



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>

PAUTA DE REUNIÃO Nº 13/2026

CONVOCAÇÃO

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

DÉCIMA TERCEIRA REUNIÃO ORDINÁRIA - COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Data: 09/07/2026

Início: 14h00

Local: Sala de reuniões da Maringá Previdência

O 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 que compõem o patrimônio.
3. Proposições de investimentos/desinvestimentos.
4. Análise e Monitoramento das Informações dos Fundos Fechados.
5. Credenciamento.
6. Assuntos gerais.

Edimar de Oliveira Carvalho
Presidente do Comitê de Investimentos



Documento assinado eletronicamente por **Edimar de Oliveira Carvalho, Presidente do Comitê de Investimentos**, em 08/07/2026, às 17:04, 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 **9073549** e o código CRC **F4149579**.



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 13

ATA DA DÉCIMA TERCEIRA REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS DA MARINGÁ PREVIDÊNCIA. Às quatorze horas do dia nove de julho 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 presidente do Comitê, Edimar de Oliveira Carvalho, dos membros Elisangela da Silva Candil, Leandro dos Santos Domingos, Patricia Dias Lopes e Tatiane Gonçalves Damasceno. Participaram também a convite do Presidente do Comitê, o gestor de recursos, José da Silva Neves e o Superintendente, David Marlon da Silva. O 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.** No cenário internacional, os indicadores continuam apontando para uma desaceleração moderada da atividade econômica, acompanhada de inflação em processo de acomodação e manutenção de riscos geopolíticos. Nos Estados Unidos, o PMI industrial desacelerou, mas permaneceu em nível de expansão (53,9 pontos), indicando que a indústria continua crescendo, embora em ritmo mais moderado. Além disso, o Payroll de junho veio abaixo das expectativas, com criação de apenas 57 mil vagas de emprego e revisões negativas dos dados anteriores. Apesar disso, a queda da taxa de desemprego para 4,2% demonstra que o mercado de trabalho ainda apresenta resiliência. Em conjunto, os indicadores reforçam a percepção de moderação da atividade econômica norte-americana, podendo influenciar as expectativas sobre os próximos movimentos de juros pelo Federal Reserve (FED). Nesse contexto, a divulgação da ata do FED na quarta-feira (08/07) reforçou uma postura cautelosa da autoridade monetária norte-americana. O documento evidenciou que a inflação continua sendo a principal preocupação dos dirigentes, que optaram por manter os juros inalterados e reiteraram que futuras decisões dependerão da evolução dos indicadores econômicos. A ata também demonstrou divergências entre os membros do Comitê quanto ao momento adequado para eventuais cortes de juros, contribuindo para reduzir as expectativas de flexibilização monetária no curto prazo e reforçando a perspectiva de manutenção de juros elevados por mais tempo. Na Europa, a inflação da zona do euro recuou para 2,8% em junho, aproximando-se da meta de 2% do Banco Central Europeu (BCE). Embora represente um avanço no processo de desinflação, os níveis de preços ainda exigem cautela na condução da política monetária. Na China, o PMI industrial permaneceu em território de expansão (51,7 pontos), sustentado pelo avanço da produção e dos novos pedidos. Contudo, a queda dos pedidos de exportação evidencia os desafios decorrentes da menor demanda externa e do ambiente de comércio global mais enfraquecido. Ainda no território Chinês, a inflação ao consumidor (CPI) desacelerou para 1,0% em junho, ante 1,2% em maio, ficando ligeiramente abaixo das expectativas de mercado. O resultado sugere a manutenção de pressões inflacionárias moderadas na economia chinesa, ampliando o espaço para a adoção de medidas de estímulo por parte das autoridades, caso necessário. Em conjunto com a permanência do PMI industrial em território de expansão, o dado reforça uma recuperação gradual da atividade econômica, embora ainda cercada por desafios relacionados à demanda interna e ao enfraquecimento do comércio global. Somado a isso, o conflito no Oriente Médio segue sendo um fator de risco relevante, especialmente em relação aos preços do petróleo e aos potenciais impactos sobre a inflação global e as cadeias de suprimentos. No Brasil, os

indicadores apontam para uma desaceleração gradual da atividade econômica, acompanhada de preocupações persistentes com a situação fiscal. A dívida pública bruta alcançou 81,1% do PIB em maio, refletindo principalmente o impacto dos elevados juros nominais sobre o custo da dívida. Paralelamente, o setor público registrou déficit primário de R\$ 56,1 bilhões, reforçando a atenção do mercado quanto à sustentabilidade fiscal e aos seus efeitos sobre os prêmios de risco e as expectativas econômicas. No mercado de trabalho, o país registrou saldo positivo de 72,9 mil empregos formais em maio, mantendo a geração líquida de vagas, porém em ritmo inferior ao observado nos meses anteriores, em linha com a perda de dinamismo da economia. Em relação à inflação, o IGP-M apresentou queda de 0,50% em junho, influenciado principalmente pelo recuo dos preços ao produtor, sugerindo alívio nas pressões inflacionárias no atacado. Por fim, a produção industrial recuou 0,2% em maio, interrompendo quatro meses consecutivos de crescimento e reforçando a percepção de perda de fôlego da atividade econômica, especialmente diante do ambiente de juros elevados e da moderação da demanda interna. No radar das expectativas do mercado para essa semana está a divulgação do IPCA de junho na sexta-feira (10).

ITEM 2 - Avaliação dos investimentos que compõem o patrimônio. Considerando a solicitação da Controladoria Interna para antecipação da reunião do Comitê de Investimentos, em razão de outra agenda institucional marcada para o dia 10/07/2026, bem como a indisponibilidade, até o presente momento, do relatório de investimentos elaborado pela Consultoria de Investimentos (LEMA), e considerando, ainda, que o índice IPCA referente ao mês de junho de 2026, necessário para o cálculo da meta atuarial, será divulgado apenas no dia 10 (sexta-feira), a Carteira de Investimentos da referida competência será submetida à apreciação deste Comitê na próxima reunião ordinária.

ITEM 3 - Proposições de investimentos/desinvestimentos. Não haverá proposições.

ITEM 4 - Análise e Monitoramento das Informações dos Fundos Fechados.

a) 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 o edital de convocação da Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada no em 14 de julho de 2026 às 15h00 por meio de videoconferência. Ao decorrer do texto, 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 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\$ 1.014.259,33 (um milhão, quatorze mil, duzentos e cinquenta e nove reais e trinta e três 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. A Maringá Previdência aproveitou a ocasião, e no dia 07 de julho, enviou o Ofício MGAPREV nº 153/2026 ao qual solicita apresentação de proposta e Plano de Liquidação do Osasco Properties Fundo de Investimento Imobiliário – FII, dando um prazo de 15 dias para uma resposta oficial.

b) INCENTIVO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL II: A RJI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora do Fundo, encaminhou, em 8 de julho de 2026, o Edital de Convocação para Assembleia Geral de Cotistas Expositiva, a ser realizada no dia 6 de agosto de 2026, às 15h, de forma presencial, na sede da Genial Gestão Ltda., localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, Itaim Bibi, São Paulo/SP (CEP 04538-132). A pauta da Assembleia consiste na apresentação das atualizações do Plano de Liquidação do Fundo, aprovado na Assembleia Geral de Cotistas

realizada em 31 de agosto de 2021. Para os cotistas que não puderem comparecer presencialmente, a Administradora informou que encaminhará, no dia 5 de agosto de 2026, o link para participação por videoconferência (Google Meet). **ITEM 5 - Credenciamento.** O Comitê avaliou a documentação apresentada pela instituição ITAU UNIBANCO ASSET MANAGEMENT LTDA, CNPJ: 40.430.971/0001-96, na categoria Gestor e constatou que está em conformidade com os critérios estabelecidos no Edital de Credenciamento nº 01/2026, da Maringá Previdência, colocado em votação e, sem prejuízo de entendimento em contrário e superveniência de novos elementos, o Comitê aprova por unanimidade o credenciamentos da instituição. **ITEM 6 - Assuntos gerais.** a) Considerando o item 19 do Plano de Ação do Comitê de Investimentos, realizamos reunião online com a instituição BTG no dia 03/07. b) O Presidente do Comitê informou que a apresentação do Estudo ALM, pela Consultoria Lema, ficou agendada para o próximo dia 16/07, às 8h30, no formato presencial. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, e eu, Elisângela da Silva Candil, Secretária, lavrei a presente ata que, após lida e aprovada, segue assinada eletronicamente pelos presentes.



Documento assinado eletronicamente por **Elisângela da Silva Candil, Secretário(a) do Comitê de Investimentos**, em 09/07/2026, às 15:16, 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 **Leandro dos Santos Domingos, Vice-Presidente do Comitê de Investimentos**, em 09/07/2026, às 15:17, 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 **Edimar de Oliveira Carvalho, Presidente do Comitê de Investimentos**, em 09/07/2026, às 15:17, 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 09/07/2026, às 15:18, 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 09/07/2026, às 15:18, 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 10/07/2026, às 08:26, 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 **David Marlon da Silva, Superintendente da Maringá Previdência**, em 17/07/2026, às 16:31, 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 **9080102** e o código CRC **F2EB3426**.

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 **14 de julho de 2025 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, 26 de junho de 2026.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A
Administradora

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 Civas 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):

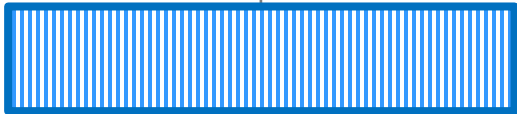
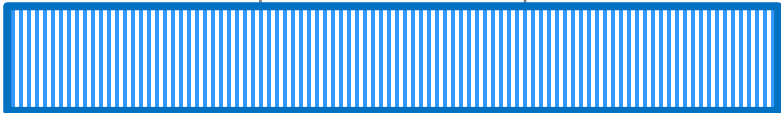
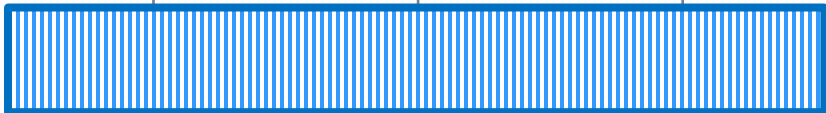
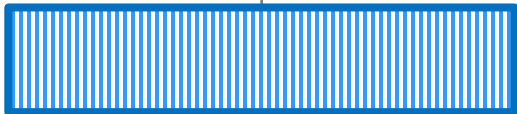
- Introdução e sumário executivo;
- Qualificação do avaliador;
- Apresentação / descrição da cia;
- Metodologias adotadas;
- Avaliação dos Ativos;
- Avaliação dos Passivos;
- Ajustes a Valor Justo;
- Resultados da Avaliação;
- Análise de Sensibilidade (se aplicável);
- Limitações;
- Conclusões.



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



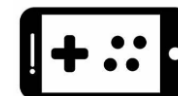
Ferrovias e
Mobilidade



Comunicações e
Tecnologia



Construção
Naval



Jogos
Eletrônicos



Hospitais e
Laboratórios



Educação



Hotelaria e
Entretenimento



Indústrias
Diversificadas

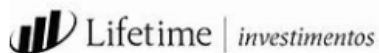


Prestação de
Serviços



10. Clientes atendidos pelos sócios

14



O uso das marcas e logotipos de nossos clientes possui finalidade exclusivamente de divulgação comercial e não representa qualquer direito, propriedade ou participação sobre as suas marcas comerciais, ou ainda, relações de parceria, associação ou demais vínculos de qualquer natureza.



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

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 14 julho **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.

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\$ 1.014.259,33 (um milhão, quatorze mil, duzentos e cinquenta e nove reais e trinta e três 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:

[ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - OSASCO FII | Ingresso na Reunião | Microsoft Teams](#)

São Paulo, 26 de junho de 2026.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A
Administradora