Modelagem Financeira

Performance Empresarial

Negociação

COMPETÊNCIA TÉCNICA E ATENDIMENTO PERSONALIZADO

- Profissionais experimentados
- Metodologias de trabalho testadas e empregadas com sucesso
- Independência de opinião, integridade, confidencialidade e ética
- Adesão a vanguarda técnica em Finanças

NOSSA MISSÃO

Proporcionar, através da prestação de serviços de consultoria financeira, soluções completas e acessíveis que atendam as necessidades de nossos clientes na superação dos desafios impostos pelo ciclo de investimento empresarial.

NOSSOS VALORES

Pessoas, todas elas

Foco nas soluções

Simplicidade

Busca da vanguarda técnica

Relacionamentos de valor

Senso de urgência

Confidencialidade

Lucratividade

- Temos satisfação em saber que grande parte dos grandes movimentos de investimento e desenvolvimento nacional das últimas duas décadas contaram, em algum momento do seu ciclo, com os serviços e soluções de nossos sócios;
- Atendemos regularmente e de forma bem sucedida aos maiores fundos de pensão brasileiros, aos grandes bancos comerciais e de investimento, órgãos de fomento e relevantes grupos empresariais brasileiros;
- Assessoramos, com satisfação, as pequenas e médias organizações na busca de linhas de crédito mais adequadas e na identificação de sócios como forma de viabilizarem seus planos de negócio;
- Durante as décadas que operamos no mercado brasileiro, identificamos parceiros que enriquecem as nossas soluções e nos permitem ofertar serviços mais completos e a preços competitivos;
- Somos consultores por vocação e acreditamos no nosso trabalho e nos benefícios que podemos trazer a nossos clientes e ao nosso país.



NOSSOS SERVIÇOS

Valorizamos a diversidade de ideias e pontos de vista na construção das soluções e por isso incentivamos um debate multidisciplinar com pessoas, formações acadêmicas, certificações e experiências profissionais distintas e complementares.

Nossa equipe detém uma longa trajetória na implantação de projetos bem sucedidos nos mais diversos segmentos da economia brasileira e com relevantes impactos no desenvolvimento nacional.

Nossa proposta de valor é prover serviços especializados (assertivos e “simples”) que atendam ao ciclo integral de investimento empresarial, da análise inicial da oportunidade até a modelagem do desinvestimento, atravessando o desafio da busca de alternativas para a estrutura de capital, o monitoramento das operações e a entrega da performance acordada.

- 
- *Valuation*
 - Planos de Negócios
 - Estudos de Viabilidade Econômico Financeira
 - *Project Finance*
 - Busca de Sócios e Investidores
 - Negociação de Participação Acionária
 - Teste de Imparidade
 - Marcação a Mercado
 - Aproveitamento de Ágios
 - Modelagem de Estruturas de Capital
 - Modelagem suporte a reestruturação de Dívidas
 - Acompanhamento de *covenants* e orçamentário
 - Avaliação Patrimonial
 - Contabilidade Gerencial
 - Programas de melhoria dos resultados
 - Governança Corporativa
 - Análise Financeira
 - Planejamento Estratégico
 - Suporte na Preparação para Abertura de Capital (IPO)
 - Suporte em Ofertas Públicas de Aquisição (OPA)
 - Modelagem Financeira de transações
 - *Post Deal Review*
 - *Purchasing Price Allocation - PPA*
 - Contabilidade Custos e Gerencial
 - Assistência técnica em processos judiciais e arbitragens





Energia



Óleo e Gás



Instituições
Financeiras e
Seguradoras



Mineração



Empreendimentos
Imobiliários



Saneamento



Varejo e
E-Commerce



Rodovias
Pedagiadas



Portos e
Transporte



Aeroportos



Construção
Pesada



Concessões
Públicas



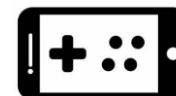
Ferrovias e
Mobilidade



Comunicações e
Tecnologia



Construção
Naval



Jogos
Eletrônicos



Hospitais e
Laboratórios



Educação



Hotelaria e
Entretenimento



Indústrias
Diversificadas

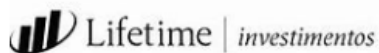


Prestação de
Serviços



10. Clientes atendidos pelos sócios

14



10. Clientes atendidos pelos sócios

15



Nossos honorários para a realização do escopo integral desta proposta foram estimados em R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

Os honorários acima podem ser liquidados em 2 parcelas iguais, sendo a primeira no momento da disponibilização das informações pelo contratante a última após a entrega do laudo final aprovado. Os honorários incluem todos os impostos incidentes.

As despesas relacionadas ao projeto, tais como deslocamentos, estadias e refeições, caso necessárias e mediante aprovação prévia, deverão ser reembolsadas mediante apresentação de notas de débito.

As condições comerciais definidas nesta proposta são válidas, para aprovação do solicitante, pelo período de 3 meses a contar da data de emissão deste documento.



As informações contidas neste material são de caráter privado e confidencial e sua circulação deverá ficar restrita aos Administradores, Gestores e Cotistas do **FUNDO**. Este material, de forma integral ou parcial, não deveria ser veiculado, transcrito ou reproduzido sob qualquer forma ou por quaisquer meios, sem prévio conhecimento da **VALORIZA BRASIL**, devido ao risco de entendimento fora de contexto do escopo e objetivos debatidos. A **VALORIZA BRASIL** não se responsabiliza por quaisquer danos decorrentes da utilização inadequada deste documento.

De forma geral, não está incluso no escopo dessa proposta a realização de qualquer outro serviço diferente do estritamente descrito aqui. As atribuições e responsabilidades previstas nesta proposta ficarão limitadas àquelas expressamente contidas neste documento. A **VALORIZA BRASIL**, sob essa proposta, não realizará investigações específicas envolvendo aspectos legais, tais como: titularidade, alienações, ônus, hipotecas, entre outros gravames relativos ao imóvel objeto do estudo. Também não emitirá qualquer opinião que esteja associada a situação financeira da empresa detentora do imóvel, baseando as suas conclusões, fundamentalmente, nos documentos, medições e informes obtidos de fontes públicas ou a nós fornecidos pela Administradora relativos ao objeto da avaliação. O trabalho também não compreende auditoria contábil, due diligence jurídica, avaliação ambiental ou qualquer parecer sobre viabilidade futura do empreendimento.

O resultado do trabalho não deverá ser utilizado indiscriminadamente em finalidades diferentes das inicialmente debatidas e contextualizadas sem a prévia consulta da **VALORIZA BRASIL**.

A **VALORIZA BRASIL** declara que não tem quaisquer vínculos diretos ou indiretos com o ativo em avaliação ou seu detentor e, dessa forma, não há quaisquer conflitos de interesse que a impeçam de realizar o referido trabalho neste documento discriminado.

Entendemos que teremos acesso adequado às informações necessárias para o desenvolvimento do trabalho, e para tanto contaremos com a colaboração do Contratante. Caso nosso acesso às informações seja restrito, não será possível desenvolver os trabalhos conforme o escopo e o prazo planejado. Quaisquer dificuldades no levantamento e obtenção das informações serão comunicadas e discutidas com V.Sas., podendo resultar em impactos e modificações nos termos da presente proposta.



Acreditamos que esta proposta contempla todas as informações necessárias para uma tomada de decisão. Entretanto, estamos ao seu inteiro dispor para novos entendimentos, prestarmos outras informações ou para discutirmos pontos que não tenham sido abordados de forma suficientemente clara.

Agradecemos, mais uma vez a oportunidade de colocar nossos serviços à disposição do **FUNDO**, seus Administradores, Gestores e Cotistas e esperamos poder atendê-los na consecução de seus objetivos.

São Paulo, 21 de maio de 2026.

ANTONIO COPPOLA
VALORIZA BRASIL

De Acordo Contratante

Data: ____/____/____

Nome:

CPF:



As PESSOAS ou PARTES mencionadas neste documento declaram e garantem mutuamente, inclusive perante seus fornecedores de bens e serviços, que:

- a) exercem suas atividades em conformidade com a legislação vigente a elas aplicável, e que detêm as aprovações necessárias à celebração desta proposta, e ao cumprimento das obrigações nela previstas;
- b) não utilizam trabalho ilegal, e comprometem-se a não utilizar práticas de trabalho análogo ao escravo, ou de mão de obra infantil, salvo este último na condição de aprendiz, observadas as disposições da Consolidação das Leis do Trabalho, seja direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos e de serviços;
- c) não empregam menor até 18 anos, inclusive menor aprendiz, em locais prejudiciais à sua formação, ao seu desenvolvimento físico, psíquico, moral e social, bem como em locais e serviços perigosos ou insalubres, em horários que não permitam a frequência à escola e, ainda, em horário noturno, considerando este o período compreendido entre as 22h e 5h;
- d) não utilizam práticas de discriminação negativa, e limitativas ao acesso na relação de emprego ou a sua manutenção, tais como, mas não se limitando a, motivos de sexo, origem, raça, cor, condição física, religião, estado civil, idade, situação familiar ou estado gravídico;
- e) Comprometem-se a proteger e preservar o meio ambiente, bem como a prevenir e erradicar práticas danosas ao meio ambiente, executando seus serviços em observância à legislação vigente no que tange à Política Nacional do Meio Ambiente e dos Crimes Ambientais, bem como dos atos legais, normativos e administrativos relativos à área ambiental e correlata, emanados das esferas Federal, Estaduais e Municipais;
- f) Observam as obrigações decorrentes da Lei nº 13.709/08, Lei Geral de Proteção de Dados, quanto ao manuseio de dados pessoais das pessoas envolvidas na prestação dos serviços.



As PARTES comprometem-se a tomar as medidas necessárias e cabíveis conforme previsto na Circular n.º 3.461/2009 do BACEN, na Instrução CVM n.º 301/99 e posteriores alterações com a finalidade de prevenir e combater as atividades relacionadas com os crimes de “lavagem de dinheiro” ou ocultação de bens, direitos e valores identificados pela Lei n.º 9.613/98.

As PARTES, por si, seus empregados e prepostos, sob as penas da lei, manterão, inclusive após a rescisão desta proposta, o mais completo e absoluto sigilo sobre quaisquer dados, materiais, pormenores, documentos, especificações técnicas e comerciais de produtos e de informações das demais PARTES, ou de terceiros, de que venham a ter conhecimento ou acesso, ou que lhes venham a ser confiados, sejam relacionados ou não com a prestação/execução de serviços objeto desta proposta. A inobservância do disposto nesta cláusula acarretará sanções legais respondendo a infratora e quem mais tiver dado causa à violação, no âmbito civil e criminal, salvo quando a divulgação for imposta por lei, por ordem judicial, por autoridade fiscalizadora ou ainda se fizer necessário para a elaboração de algum relatório ou processo diretamente relativo ao escopo dos serviços prestados.

Excluem-se desta proposta as informações: (i) de domínio público; e, (ii) as que já eram do conhecimento da PARTE receptora.

Se uma das PARTES, por determinação legal ou em decorrência de ordem judicial ou de autoridade fiscalizadora, tiver que revelar algo sigiloso, conforme especificado na acima, sem prejuízo do atendimento tempestivo à determinação legal ou administrativa, imediatamente dará notícia desse fato à outra PARTE e lhe prestará as informações e subsídios que possam ser necessários para que a seu critério, possa defender-se contra a divulgação de qualquer das informações sigilosas.





ANTONIO COPPOLA

antonio.coppola@valorizabrasil.com.br

+ 55 (11) 9971-86086



Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1.139, 2º andar, Brooklin Novo, São Paulo, Capital, tel. (11) 3774-6334

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR REFERENTE À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - CNPJ/MF nº 13.000.836/0001-38

Prezado(s) Cotista(s)

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900 – 10º andar – Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54 ("Administradora" ou "Planner"), na qualidade de administradora do **OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.000.836/0001-38 ("Fundo"), vem, através desta, informar sobre a realização da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas nos termos do artigo 18.2.5 do Regulamento ("Regulamento"), a ser realizada em **18 de agosto de 2026 às 15:00 horas**, por meio de videoconferência via *Microsoft Teams* ("AGC"), para deliberar sobre a pauta da Ordem do Dia, conforme Edital de Convocação encaminhado a todos os cotistas nesta data.

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR:

A Administradora entende que a deliberação das matérias constantes da Ordem do Dia deve ser abertamente discutida e deliberada no melhor interesse do Fundo e de seus cotistas. Ademais, esclarece que se abstém de uma recomendação formal quanto à aceitação ou rejeição das matérias constantes da Ordem do Dia.

Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 31 de julho de 2026.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A
Administradora

OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 13.000.836/0001-38

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, na qualidade de administradora do **OSASCO PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF nº 13.000.836/0001-38 (“Administradora” e “Fundo”, respectivamente), vem, pela presente, nos termos do Regulamento do Fundo e das instruções normativas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), convocar V.Sa., titular das cotas do Fundo (“Cotista”), para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada em 18 de agosto **de 2026 às 15:00 horas**, por meio de videoconferência via *Microsoft Teams* (“AGC”), para deliberar sobre a pauta da Ordem do Dia, conforme as considerações abaixo indicadas.

Considerando que:

A Administradora, após tratativas realizadas junto à sociedade investida pelo Fundo, obteve acesso aos balancetes referentes aos exercícios de 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025. Com isso, será possível prosseguir com a contratação do laudo de avaliação econômico-financeira da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário, companhia investida (“Laudo de Avaliação”), visando à apuração e registro do valor justo do ativo detido pelo Fundo.

Concluído o Laudo de Avaliação, a carteira do Fundo será ajustada para refletir o valor justo do referido ativo, permitindo, assim, a sua entrega aos cotistas no âmbito do processo de encerramento do Fundo.

Ademais, informamos aos cotistas que, a partir de agosto de 2026, a taxa de administração e gestão passará a corresponder ao montante total de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais.

Referida adequação decorre de decisão voltada à racionalização dos custos do Fundo, considerando o atual contexto operacional e financeiro, com vistas à preservação de seu patrimônio e ao atendimento dos interesses dos cotistas.

Neste sentido, submetemos para deliberação dos cotistas dos Fundos os itens constantes da Ordem do Dia, a saber:

- i) Contratação de laudo de avaliação econômico-financeira da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário, companhia investida às expensas do Fundo.
- ii) Realização de aporte de recursos pelos cotistas, no valor total de R\$ 990.411,90 (novecentos e noventa mil, quatrocentos e onze reais e noventa centavos), na proporção de suas respectivas participações no Fundo, destinado ao custeio das despesas obrigatórias do Fundo (em aberto desde julho de 2025) e despesas e taxas previstas para os próximos meses até o efetivo encerramento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, as taxas CVM e Anbima, Auditoria, Laudo de Avaliação, além das Taxas de Administração, Gestão e Custódia, com a efetiva emissão de tantas cotas que se fizerem necessárias por meio de oferta privada ("Safe Harbour").
- iii) Autorizar a Administradora e a Gestora, conforme o caso, a adotar todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento das determinações da assembleia geral de cotistas.

Para melhor deliberação por parte do Cotistas do Fundo, encaminhamos como material de apoio a (i) Planilha com as despesas obrigatórias, taxas em aberto e taxas e despesas previstas até a efetiva liquidação do Fundo; (ii) Proposta Técnica e Comercial para Avaliação Econômico-Financeira (*Valuation*) da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A.

INSTRUÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

1. O Cotista, com pelo menos 2 (dois) dias de antecedência do início da Assembleia, deverá enviar para o e-mail assembleias@planner.com.br ou apresentar no dia da Assembleia:
 - Cópia legível do RG ou documento equivalente com foto; ou
 - Cópia do instrumento de procuração com firma reconhecida, no caso de representação por procurador, bem como cópia do RG ou documento equivalente com foto do representante.
2. A presença de representantes da Gestora do Fundo é obrigatória.
3. O Cotista que optar por manifestar seu voto por meio de manifestação de voto à distância, deverá enviar sua manifestação formalizada e assinada, juntamente com os documentos mencionados nos itens anteriores, ao e-mail assembleias@planner.com.br, com pelo menos 2 (dois) dias de antecedência da Assembleia. O modelo de manifestação de voto estará disponível em anexo ao edital de convocação.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação ou na data de envio do processo de consulta, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, nos termos do artigo 18.5 do Regulamento.

Link para a Assembleia:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_OWRhMDZjNjEtMDNiOS00NjRhLWFINGMtZGEwMmRmYjFLODI5%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22ad23f811-f09c-4e60-81bf-597c836fbee%22%2c%22Oid%22%3a%2207044b54-f35f-414e-8391-e0aced6314f5%22%7d

São Paulo, 31 de julho de 2026.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A

Administradora