

Aos

Senhores Cotistas do PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF nº 26.813.118/0001-22

Ref.: Proposta da Administradora acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário, a ser apurada no dia 29 de abril de 2025.

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, nº 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 CVM nº 1.498, de 28 de agosto de 1990 (**Administradora**), na qualidade de instituição administradora do **PANORAMA 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 da Administradora referente às matérias descritas na Consulta Formal datada de 01 de abril de 2024 para as matérias da 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 (**ICVM 472**) e pelo item 24.13. e 24.13.1. do regulamento do Fundo (**Regulamento**), utilizando-se da plataforma **CERTDOX** para Voto à Distância, **cuja formalização da apuração dos votos e das procurações encaminhadas, impreterivelmente até às 23:59 horas do dia 28 de abril de 2025, a divulgação ocorrerá até às 18:00 horas do dia 29 de abril de 2025**, qual seja:

1) Ratificação da Alienação do Imóvel GRU:

- a) Ratificar a celebração do Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos sobre Imóvel com Alienação Fiduciária e Outras Avenças (**Operação de Alienação**),

celebrado em 13 de dezembro de 2024 (“Contrato de Cessão”) entre a Paísa SPE X Ltda., na qualidade de cessionária (“Cessionária”) e o Fundo, cujo efeito prático foi a alienação do galpão logístico localizado à Rua Colina, nº 501, Água Chata, Guarulhos – SP., matrícula nº 91.820, registrado perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de Guarulhos- SP (“Imóvel GRU”);

- b) Ratificar a celebração, entre a Cessionária e o Fundo, em 15 de janeiro de 2025 (i) do Termo de Fechamento da Operação de Alienação; (ii) da Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóvel (“Escritura de Cessão”); e (iii) da Escritura de Novação e Confissão de Dívida e Outras Avenças (“Escritura de Confissão de Dívida” e, em conjunto com a “Escritura de Cessão”, as “Escrituras”); e
- c) Aprovar e ratificar, a prática, pela Administradora e pelo Gestor do Fundo, de todos e quaisquer atos necessários para a formalização da Operação de Alienação, incluindo, mas sem se limitar, à celebração do Contrato de Cessão e das Escrituras, de eventuais aditamentos contratuais e de quaisquer outros instrumentos que se façam necessários para viabilizar a Operação de Alienação, bem como a contratação de assessores legais e especializados e o pagamento de emolumentos e custas cartorárias.

2) Ratificação da Recompra do CRI Brigadeiro:

- a) Ratificar a transação de recompra de 100% (cem por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários resultantes da 348ª emissão da OPEA Securitizadora S.A. (“CRI Brigadeiro”), realizada em 31 de janeiro de 2025, pelo Gestor, no ambiente de mercado de balcão. Os créditos imobiliários subjacentes ao CRI Brigadeiro haviam sido cedidos pelo Fundo, em 13 de novembro de 2024;
- b) Aprovar e ratificar, a liquidação integral do CRI Brigadeiro que ocorrerá por meio da formalização de instrumento de dação em pagamento entre a OPEA Securitizadora S.A. e o Fundo. Por meio da dação em pagamento, o Fundo irá liquidar o CRI Brigadeiro com a entrega dos certificados para o emissor; e
- c) Aprovar e ratificar, a prática, pela Administradora e pelo Gestor do Fundo, de todos e quaisquer atos necessários para a formalização da operação de recompra e liquidação do CRI Brigadeiro.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora propõe a aprovação das ratificações das matérias constantes na Ordem do Dia das deliberações da Assembleia Geral Extraordinária.

Ainda, a Administradora orienta aos cotistas que participem da AGE e votem de forma imparcial e informada no melhor interesse do Fundo.

Vale ressaltar que a Administradora e o gestor do Fundo 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, dada a importância do tema, para a administração do Fundo, incentivamos V. Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

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

Atenciosamente,

São Paulo, 31 de março de 2025.

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora