

PANOROMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 26.813.118/0001-22
(“Fundo”)

EDITAL DE CONVOCAÇÃO
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

A **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.813.118/0001-22, vem convocar os Cotistas do Fundo para participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal e coleta de voto à distância, conforme facultado pelo artigo 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, utilizando-se da plataforma Certdox para Voto à Distância, **cuja formalização da apuração dos votos e das procurações encaminhadas, será realizada impreterivelmente até às 23:59 horas do dia 08 de fevereiro de 2024, com a divulgação do resultado às 18:00 horas do dia 09 de fevereiro de 2024**, para deliberarem sobre as seguintes matérias constantes da Ordem do Dia:

- a) O Fundo detém de forma exclusiva direitos expectativos de propriedade e legítima posse direta e indireta, conforme o caso, do UNIDADE AUTÔNOMA 02, integrante do empreendimento imobiliário denominado ‘CONDOMÍNIO BUSINESS PARK JANDIRA’, situado na Rodovia de Acesso João de Góes, nº 2.300, no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri objeto da matrícula nº 137.280, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri -SP, deste Estado, que assim se descreve: possui a área privativa de 18.047,510m²; área comum de divisão proporcional de 14,680m²; encerrando a área total de 18.062,190m² (“Imóvel”);
- b) A **AZ QUEST PANORAMA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.783.771/0001-02, com sede estabelecida na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, CEP 04.533-001, Itaim Bibi, credenciada e autorizada à prestação de serviços de administração profissional de carteira de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 18.773, de 18 de maio de 2021 (“Gestora”) presta serviços de gestão para o Fundo;

- c) O Fundo pretende alienar o Imóvel a outro fundo que se encontra em fase de constituição, o qual terá como prestador de serviços a Gestora, fato esse que torna o fundo cessionário parte relacionada da Gestora (“Alienação”);
- d) O Imóvel está alienado fiduciariamente em favor da RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.773.542/0001-22 para a garantia do certificado de recebível imobiliário da 116ª emissão da Opea Securitizadora (“CRI”);
- e) Nos termos da legislação vigente, a alienação de imóveis da carteira do fundo ou direitos decorrentes de sua propriedade à parte relacionada do gestor é considerado potencial conflito de interesses e necessita de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas;

Desse modo, a Administradora submete aos cotistas, deliberar acerca de:

1. **APROVAR/REPROVAR** a Alienação do Imóvel por meio da assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda e Outras Avenças, nos seguintes termos:
 - i. **Preço:** R\$ 50.500.000,00 (cinquenta milhões e quinhentos mil) descontado o valor do saldo devedor do CRI;
 - ii. A sub-rogação do fundo pelo fundo cessionário referente aos direitos e deveres do CRI;
 - iii. Cessão dos créditos representativos do Preço a uma securitizadora;
 - iv. A securitização dos créditos com o recebimento do Preço pelo Fundo
2. Em sendo aprovada a matéria contida no item 1 acima, **APROVAR/REPROVAR** a autorização para que a Administradora firme todo e qualquer documento em nome do Fundo.

QUÓRUM: As matérias contidas nos Itens acima serão aprovadas por, no mínimo, maioria absoluta das Cotas emitidas.

Informações Gerais

1. Disponibilização de Documentos: Os documentos relativos à Assembleia que servirão de material de apoio estarão disponíveis para apreciação dos Cotistas no site do Administrador, por meio do seguinte link: <https://www.singulare.com.br/administracaodefundos/>, selecionando o nome do Fundo, na área de “Listagem de Fundos”.
2. 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 legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, sendo certo que serão aceitas procurações outorgadas por meio de plataformas digitais das corretoras vinculadas à oferta pública de distribuição primária de cotas da segunda emissão do Fundo, com a devida comprovação de poderes¹. Adicionalmente, conforme previsto no Regulamento, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia: **(i)** o Administrador ou 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.

3. Como participar da Assembleia: Será encaminhado um e-mail com a cédula de votação, para cada Cotista, conforme e-mail previamente cadastrado na B3, 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 08 de fevereiro de 2024** ("Prazo para Envio do Voto").
4. Em **09 de fevereiro de 2024** 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".
5. Em que pese a possibilidade de outorga de procuração por plataforma digital ou voto diretamente pela cédula recebida, o Administrador e o Gestor **destacam a importância da participação dos cotistas na Assembleia, vez que as alterações versam sobre o pagamento de rendimentos e cumprimento de decisões e obrigações previstas no Regulamento.**

São Paulo, **24 de janeiro de 2024**

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

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).