

FATO RELEVANTE

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 26.813.118/0001-22

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, Nº 1.355, 5º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração fiduciária de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 1.498, expedido em 28 de agosto de 1990, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 26.813.118/0001-22 ("Fundo"), comunicam aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que, em 22 de agosto de 2022, foi realizada *Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas* para a aprovação da Oferta Primária de Cotas da 2ª Emissão do Panorama Properties Fundo de Investimento Imobiliário ("AGC"), a qual aprovou, nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a 2ª (segunda) emissão e a respectiva oferta de cotas do Fundo ("2ª Emissão"). A 2ª Emissão será realizada no montante de, inicialmente, até R\$ 46.500.000,00 (quarenta e seis milhões e quinhentos mil reais), correspondente à, inicialmente, 465.000 (quatrocentos e sessenta e cinco mil) cotas ("Novas Cotas"), podendo tal montante ser reduzido em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM nº 476/09"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472/08"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta Restrita"). A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476/09.

As principais características da Oferta Restrita encontram-se descritas abaixo.

Colocação

A Oferta Restrita consistirá na distribuição pública primária com esforços restritos das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação da Administradora, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta Restrita, descrito nos documentos da Oferta Restrita.

A distribuição será encerrada em até 6 (seis) meses contados da data de envio do comunicado de início da Oferta Restrita à CVM, podendo a exclusivo critério da Administradora ser prorrogado, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados do comunicado de início, ou até a data de envio do comunicado de encerramento da Oferta Restrita à CVM, o que ocorrer primeiro. A integralização das Novas Cotas ocorrerá em data a ser fixada no boletim de subscrição das Novas Cotas.

Montante Inicial da Oferta Restrita e Preço de Emissão

O montante da Oferta Restrita é de, inicialmente, R\$ 46.500.000,00 (quarenta e seis milhões e quinhentos mil reais) ("Montante Inicial da Oferta") observada a possibilidade de: (i) sua redução em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Serão emitidas, inicialmente, 465.000 (quatrocentos e sessenta e cinco mil) Novas Cotas, pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, definido com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do artigo 15.8.2, do Regulamento ("Preço de Emissão").

Custos de Distribuição

Não haverá taxa de distribuição primária. Os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo, nos termos dos documentos da Oferta Restrita.

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta

Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400/03”), em complemento com o artigo 5º-A da Instrução CVM nº 476/09, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), respeitado o montante mínimo necessário para a manutenção da Oferta Restrita, correspondente a 140.000 (cento e quarenta mil) Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 será facultado aos Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua subscrição das Novas Cotas à distribuição da totalidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade específica de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor Profissional deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; (2) ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta Restrita será cancelada. Caso haja integralização de Novas Cotas e (i) não seja verificada a condição de aceitação da Oferta Restrita de determinado Investidor Profissional, nos termos acima dispostos, ou (ii) a Oferta Restrita seja cancelada, os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas durante o processo de distribuição em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Investimentos Temporários”), sem juros ou

correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da respectiva condição ou do cancelamento da Oferta Restrita, conforme o caso. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência.

Registro para Distribuição e Negociação

As Novas Cotas objeto da Oferta Restrita serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto nos artigos 13 e 15, parágrafo 1º da Instrução CVM nº 476.

As Novas Cotas cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após decorrido o prazo acima indicado, sendo de responsabilidade de cada Investidor Profissional a transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3, que deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o respectivo Investidor Profissional incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que realizar a transferência em questão.

Público-alvo

A Oferta Restrita é destinada aos investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM nº 30” e “Investidores Profissionais”, respectivamente), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. No âmbito da Oferta Restrita, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas da 2ª Emissão em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das cotas da 2ª Emissão não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às instituições participantes da Oferta Restrita a verificação da adequação do investimento nas Cotas da 2ª Emissão ao perfil de seus respectivos clientes.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos da Oferta Restrita e da 2ª Emissão serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários, observada a sua Política de Investimentos estabelecida no Regulamento.

Direito de Preferência

Não haverá direito de preferência aos atuais Cotistas do Fundo em relação à Oferta Restrita, tendo em vista a renúncia dos Cotistas ao direito de preferência de subscrição e integralização das Novas Cotas, conforme deliberado nos termos da AGC.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA RESTRITA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO E AO MERCADO ACERCA DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DO PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UMA FORMA DE RECOMENDAÇÃO DA OFERTA RESTRITA. A OFERTA RESTRITA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 11 DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 30, DE 11 DE MAIO DE 2021.

O FUNDO E A ADMINISTRADORA RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA RESTRITA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E NA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS QUE APRVOU A OFERTA RESTRITA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou na ata da AGC.

Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-á(ão) “Dia(s) Útil(eis)” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente na B3.

Quaisquer comunicados aos Cotistas relacionados à Oferta Restrita, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM

(<https://www.gov.br/cvm/pt-br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>) e da Administradora (<https://www.singulare.com.br>).

Os demais termos e condições das Novas Cotas da 2ª Emissão e da Oferta Restrita serão descritos nos demais documentos da Oferta Restrita.

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável.

São Paulo, 22 de agosto de 2022.

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.