

Demonstrações Financeiras

**PANORAMA PROPERTIES FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 26.813.118/0001-22

Administrado pela Singulare Corretora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanco patrimonial	9
Demonstração do resultado do período	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 04 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (Transferência), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário em 04 de setembro de 2025 e o desempenho de suas operações para o período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (Transferência), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.



Base Para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:



VALORES A RECEBER

O Fundo possui R\$ 29.817 mil em valores a receber pela venda de participações societárias. Consideramos esse assunto como um principal assunto de auditoria em razão de sua materialidade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, uma vez que esse saldo representa parcela significativa dos ativos do Fundo e influenciou de forma relevante o patrimônio líquido no período.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: (i) avaliação do desenho e da implementação dos controles internos relevantes mantidos pela administradora do Fundo relacionados ao reconhecimento e ao acompanhamento dos valores a receber; (ii) inspeção da documentação suporte relacionada à venda das participações societárias e às condições de recebimento pactuadas; e (iii) avaliação da adequação das divulgações apresentadas nas notas explicativas das demonstrações financeiras.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos as divulgações apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos



que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 09 de março de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Balanço Patrimonial em 04 de setembro de 2025 (Transferência)

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Quantidade</u>	<u>04.09.2025</u>	<u>% sobre patrimônio líquido</u>
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa		<u>2.891</u>	<u>10,35</u>
Disponibilidades		<u>2.891</u>	<u>8,82</u>
Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		2.891	8,82
Títulos e Valores Mobiliários		<u>500</u>	<u>1,53</u>
Títulos Privados de Renda Fixa	<u>1,000000</u>	<u>500</u>	<u>1,53</u>
Notas Promissórias - vencidos	1,000000	500	1,53
Outros créditos		<u>29.824</u>	<u>90,99</u>
Outros valores a receber		<u>29.824</u>	<u>90,99</u>
Venda À Prazo De Participações Societárias A Receber		29.817	90,98
Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM		7	0,01
Total do Ativo		<u>33.215</u>	<u>101,34</u>
Passivo			
Circulante			
Outras Despesas Administrativas		<u>88</u>	<u>0,26</u>
Taxa de Administração		7	0,02
Taxa de Gestão		39	0,12
Taxa de Custódia e Auditoria		21	0,06
Consultoria Especializada		18	0,05
Outros Valores a Pagar		4	0,01
Não Circulante			
Outros Valores a pagar		<u>353</u>	<u>1,08</u>
Valores a pagar - compra de ativos		353	1,08
Total do Passivo		<u>442</u>	<u>1,34</u>
Cotas por classe		<u>32.773</u>	<u>100,00</u>
Cotas integralizadas		90.582	276,40
(-) Custo na Integralização de Cotas		(251)	(0,77)
Cotas amortizadas		(43.104)	(131,52)
Distribuição de resultado		(1.094)	(3,34)
Lucro ou Prejuízo acumulado		(13.360)	(40,77)
Total do Patrimônio Líquido		<u>32.773</u>	<u>100,00</u>
Total passivo e patrimônio líquido		<u>33.215</u>	<u>101,34</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração do Resultado do Período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (Transferência)

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 01.01.2025 a 04.09.2025
Composição do resultado período	
Propriedades para Investimento	
Resultado com aluguéis	(126)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	(126)
Imóveis em Estoque	
Prejuízo na Venda de Imóveis	(13.010)
Resultado Líquido de Imóveis em Estoque	(13.010)
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	
Certificados de Recebíveis	204
Despesa de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	204
Ações de Companhia Fechada	(2.281)
Outras despesas	(518)
Prejuízo com repasse	(1.763)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	(15.213)
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária	
Aplicações Interfinanceiras de liquidez	218
Rendas aplicações interfinanceiras	218
Títulos de Renda Fixa	115
Rendas com títulos e valores mobiliários - Notas promissórias	115
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária	333
Outras Receitas/Despesas	34
Despesas com Taxa de Administração	(46)
Despesas com Taxa de Gestão	(185)
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria	(34)
Despesas com Taxa de Fiscalização CVM	(7)
Despesa com Consultoria Jurídica	(91)
Despesas com Consultores Especializados	(13)
Receita com securitizadora	441
Outras Despesas	(31)
Resultado líquido do período	(14.846)
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas	897.816,752369
Lucro líquido por cota integralizada - R\$	(16,535124)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (Transferência)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Cotas Integralizadas/ amortizadas	Distribuição de rendimentos	Lucros/(prejuízos) Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2024	<u>47.227</u>	<u>(1.094)</u>	<u>1.486</u>	<u>47.619</u>
Prejuízo líquido do período	-	-	(14.846)	(14.846)
Em 04 de setembro de 2025	<u>47.227</u>	<u>(1.094)</u>	<u>(13.360)</u>	<u>32.773</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (Transferência)

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 01.01.2025 a 04.09.2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	321
Rendimento de operações compromissadas mantidos para necessidade de liquidez	218
Pagamento de taxa de administração	(46)
Pagamento de taxa de gestão	(220)
Pagamento de despesas de custódia	(15)
Pagamento de despesas de auditoria	(13)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(91)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(9)
Pagamento de outras despesas administrativas	(27)
Caixa líquido das atividades operacionais	118
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de títulos privados - CRI	(18.393)
Recebimento de amortização - CRI	(1.809)
Amortização de principal - CRI	(746)
Venda de propriedades para investimento	20.839
Recebimento da securitizadora	2.492
Caixa líquido das atividades de investimentos	2.383
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.501
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	390
Disponibilidades	4
Aplicações em Operações Compromissadas	386
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	2.891
Disponibilidades	2.891

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é uma comunhão de recursos de natureza especial sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e seu Anexo Normativo III, e regido por seu Regulamento. Foi constituído em 07 de dezembro de 2016 e iniciou suas atividades em 11 de fevereiro de 2021.

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que, (i) até que a Classe seja objeto de oferta pública com rito de registro ordinário, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, ou (ii) até que a Classe seja objeto de oferta pública com rito de registro automático e com a apresentação de Prospecto, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, somente poderão participar da Classe, na qualidade de Cotistas, conforme aplicável, (a) investidores profissionais, conforme definidos na Resolução CVM nº 30/21, ou (b) investidores qualificados, conforme definidos na Resolução CVM nº 30/21, observados os termos da Resolução CVM nº 160/22 quanto às restrições à negociação das Cotas na B3.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 175 e demais alterações posteriores.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas por ocasião da transferência de Administração conforme nota explicativa nº21, na data de 04 de setembro de 2025, razão pela qual não estão sendo apresentadas demonstrações financeiras comparativas com períodos anteriores.

As demonstrações financeiras elaboradas para o período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo), foram aprovadas pela Administração em 09 de março de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1 Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

3.2 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

3.3 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

3.4 Aplicações interfinanceiras de liquidez

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação. Por se tratar de operações de curto prazo, o custo atualizado está próximo ao seu valor de mercado.

3.5 Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

i. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo fundo. Todos os

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- **Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado):** o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:
 - (a) O ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
 - (b) Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.
- **Ativos financeiros mantidos até o vencimento:** o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:
 - (a) O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
 - (b) Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.
- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- **Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio:** instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados, pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- **Passivos financeiros ao custo amortizado:** passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo fundo.

ii. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficiente.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

com prudência em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista valor de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na determinação do resultado, em suas respectivas contas de origem.

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

3.6 Ativos financeiros imobiliários

a) Contas a receber de aluguéis

Correspondem aos valores a vencer no período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do imóvel.

b) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. No encerramento do exercício do Fundo. As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.7 Obrigações por aquisição de imóveis

Estão demonstradas pelo valor de aquisição acrescido dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, quando aplicáveis nos termos do instrumento de compra e venda, pelo critério "pro rata temporis".

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticas contábeis vigentes. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

- II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.6, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 5.

3.9 Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

3.10 Ações em companhias fechadas

As ações sem cotação em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado são registradas pelo seu valor patrimonial.

3.11 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há indícios de impairment que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

3.12 Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

4. Títulos e valores mobiliários

O montante, a natureza, as faixas de vencimento, os valores de custo atualizados pelos rendimentos auferidos e os valores de mercado dos títulos e valores mobiliários, eram os seguintes:

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

• Aplicações Interfinanceiras de Liquidez

O saldo das aplicações interfinanceiras de liquidez, está assim apresentado:

Posição de bancada	04.09.2025		Faixas de Vencimento
	valor de mercado	Resultado	
Letra Financeira do Tesouro – LFT	-	15	Até 30 dias
Letra do Tesouro Nacional – LTN	-	174	Até 30 dias
Nota do Tesouro Nacional – NTN	-	29	Até 30 dias
Total	-	218	

5. Propriedades para investimento

Movimentação dos imóveis

Código	ICVM	31/12/2024		04/09/2025		
imóvel	516	Descrição	Matrícula	Valor Justo	Venda	Prejuízo com a Venda
MT76705A	IRA ⁽¹⁾	Galpão Logístico - R. Colina - Guarulhos	91.820	59.500	(46.490)	(13.010)
Totais				59.500	(46.490)	(13.010)

(¹) IRA - Imóveis para renda acabados

Descrição dos imóveis

Rua Colina, 501, Água Chata, Guarulhos - SP – Matrícula 91.820

Imóvel localizado na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, na Rua da Colina, nº 501, objeto da matrícula nº 91.820 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, com Inscrição Cadastral junto à Prefeitura do Município de Guarulhos sob o nº 101.03.80.2317.00.000.

Em 05 de fevereiro de 2021, foi firmado Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, entre Tucumã Empreendimentos Imobiliários Ltda. EPP (Tucumã) e o Fundo pelo qual a

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

cedente prometeu vender o imóvel pelo preço total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). As Partes acordaram o modo de pagamento do imóvel, da seguinte forma: (i) o valor de R\$ 3.750.000,00 (três milhões, setecentos e cinquenta mil reais) foi pago, pelo Fundo à Tucumã, a título de sinal e princípio de pagamento, em 24 de fevereiro de 2021, data em que o Fundo comunicou à Tucumã sobre a superação da totalidade das Condições Precedentes previstas no Compromisso de Venda e Compra; e (ii) o valor de R\$ 45.405.970,00 (quarenta e cinco milhões, quatrocentos e cinco mil e novecentos e setenta reais) foi pago nesta data, da seguinte forma e na seguinte ordem: (ii.1) uma parcela no montante de R\$ 19.155.970,00 (dezenove milhões, cento e cinquenta e cinco mil e novecentos e setenta reais), foram pagas pelo Fundo à Tucumã; e (ii.2) o saldo devedor equivalente à quantia de R\$ 26.250.000,00 (vinte e seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais) ("Saldo Devedor"); e (iii) o valor de R\$ 844.030,00 será depositado em Certificados de Depósito Bancário – CDB pós-fixado com liquidação diária, a ser liberado pelo Fundo após o pagamento dos respectivos Tributos Devidos pela Tucumã, acompanhado dos acréscimos eventualmente decorrentes do CDB.

O Saldo Devedor, bem como juros remuneratórios e todos e quaisquer outros encargos relacionados, foram objeto de cessão onerosa, pela Tucumã, à Securitizadora (True Securitizadora S.A.), com a anuência do Fundo, nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado em 05 de fevereiro de 2021, sendo que, em correspondente troca, a Securitizadora pagou à Tucumã, o montante de R\$ 26.250.000,00 (vinte e seis milhões e duzentos e cinquenta mil reais);

Em 15 de dezembro de 2021, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que através da metodologia de avaliação do imóvel a preços de mercado para fins de marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2021, o valor justo do imóvel é de R\$ 53.985.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel está mensurado ao valor justo por meio de laudo de avaliação, elaborado pela Ipê Avaliações através da metodologia do fluxo de caixa descontado para marcação de quotas. A taxa de desconto utilizada foi de 11,35%, com fluxo projetado para 5 anos. O laudo apresentou

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

valor econômico no montante de R\$ 57.761, gerando um resultado positivo no montante de R\$ 3.776.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo incorreu em custos de aquisição no montante de R\$ 4.

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel está mensurado ao valor justo por meio de laudo de avaliação, elaborado pela Engebanc – Engenharia e serviços Ltda através da metodologia do fluxo de caixa descontado para marcação de quotas. A taxa de desconto utilizada foi de 9%, com fluxo projetado para 10 anos. O laudo apresentou valor econômico no montante de R\$ 59.500, gerando um resultado positivo no montante de R\$ 1.732.

Em 31 de dezembro de 2024 não foi reconhecido ajuste ao valor justo do imóvel em função da haver negociações avançadas do ativo, concretizadas em 15 de janeiro de 2025, conforme mencionado na nota explicativa número 25 - Eventos subsequentes.

Em 15 de janeiro de 2025 foi realizado o Termo de Encerramento celebrado entre o Fundo e a Paiza SPE X Ltda, no qual o Fundo vendeu o imóvel Rua Colina, 501, Água Chata, Guarulhos - SP – Matrícula 91.820 pelo montante de R\$ 46.490. Na operação, foi descontado o saldo devedor do CRI True Sec 1/358, no montante de R\$ 25.651. Nesta operação o Fundo registrou o montante de R\$ 13.010 com prejuízo na venda do imóvel.

6. Outros valores a receber

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo firmou contrato de compra e venda de ações e outras avenças, no qual vendeu o investimento em ações da PNPR01 Empreendimentos Imobiliários S.A. pelo montante de R\$ 29.817 do qual possuía o montante de R\$ 11.609 a receber.

No período de período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo) ocorreram amortizações no montante de R\$ 518, restando o montante de R\$ 11.091 a receber.

No período de período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo) o Fundo registrou o

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

montante de R\$ 18.726 a receber oriundos da dação dos certificados de recebíveis imobiliários – CRI e retorno de parte do valor original da venda das ações ocorridas em 12 de setembro de 2024.

7. Principais fatores de risco

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos e estão sujeitos aos investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

Riscos Relacionados a Política Governamental - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos - Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política,

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, e/ou administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos Cotistas resultante de tais eventos.

Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países - O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Liquidez - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. O investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

Risco Proveniente do Uso de Derivativos – A contratação pela Classe de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais à Classe e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco de Novas Emissões sem Prévia Assembleia - O Fundo utilizará os recursos captados para adquirir os Imóveis destinados à venda para terceiros. Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado, com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Neste caso, os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas, depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco Relativo à Concentração de Participação - Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

Risco Relativo à Rentabilidade da Classe – O investimento nas cotas da Classe é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio da Classe ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade da Classe ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários – A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos da Classe, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

Risco de Pulverização – Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Riscos do Prazo – Os Imóveis objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de Cotas emitidas até então,

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

Riscos Jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de Potencial Conflito de Interesses - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) as instituições intermediárias, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Os Ativos Imobiliários serão indicados pelo Gestor ao Administrador do Fundo, onde serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários. Pode haver Ativos Imobiliários que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas ao Gestor ou ao Administrador, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

Risco em Função da Dispensa de Registro – As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.

Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador devolverá os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que o Fundo terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pelo Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas do Fundo à época da devolução.

Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo - É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o Fundo terá menos recursos para investir nos Imóveis, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Imóveis e, conseqüentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do Fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do Fundo.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

Risco Relativo à Não Substituição do Administrador - Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos Associados à Liquidação da Classe - Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada da Classe, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos da Classe aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas neste Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação da Classe, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital - Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que o Cotista possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco Tributário - Regra geral, nesta data, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779/99, o fundo que aplicar recursos em Imóveis que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição Programada de Integração Social “PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 50 (cinquenta)

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668/93, e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação - As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do Fundo, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, consequentemente, a dos Cotistas.

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo - Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

Riscos relativos ao setor imobiliário

Riscos relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários – A Classe poderá deter Ativos Imobiliários, o que inclui direitos relativos a imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos Imobiliários. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Imobiliários. O processo de análise (due diligence) realizado pela Classe nos Ativos Imobiliários pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus à Classe, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Imobiliários pela Classe; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Ativos Imobiliários pela Classe, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela Classe e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo Ativo Imobiliário, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do Ativo Imobiliário pela Classe, o patrimônio da Classe e consequentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo inclui a exploração, por locação ou arrendamento, de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e de suas Cotas. Ainda, tal fato poderá limitar a

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

implementação das políticas de administração dos Ativos Imobiliários que o Gestor considera adequadas.

Risco de Discricionariedade de Investimento pelo Gestor – Os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos discricionariamente selecionados pelo Gestor. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais Ativos e estará sujeito à avaliação do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Não há como garantir que os processos do Gestor para seleção e aquisição de Ativos Imobiliários serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pelo Gestor, o patrimônio do Fundo e rentabilidade das Cotas pode ser negativamente impactado, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos Cotistas.

Certas atividades do Fundo Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia do Fundo - O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados empreendimentos imobiliários pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um empreendimento imobiliário e antes do desenvolvimento de tal empreendimento, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

Risco de Aumento de Custos, Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Ativos Imobiliários - O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, reforma e/ou execução de obras nos empreendimentos detidos pelo Fundo. Em caso de aumento dos custos de material, máquinas ou serviços, o Fundo poderá ter de antecipar mais recursos do que os inicialmente pretendidos, gerando mais despesas ao Fundo e, conseqüentemente, redução de seu patrimônio, o que pode resultar inclusive na necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Adicionalmente, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

O Desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Potencialmente Implica Riscos Associados à Concessão de Financiamentos – O Fundo poderá levantar capital adicional a ser utilizado nos empreendimentos imobiliários integrantes de seu portfólio. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos de imóveis, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento, a imposição de critérios mais restritivos por credores e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos imóveis. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

Os Empreendimentos Imobiliários que Estiverem em Fase de Construção/Reforma Estarão Sujeitos aos Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção - Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção ou de reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção ou mão de obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Perdas não cobertas pelos Seguros Contratados em Relação aos Empreendimentos Imobiliários e Descumprimento das Obrigações Pela(s) Companhia(s) Seguradora(s) - Não há garantia de que os empreendimentos imobiliários serão objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação a abrangências da cobertura dos seguros contratados pelo Fundo. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Imobiliários de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas ao Fundo e aos Cotistas.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

Em 04 de setembro de 2025 (data da transferência da Administração) está composto por 897.816,752369 cotas, com valor unitário de R\$ 36,503366 totalizando R\$ 32.773.

8.1 Emissão, resgate e amortização de cotas

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, objeto de Oferta Restrita, serão emitidas até 716.000 (setecentas e dezesseis mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 71.600, observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas primeira emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 50.000 ("Patrimônio Mínimo Inicial").

As Cotas objeto da 1ª (primeira) emissão do Fundo serão subscritas pelos Investidores Profissionais e integralizadas em cumprimento às chamadas de capital ("Chamadas de Capital"), nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. A forma de integralização das cotas será estabelecida no compromisso de investimento ("Compromisso de Investimento"), sendo que o preço de integralização será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, corrigido mensalmente pela variação positiva do IPCA, desde a primeira data de subscrição de Cotas emitidas pelo Fundo até o mês imediatamente anterior à data da efetiva integralização, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será definido tendo-se em vista (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) o valor de mercado das cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá ao Gestor, ou à Assembleia Geral, conforme o caso, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas.

No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do item 2.8., acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Por se tratar de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo), não houve emissão, amortização ou resgate de cotas.

9. Negociação das cotas

O Fundo não possui cotas para negociação em bolsa de valores, período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo).

10. Remuneração da administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") correspondente ao percentual de 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano calculado sobre o patrimônio líquido da Classe; observado o valor mínimo mensal de R\$ 4,5.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de gestão ("Taxa de Gestão") correspondente ao percentual de 0,92% (noventa e dois centésimos por cento) ao ano calculado sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo de R\$ 6.

O Custodiante receberá por seus serviços uma taxa de custódia ("Taxa de Custódia") correspondente ao percentual de 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano calculado sobre o patrimônio líquido da Classe; observado o valor mínimo mensal de R\$ 1,5.

O valor mínimo mensal da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Custódia será atualizado anualmente, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), a partir da data de início das atividades da Classe ou do início da prestação de serviço da Classe, conforme o caso.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Custódia no período em que ainda não se tenha o Valor de Mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido da Classe, dividido pelo número de Cotas em circulação.

A Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Custódia será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo), foram debitados os montantes de R\$ 46 a título de taxa de administração, R\$ 185 a título de taxa de gestão e R\$ 15 a título de taxa de custódia.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

11. Principais encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício, estão apresentados da seguinte maneira:

Encargos	01.01.2025 a 04.09.2025	% do PL médio
Taxa de administração	(46)	(0,14)
Taxa de gestão	(185)	(0,54)
Taxa de custódia e auditoria	(34)	(0,10)
Despesas com Consultores Especializados	(13)	(0,04)
Despesa com Consultoria Jurídica	(91)	(0,27)
Taxa de fiscalização – CVM	(7)	(0,02)
Receita com securitizadoras	441	1,29
Outras despesas	(31)	(0,09)
Total:	34	0,09

Patrimônio líquido - Médio

34.310

12. Custódia dos títulos em carteira

Os títulos públicos estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil, os Títulos Privados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

13. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

Custódia:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda.
Tesouraria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

14. Partes relacionadas

O Fundo não operou com corretora ligada ao Administrador e ao Gestor no exercício.

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (Administradora do Fundo). A conta corrente do Fundo é mantida junto a Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas.

As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

Descrição	Parte Relacionada	De 01.01.2025 a 04.09.2025	
		Ativo	Resultado
Aplicação em operações compromissadas	Singulare C.T.V.M.	-	218
Descrição	Parte Relacionada	De 01.01.2025 a 04.09.2025	
		Passivo	Resultado
Taxa de Administração	Singulare C.T.V.M.	(7)	(46)
Taxa de Custódia	Singulare C.T.V.M.	(2)	(15)
Taxa de Gestão	Panorama Capital Ltda.	(39)	(185)

15. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

Data	PL Líquido Médio (R\$ mil)	Valor da Cota (R\$)	Rentabilidade (%) (*)
31/12/2024	72.505	53,038492	(5,25)
04/09/2025 (*)	34.310	36,503366	(31,18)

(*) Data da transferência de Administração do Fundo.

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da Administração do

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

Fundo) (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é negativa de 31,43%.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

16. Distribuição de rendimentos

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a critério do Administrador, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços semestrais da Classe (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Observada a obrigação estabelecida acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira da Classe, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Durante o período de de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo) o Fundo apresentou prejuízo desta forma, não houve distribuição de rendimentos.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

17. Política de distribuição das informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

18. Legislação tributária

a) Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda nem ao IOF.

b) Cotistas

I) Imposto de renda

Conforme as alterações ocorridas na tributação de fundos de investimentos decretadas pela Lei nº 14.754/2023, e demais normativos vigentes, os rendimentos dos cotistas serão tributados conforme abaixo:

Fundo sujeito a regra geral

I) Longo prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 15% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo de 181 a 360 dias; 17,5%

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

em aplicações com prazo de 361 a 720 dias; 15,0% em aplicações com prazo superior a 720 dias.

II) Curto prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 20% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo acima de 181 dias.

Fundo não sujeito a regra geral

A regra geral não é aplicada para os seguintes fundos:

- Fundo de Investimento em Participações (FIP) enquadrados como entidade de investimento;
- Fundo de Investimento em Índice de Mercado enquadrados como entidade de investimento, com exceção dos ETFs de Renda Fixa;
- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios enquadrados como entidade de investimento com carteira composta de, no mínimo, 67% de direitos creditórios; e
- Fundo de investimento que invista, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido nos fundos acima citados.

Nestes casos, os fundos são tributados em apenas um momento:

- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que é sujeita à alíquota de 15%.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

- As regras tributárias acima descritas não se aplicam aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

IOF (Decreto nº 6.306/07, de 14 de dezembro de 2007)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estarão sujeitos à cobrança de IOF. A alíquota do IOF será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

Os cotistas isentos, imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

- a) **A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 04 de setembro de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo):**

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Notas promissórias	-	500	-	500
Valores a receber na venda de ações		29.817	-	29.817
Total do Ativo	-	30.317	-	30.317

Durante o período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo), não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

21. Deliberações em assembleia

Termo de Apuração da Consulta Formal aos Cotistas, finalizada em 17 de janeiro de 2025, deliberou:

- (i) ratificar a celebração do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, celebrado em 26 de março de 2024 entre a Paisa SPE VII Ltda., na qualidade de compradora ("Compradora"), o Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário, na qualidade de vendedora ("Vendedora" ou "Fundo"), e na qualidade de intervenientes, a PNPR01 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("PNPR01") e o Central Real Estate I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("FIP"), no âmbito da alienação das ações da PNPR01 detidas pelo Fundo ("Contrato de Compra e Venda");
- (ii) ratificar a cessão dos direitos creditórios imobiliários oriundos do Contrato de Compra e Venda ("Cessão" e "Direitos Creditórios Imobiliários", respectivamente), representados pela cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real ("CCI"), para a OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455 -000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), por meio da celebração em 13 de novembro de 2024 do "Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios Imobiliários e Outras Avenças" entre o Fundo e a Securitizadora ("Contrato de Cessão"), no âmbito da operação de emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), realizada pela Securitizadora, lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários, que foram vinculados aos CRI por meio do "Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários, em Classe Única, em Série Única, da 348ª (Trecentésima Quadragésima Oitava) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Vinculados a Direitos Creditórios Imobiliários Cedidos pela Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 13 de novembro de 2024 e conforme aditado em 25 de novembro de 2024 entre a Securitizadora e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente), sendo certo que os CRI foram ofertados por meio de distribuição pública, realizada sob o rito de registro automático, destinada a investidores profissionais, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea (a), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514"), da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), bem como das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), observado, no mínimo, as condições previstas no Anexo II;

- (iii) ratificar a assinatura da declaração de veracidade pelo Fundo, por meio dos representantes legais da GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.995.968/0001-35, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, Conjunto 1.308, Itaim Bibi, CEP 01.451 - 010, devidamente autorizada a prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.774, de 10 de janeiro de 2013 ("Gestora");
- (iv) ratificar a autorização ao Fundo, por meio de seus representantes legais, para celebrar todos e quaisquer documentos necessários e praticar todos e quaisquer atos pertinentes para viabilizar o devido cumprimento do disposto no item (ii) e (iii) acima, incluindo mas não se limitando à (a) celebração em 13 de novembro de 2024 do Contrato de Cessão, do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública sob o Rito de Registro Automático de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única, da 348ª (Trecentésima Quadragésima Oitava) Emissão da Opea Securitizadora S.A." ("Contrato de Distribuição"), conforme aditado em 25 de novembro de 2024, entre o Fundo, a Securitizadora e a BR PARTNERS MERCADOS DE CAPITAIS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.732, 28º

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

andar, Sala J, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.573.782/0001-23 ("Coordenador Líder"), e dos demais documentos necessários à Cessão e à Oferta; (b) contratação e remuneração de todos os prestadores de serviços inerentes à realização da Oferta, incluindo, mas não se limitando, à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI, ao Escriturador (conforme definido no Termo de Emissão), à Instituição Custodiante (conforme definido no Termo de Securitização), ao sistema de distribuição dos CRI no mercado primário e o sistema de negociação dos CRI no mercado secundário, o Coordenador Líder, os assessores legais da Oferta, dentre outros; (c) discussão, negociação e definição dos termos e condições dos CRI, bem como de todos os demais documentos e eventuais aditamentos no âmbito da Cessão e da Oferta; e (d) prática, pelo Administrador e pelo Gestor do Fundo, de todos e quaisquer atos necessários para a formalização da Cessão e da Oferta, incluindo, mas sem se limitar, à celebração de eventuais aditamentos aos instrumentos que se façam necessários à Cessão e à Oferta;

- (v) ratificar a autorização para a amortização extraordinária das cotas do Fundo com os recursos líquidos oriundos da Cessão e da Oferta; e
- (vi) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pelo Administrador e pelo Gestor, direta ou indiretamente por meio de seus procuradores, no âmbito da Cessão e da Oferta, para a realização da Cessão e da Oferta, deliberadas nos itens (i) a (v) acima.

Em 15 de janeiro de 2025 foi realizado o Termo de Encerramento celebrado entre o Fundo e a Paiza SPE X Ltda, no qual o Fundo vendeu o imóvel Rua Colina, 501, Água Chata, Guarulhos - SP – Matrícula 91.820 pelo montante de R\$ 46.490. Na operação, foi descontado o saldo devedor do CRI True Sec 1/358, no montante de R\$ 25.651.

Em instrumento particular de alteração do Regulamento do Fundo realizado em 11 de junho de 2025, foi deliberado pela Administração:

Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, adaptando este nos termos da RCVM 175 e Anexo Normativo III, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, o qual passará a vigor com a redação constante

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

no Anexo I ao presente instrumento ("Regulamento"), incluindo, sem limitação, (a) a forma de comunicação que será utilizada pelo administrador, em conformidade com o disposto no artigo 12 da Resolução CVM 175/22; (b) segregação de taxas de administração e gestão e inclusão do descritivo sobre a taxa máxima de distribuição; (c) adaptação redacional sobre a nova estrutura de fundo, classes e subclasses; (d) adaptação da lista de encargos do fundo, em linha com RCMV 175; (e) a ratificação de que a responsabilidade dos cotistas será ilimitada, observado que tal responsabilidade, para além das cotas já integralizadas, incidirá exclusivamente nas hipóteses em que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo decorrente de obrigações legais ou contratuais não relacionadas aos ativos-alvo qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da RCMV nº 175 e do Ofício-Circular nº 2/2025/CMV/SSE; (f) atualização normativa no inteiro teor do Regulamento; e (g) demais adaptações à Resolução CVM 175/22, no que for aplicável.

As deliberações constantes neste instrumento passarão a vigorar a partir de 16/06/2025, data de divulgação na CMV.

Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 14 de agosto de 2025 foi aprovado:

Aprovação da substituição da atual Administradora do Fundo, pela TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição financeira autorizada pela CMV para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 12.691, de 16 de novembro de 2012, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.732, 11º, 12º e 14º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46 ("Nova Administradora"), a partir do fechamento do dia 04 de setembro de 2025 ("Data da Transferência");

Aprovação da substituição dos atuais prestadores de serviços de custódia, controladoria dos ativos, escrituração e distribuição do Fundo, pela Nova Administradora. A Nova Administradora ficará responsável pelos serviços de administração, escrituração, controladoria, custódia e distribuição e assumirá total responsabilidade por todos os atos relacionados, direta ou

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

indiretamente, à administração e escrituração de cotas do Fundo, a partir da Data da Transferência; e

Autorização para a Nova Administradora efetuar a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo com vistas a promover as substituições acima.

22. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

23. Outros assuntos

RCVM 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175 ("RCVM 175/2022") que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando, portanto, a Instrução CVM nº 555/2014. A referida resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação do estoque de fundos em funcionamento, prevista no art. 134, de 31 de dezembro de 2024 para 30 de junho de 2025 e adaptação do estoque de FIDC, prevista no art. 134, de 1º de abril de 2024 para 29 de novembro de 2024.

Lei nº 14.754

Em 13 de dezembro de 2023 foi sancionada a Lei nº 14.754, esta Lei dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras, entidades controladas e trusts no exterior, e altera as Leis nºs 11.033, de 21 de dezembro de 2004, 8.668, de 25 de junho de 1993, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); revoga dispositivos das Leis nºs 4.728, de 14 de julho de 1965, 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.532, de 10 de dezembro de 1997, 10.426, de 24 de abril de 2002, 10.892, de 13 de julho de 2004, e 11.033, de 21 de dezembro de 2004, do Decreto-Lei nº 2.287, de 23 de julho de 1986, e das Medidas Provisórias nºs 2.189-49, de 23 de

Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da administração do Fundo)

(Valores expressos em milhares de reais)

agosto de 2001, e 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo Regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos relevantes decorrentes da publicação da nova Resolução.

Ricardo Cavallari

Contador: CRC SP-322316/O-5

Daniel Doll Lemos

Diretor responsável:
