

PANAROMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 26.813.118/0001-22

("Fundo")

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS**REALIZADA EM 19 DE AGOSTO DE 2022**

1. **Forma de Realização, Data, Horário e Local:** Aos 22 de agosto de 2022, às 10 horas, de forma não presencial, no endereço da **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/ME sob nº 62.285.390/0001-40 ("Administradora"), situada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
2. **Convocação:** Dispensada a convocação nos termos do item 24.4 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), tendo em vista a presença de titulares das cotas de emissão do **PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ nº 26.813.118/0001-22 ("Cotistas" e "Fundo", respectivamente), representando 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.
3. **Presença:** Presente à assembleia: (i) os cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo conforme lista de presença anexa à presente ata; e (ii) representantes da Administradora e da PANORAMA CAPITAL LTDA. inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.783.771/0001-02.
4. **Mesa:** Presidente: Alexandre Calvo; Secretário: Gustavo de Macedo Malheiros.
5. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre a realização da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, de cotas da 2ª Emissão do Cotas do Fundo ("2ª Emissão"), em série única, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição pela própria Administradora, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM nº 476/09"), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472/08"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta Restrita"), bem como seus principais termos e condições, abaixo indicados:
 - a) **Número da Emissão:** a emissão representará a 2ª (segunda) Emissão de cotas do Fundo;
 - b) **Montante Inicial da Oferta:** o montante de, inicialmente, R\$ 46.500.000,00 (quarenta e seis milhões e quinhentos mil reais), na data de emissão das Novas Cotas (conforme abaixo definido), considerando o Preço de Emissão (conforme abaixo definido) ("Montante Inicial da Oferta"), observada a possibilidade de sua redução em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
 - c) **Quantidade de Cotas:** serão emitidas, inicialmente, 465.000 (quatrocentos e sessenta e cinco mil) novas cotas ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), observada a possibilidade de redução de Novas Cotas a serem emitidas em razão de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

Preço de Emissão: o valor de cada Nova Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), definido com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do artigo 15.8.2. do Regulamento;

d) **Custos de Distribuição:** Os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo, nos termos dos documentos da Oferta Restrita;

e) **Público Alvo:** A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM nº 30" e "Investidores Profissionais", respectivamente), sendo 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 por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. No âmbito da Oferta Restrita não será admitida a aquisição de Cotas da 2ª Emissão 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 à Administradora, na qualidade de instituição responsável pela distribuição da Oferta Restrita, a verificação da adequação do investimento nas Cotas da 2ª Emissão ao perfil de seus respectivos clientes;

f) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta (sob pena de cancelamento da Oferta Restrita):** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 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"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e do artigo 5-A da Instrução CVM nº 476/09 ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta Restrita deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada;

g) **Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta Restrita será realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, sob o regime de melhores esforços;

h) **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;

i) **Número de Séries:** série única;

j) **Colocação e Forma de Distribuição:** a Oferta Restrita consistirá na distribuição pública, no Brasil, das Novas Cotas do Fundo, sob coordenação e distribuição da Administradora, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, bem como da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação;

- k) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, ou procedimentos do escriturador, conforme o caso, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta Restrita. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta Restrita;
- l) **Tipo de Distribuição:** primária;
- m) **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.
- n) **Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.
- o) **Período de Colocação:** As Novas Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da Oferta Restrita nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09 ("Período de Distribuição"), observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta Restrita deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476.
- p) **Coordenador Líder:** A distribuição pública primária das Novas Cotas ocorrerá sob a coordenação da Administradora. A remuneração da Administradora, bem como os demais custos e despesas da Oferta Restrita serão cobertos pelo Fundo, nos termos dos documentos da Oferta Restrita.
- q) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta Restrita serão descritos no Fato Relevante.

6. Deliberações: Verificado o quórum, a Assembleia foi instalada, considerando votos dos cotistas detentores de 100% (cem por cento) das Cotas emitidas.

Diante do exposto, foi **APROVADO**, sem qualquer ressalva ou restrição, pelos Cotistas do Fundo, representando 100% (cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, o item posto em deliberação em assembleia, encerrada nesta data.

O Cotista, neste ato: (i) declara-se ciente da deliberação acima aprovada; (ii) não possui quaisquer dúvidas sobre tal deliberação; e (iii) dispensa a Administradora do envio do resumo da deliberação da presente ata.

Os signatários conferem expressa anuência para que a Ata seja formalizada por meio de assinaturas eletrônicas, nos termos do artigo 10, da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo, em casos de contingência, ser firmado de forma impressa.

Fica a Administradora autorizada a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação da presente ordem do dia, incluindo, sem limitação, (1) detalhar os termos e condições da Oferta Restrita; e (2) submeter a Oferta Restrita a registro perante à CVM e B3.

7. **Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado foi declarada encerrada a Assembleia da qual foi lavrada a presente ata, aprovada e achada conforme, devidamente assinada.

São Paulo, 22 de agosto de 2022.

Alexandre Calvo
Presidente da Mesa

Gustavo de Macedo Malheiros
Secretário

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

PANORAMA CAPITAL LTDA.
Gestora