

Aos

Senhores Cotistas do PANOROMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ nº 26.813.118/0001-22.

Ref.: Proposta do Administrador acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do PANOROMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, convocada para o dia 09 de fevereiro de 2024.

Prezados Senhores,

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 5º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) **PANOROMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº **26.813.118/0001-22** (“Fundo”), vem, por meio desta, apresentar aos cotistas do Fundo proposta do Administrador, referente as matérias descritas no Edital de Convocação datado de **22 de janeiro de 2024**, para a Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de voto a distância, conforme facultado pelo artigo 21 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, utilizando-se da plataforma Certdox para Voto à Distância, **cujas formalizações da apuração dos votos e das procurações encaminhadas, impreterivelmente até às 23:59 horas do dia 08 de fevereiro de 2024, a divulgação ocorrerá até às 18 horas do dia 09 de fevereiro de 2024:**

CONSIDERANDO QUE:

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

à prestação de serviços de administração profissional de carteira de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 18.773, de 18 de maio de 2021 (“Gestora”) presta serviços de gestão para o Fundo;

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

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

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

Para o bom andamento da consulta a minuta do Instrumento Particular de Compra e Venda e Outras Avenças será encaminhado para exame das demais condições.

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

O Administrador orienta aos Cotistas que participem da AGE e votem de forma imparcial e informada no melhor interesse do Fundo.

Ademais, vale ressaltar que o Administrador e o Gestor mantêm o compromisso e a responsabilidade de realizar a gestão da carteira do Fundo observando todos os procedimentos de diligência e imparcialidade usualmente adotados nas operações do Fundo

e em linha com o dever fiduciário e regulamentação vigente.

Logo, data a importância do tema, para a administração do Fundo, incentivamos V. Sa. a entrar em contato com o Administrador para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Logo, data a importância do tema, para a administração do Fundo, incentivamos V. Sa. a entrar em contato com o Administrador para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

São Paulo, 24 de janeiro de 2024

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