

São Paulo, 31 de março de 2025.

REF.: CONSULTA FORMAL - PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF SOB O Nº 26.813.118/0001-22.

Prezado Cotista,

A **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório da CVM nº 1.498, expedido em 28 de agosto de 1990 ("Administradora"), na qualidade de instituição responsável pela administração fiduciária do **PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.813.118/0001-22 ("Fundo"), gerido por **GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.995.968/0001-35 ("Gestor"), vem, por meio desta, convocar a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo ("Assembleia"), a qual será realizada via consulta formal ("Consulta Formal"), para deliberar sobre os seguintes itens da Ordem do Dia, relativos aos seguintes assuntos: **(1) ratificação da operação de alienação do Imóvel GRU ("Ratificação da Alienação do Imóvel GRU"); (2) ratificação da operação de recompra do CRI OPEA 348E ("Ratificação da Recompra do CRI Brigadeiro"); e (3) aprovação do grupamento de cotas do Fundo ("Aprovação do Inplít de Cotas").**

1) Ratificação da Alienação do Imóvel GRU:

- a) Ratificar a celebração do Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos sobre Imóvel com Alienação Fiduciária e Outras Avenças ("Operação de Alienação"), celebrado em 13 de dezembro de 2024 ("Contrato de Cessão") entre a Paisa SPE X Ltda., na qualidade de cessionária ("Cessionária") e o Fundo, cujo efeito prático foi a alienação do galpão logístico localizado à Rua Colina, nº 501, Água Chata, Guarulhos – SP., matrícula nº 91.820, registrado perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de Guarulhos- SP ("Imóvel GRU");
- b) Ratificar a celebração, entre a Cessionária e o Fundo, em 15 de janeiro de 2025 (i) do Termo de Fechamento da Operação de Alienação; (ii) da Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóvel ("Escritura de Cessão"); e (iii) da Escritura de Novação e Confissão de Dívida e Outras Avenças ("Escritura de Confissão de Dívida") e, em conjunto com a "Escritura de Cessão", as "Escrituras"); e
- c) Aprovar e ratificar, a prática, pela Administradora e pelo Gestor do Fundo, de todos e quaisquer atos necessários para a formalização da Operação de Alienação, incluindo, mas sem se limitar, à celebração do Contrato de Cessão e das Escrituras, de eventuais

aditamentos contratuais e de quaisquer outros instrumentos que se façam necessários para viabilizar a Operação de Alienação, bem como a contratação de assessores legais e especializados e o pagamento de emolumentos e custas cartorárias.

2) Ratificação da Recompra do CRI Brigadeiro:

- a) Ratificar a transação de recompra de 100% (cem por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários resultantes da 348ª emissão da OPEA Securitizadora S.A. ("CRI Brigadeiro"), realizada em 31 de janeiro de 2025, pelo Gestor, no ambiente de mercado de balcão. Os créditos imobiliários subjacentes ao CRI Brigadeiro haviam sido cedidos pelo Fundo, em 13 de novembro de 2024;
- b) Aprovar e ratificar, a liquidação integral do CRI Brigadeiro que ocorrerá por meio da formalização de instrumento de dação em pagamento entre a OPEA Securitizadora S.A. e o Fundo. Por meio da dação em pagamento, o Fundo irá liquidar o CRI Brigadeiro com a entrega dos certificados para o emissor; e
- c) Aprovar e ratificar, a prática, pela Administradora e pelo Gestor do Fundo, de todos e quaisquer atos necessários para a formalização da operação de recompra e liquidação do CRI Brigadeiro.

3) Aprovação do *Inplit* de Cotas:

- a) Aprovar o grupamento das cotas do Fundo na proporção 100:1 (cem para um) ("Razão de Grupamento"), de forma que para cada 100 (cem) cotas do Fundo atualmente existentes passe a existir apenas 1 (uma) cota do Fundo ("*Inplit* de Cotas");
- b) Aprovar que, após o *Inplit* de Cotas, o Fundo, por meio da Administradora, reembolse aos cotistas, em moeda nacional corrente, as frações de cotas ainda existentes, ao preço unitário equivalente ao valor patrimonial por cota na data do reembolso ("Reembolso das Frações");
- c) Aprovar que, após o Reembolso das Frações, a Administradora cancele as frações de cotas; e
- d) Aprovar que a Administradora e o Gestor pratiquem todos os atos necessários à efetiva implementação do *Inplit* de Cotas e do Reembolso das Frações, como a adoção de medidas e providências eventualmente necessárias junto a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, e quaisquer outros atos que se façam necessários.

4) Aprovação das demonstrações financeiras

- a) A aprovação das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Informações Gerais

Quórum: A aprovação dos itens deliberados acima, dependerá de votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, nos termos do item 24.13.2. do Regulamento do Fundo.

Nos termos dos itens 24.13. e item i do 24.13.1. do Regulamento, a presente Consulta Formal será realizada por meio da plataforma **Certdox** para voto à distância, sendo que os documentos relativos a esta consulta estarão disponíveis para apreciação dos cotistas no *site* da Administradora, por meio do seguinte link: <https://www.singularare.com.br/administracaodefundos>, selecionando o nome do Fundo, na área de “*Listagem de Fundos*”.

Quem poderá participar da Assembleia: Somente poderão votar na Assembleia ora convocada os Cotistas que, na presente data, sejam titulares de cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas de emissão do Fundo, por si, seus representantes legais¹ ou procuradores. Adicionalmente, conforme previsto no Regulamento, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia: **(i)** o Administrador, o Gestor; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; **(iii)** empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(vi)** o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Será encaminhado um *e-mail* para cada Cotista, conforme *e-mail* previamente cadastrado na B3, com o *link* de acesso à plataforma Certdox, por meio da qual será possível anexar documentos e votar nas matérias da Ordem do Dia. O voto para os itens da ordem do dia objeto de deliberação poderá ser manifestado até às 23:59 horas do dia **28 de abril de 2025** (“Prazo para Envio do Voto”).

¹ No caso de **Pessoa Jurídica**: (i) cópia do último contrato ou estatuto social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de **Fundos de Investimento**: (i) cópia do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is).

Em **29 de abril de 2025** será lavrado o Termo de Apuração à Consulta Formal, o qual será disponibilizado seguinte link: <https://www.singulare.com.br/administracaodefundos/>, selecionando o nome do Fundo, na área de “Listagem de Fundos”.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora