

São Paulo, 16 de dezembro de 2024.

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

Prezado Cotista,

A **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório da CVM nº 1.498, expedido em 28 de agosto de 1990 ("Administradora"), na qualidade de instituição responsável pela administração fiduciária do **PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.813.118/0001-22 ("Fundo"), vem, por meio desta, convocar a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo ("Assembleia"), a qual será realizada via consulta formal, para 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 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 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 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.

Informações Gerais

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

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

Quem poderá participar da Assembleia: Somente poderão votar na Assembleia ora convocada os Cotistas que, na presente data, sejam titulares de cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas de emissão do Fundo, por si, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, sendo certo que serão aceitas procurações outorgadas por meio de plataformas digitais das corretoras vinculadas à oferta pública de distribuição primária de cotas da segunda emissão do Fundo, com a devida comprovação de poderes¹. Adicionalmente, conforme previsto no Regulamento, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia: **(i)** o Administrador ou o Gestor; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; **(iii)** empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(vi)** o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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



Será encaminhado um *e-mail* para cada Cotista, conforme *e-mail* previamente cadastrado na B3, com o *link* de acesso à plataforma Certdox, por meio da qual será possível anexar documentos e votar nas matérias da Ordem do Dia. O voto para os itens da ordem do dia objeto de deliberação poderá ser manifestado **até às 23:59 horas do dia 01 de janeiro de 2025** (“Prazo para Envio do Voto”).

Em **02 de janeiro de 2024** será lavrado o **Termo de Apuração à Consulta Formal**, o qual será disponibilizado seguinte link: <https://www.singulare.com.br/administracaodefundos/>, selecionando o nome do Fundo, na área de “Listagem de Fundos”.

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

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