

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 26.813.118/0001-22

**TERMO DE NÃO INSTALAÇÃO
DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTRAS
FINALIZADA EM 16 DE DEZEMBRO 2024**

Na qualidade de instituição administradora do **PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.813.118/0001-22 (“Fundo”), a **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, companhia com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355 – 5º andar, CEP 01452-919 por meio deste instrumento, apura os votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo (“Cotistas”), no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada por meio de Consulta Formal aos Cotistas, em conformidade com o disposto pelo artigo 21 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472/08”).

CONVOCAÇÃO: Consulta Formal enviada pela Administradora no dia 28 de novembro de 2024 a todos os Cotistas do Fundo, nos termos do Regulamento (“Regulamento”).

PRESEÇA: Não houve manifestação de votos dos Cotistas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Alexandre Calvo; e Secretária: Ingrid Anny Campos Sepulveda.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre os seguintes itens da Ordem do Dia relativos à aprovação de operação de securitização (“Operação de Securitização”):

- (i) ratificar a celebração do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, celebrado em 26 de março de 2024 entre a Paise 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 TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na 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, nº 3.732, 28º andar, Sala J, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 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,



singulare

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.

DELIBERAÇÕES: Não obstante a Assembleia ter sido validamente convocada, nenhum cotista votou nas matérias da Ordem do Dia, de forma que não foi atingido o quórum mínimo para a instalação desta Assembleia. Sendo necessário a reconvocação.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Consulta Formal, da qual foi lavrado o presente Termo de Apuração, que depois de lido, aprovado e achado conforme

São Paulo, 16 de dezembro de 2024.

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

2024.12.16 - Termo de Apuração Panorama FII - versão final.pdf

Chave do Documento: e1a362b0-24eb-41f8-b3c5-b87f56d8fce7

Documento

1

2024.12.16 - Termo de Apuração Panorama FII - versão final.pdf

ID do Documento: 0d493504-12a4-483e-893c-87e005926425

Assinante 1

Alexandre Calvo

Email: alexandre.calvo@singulare.com.br

Assinado em: 16/12/2024 16:08:43

Assinante 2

Ingrid Anny Campos Sepulveda

Email: ingrid.sepulveda@singulare.com.br

Assinado em: 16/12/2024 16:14:06

Logs

1. 16/12/2024 16:03:52

Documento criado via API na conta 5a48a6d1-a089-42e9-86c5-b1b67bdd0a80 com a chave de documento e1a362b0-24eb-41f8-b3c5-b87f56d8fce7 e título 2024.12.16 - Termo de Apuração Panorama FII - versão final.pdf.

2. 16/12/2024 16:03:54

Documento enviado para assinatura via API na conta 5a48a6d1-a089-42e9-86c5-b1b67bdd0a80 com a chave de documento e1a362b0-24eb-41f8-b3c5-b87f56d8fce7 e título 2024.12.16 - Termo de Apuração Panorama FII - versão final.pdf.

3. 16/12/2024 16:08:21

Token de autenticação enviado para o signatário Alexandre Calvo via E-mail.

4. 16/12/2024 16:08:24

Signatário Alexandre Calvo autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

5. 16/12/2024 16:08:25

Signatário Alexandre Calvo visualizou o documento.

6. 16/12/2024 16:08:43

Signatário Alexandre Calvo autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

7. 16/12/2024 16:08:43

Signatário Alexandre Calvo finalizou a assinatura como Assinante com o IP: 200.212.129.194. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

8. 16/12/2024 16:13:07

Token de autenticação enviado para o signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda via E-mail.

9. 16/12/2024 16:13:11

Signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda autenticou com sucesso inserindo CPF e Data de Nascimento.

10. 16/12/2024 16:13:14

Signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda visualizou o documento.

11. 16/12/2024 16:14:06

Signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda autenticou com sucesso utilizando Token enviado via E-mail.

12. 16/12/2024 16:14:06

Signatário Ingrid Anny Campos Sepulveda finalizou a assinatura como Assinante com o IP: 200.212.129.194. Pontos de autenticação: Token via E-mail, CPF e Data de Nascimento.

13. 16/12/2024 16:14:19

Processo de assinatura finalizado para o documento com a chave e1a362b0-24eb-41f8-b3c5-b87f56d8fce7 e título 2024.12.16 - Termo de Apuração Panorama FII - versão final.pdf.

