

FATO RELEVANTE

PANORAMA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 37.899.400/0001-90

Código B3: PNDL11

Código ISIN: BRPNDLCTF000

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1212 - Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição “Administradora” do **PANORAMA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.899.400/0001-90 (“Fundo”), vem, informar aos cotistas e ao mercado em geral que recebeu, dia 09 de fevereiro de 2024, com fundamento no Artigo 24.8 do Regulamento do Fundo, pedido de convocação de Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”), a fim de deliberar pela aceitação ou rejeição da “Proposta de aquisição da integralidade dos imóveis URDI Barueri e URDI Castello Branco” encaminhada pela Capitânia Capital S.A. e recebida pelo Fundo em 15 de dezembro de 2023 (“Proposta”).

A Administradora, após concluir satisfatoriamente a análise do pedido de convocação de AGE (anexo ao presente Fato Relevante) e confirmação da participação dos signatários no Fundo, tomará as medidas cabíveis para realização da convocação da AGE em até 30 (trinta) dias contados da data do seu recebimento, de acordo com o §2º, do art. 73, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

A Administradora manterá os cotistas e o mercado em geral informados sobre os trâmites de convocação da AGE.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2024.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2024.

À

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

*Ref.: Pedido de convocação de Assembleia Geral de Cotistas
do Panorama Desenvolvimento Logístico - FII*

Prezados(as) Senhores(as),

Fazemos referência ao **PANORAMA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 37.899.400/0001-90 (“Fundo”), administrado por **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19ª andar, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, (“Administrador”) e cuja carteira é gerida pela **PANORAMA CAPITAL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã nº 422, conjunto 41, Jardim Paulista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.783.771/0001-02 (“Gestora”).

A **CAPITÂNIA CAPITAL SA.**, com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1485, Torre Norte, 3º andar, Jardim Paulistano, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 41.793.345/0001-27, representando fundos sob sua gestão indicados no Anexo I, aqui denominados (“Capitânia”), vem pela presente, com fundamento no Artigo 24.8 do regulamento do Fundo, apresentar a V. Sas. **pedido de convocação de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo**, para deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

- (i) Aceitação ou rejeição da “*Proposta de aquisição da integralidade dos imóveis URDI Barueri e URDI Castello Branco*” recebida pelo Fundo em 15 de dezembro de 2023 (“Proposta”).

Uma cópia da Proposta encontra-se no Anexo II a esta carta, para referência.

Ressaltamos, (i) que a convocação e a realização da Assembleia serão custeadas pelo Fundo, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário; e (ii) que a Capitânia se absterá de votar sobre a matéria acima indicada, tendo em vista que a Proposta foi apresentada pela própria Capitânia, na qualidade de gestora de fundos de investimento, em especial o Capitânia Logística FII.

Qualquer comunicação com o Gestor relacionada a esta carta pode ser direcionada ao Sr. Gabriel Backes Martins, e-mail gabriel.martins@capitaniainvestimentos.com.br, telefone (11) 2853-8877.

Solicitamos a gentileza de que esta carta seja respondida até o dia 16 de fevereiro de 2024.

Atenciosamente,

DocuSigned by:
Rafael Piccinini
DF6F9D3C21214CD...

DocuSigned by:
Margareth de Moraes Brisolla
C3EBE970E771468...

CAPITANIA CAPITAL S.A.

ANEXO I
FUNDOS GERIDOS PELA CAPITÂNIA E QUE SÃO COTISTAS DO PANORAMA
DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO – FII

Fundo	CNPJ	Quantida de Cotas	Percentual de cotas
BNY11279	41.672.242/0001-09	14,809	11.4710%
BNY12335	50.129.712/0001-83	2,473	1.9156%
CAPIT PREM MAST	20.146.318/0001-92	432	0.3346%
CAPIT PREVREIT	36.327.365/0001-72	598	0.4632%
CAPIT REIT90 MT	37.121.949/0001-50	811	0.6282%
CAPITANIA REIT	18.447.898/0001-06	5,747	4.4516%
CAPITANIA K	42.747.172/0001-73	270	0.2091%
CAPITANIA PREV BP	34.270.943/0001-56	668	0.5174%
Capitania Prev Itau FIFE	41.709.727/0001-20	15	0.0116%
FCOPEL IMOB	43.103.992/0001-95	7,869	6.0953%
Reit_Prev_FIFE	42.827.176/0001-61	70	0.0542%
Sabesprev	27.945.334/0001-94	5,132	3.9752%
CAPITANIA FOF FII	34.081.611/0001-23	5,734	4.4416%
CAPITANIA SEC	18.979.895/0001-13	12,846	9.9505%
CAPITANIA HEDGE FUND	50.143.549/0001-03	807	0.6251%
Total		58,281.00	45.1444%

ANEXO II



São Paulo, 15 de dezembro de 2023.

A

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Na qualidade de representante e administrador do **PANORAMA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FII**

A/C AZ QUEST PANORAMA LTDA.

Ref.: Proposta de aquisição dos galpões URDI Barueri e URDI Castello Branco

Prezados(as) Senhores(as),

CAPITANIA CAPITAL SA, com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1485, Torre Norte, 3º andar - Jardim Paulistano, inscrito no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, representando fundos sob sua gestão, aqui denominados ("Capitania"), em especial do **CAPITANIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")**, vem, pela presente, apresentar proposta de aquisição ("Proposta") da integralidade dos imóveis URDI Barueri e URDI Castello Branco, conforme descrição presente no relatório de gestão do Panorama Desenvolvimento Logístico FII.

1. Observadas as Condições Resolutivas abaixo previstas, o Capitania Log, propõe o pagamento do valor total de R\$ 130.882.294,00 (cento e trinta milhões, oitocentos e oitenta e dois mil duzentos e noventa e quatro reais) ("Preço de Aquisição") referente a 50% ao Imóvel URDI Barueri e 100% do Imóvel URDI Castello Branco, conforme condições de pagamento previstas na tabela abaixo:

	Participação Empreendimento	Valor total	Forma de pagamento
URDI Barueri	50%	R\$ 62,338,747.00	50% à vista e saldo em 6 meses
URDI Castello Branco	100%	R\$ 68,523,547.00	30% após entrega da obra e saldo em 6 meses a partir do sinal
Total		R\$ 130,882,294.00	

2. O Fundo pagará o Preço de Aquisição, referente ao valor de cada Imóvel, por ocasião da confirmação da compra, após a realização com sucesso do processo de diligenciamento em um prazo máximo de 120 (cento e vinte dias) contados do aceite da presente proposta.



3. Após o aceite da proposta, o Fundo indicará o escritório de advocacia que realizará auditoria legal e técnica ("Due Diligence") do Imóvel, de seu proprietário e antecessores, com o objetivo de verificar a existência de ônus, encargo, dívida, impedimento real ou pessoal e/ou passivo ambiental, que possa inviabilizar e/ou coloque em risco ou dúvida a aquisição do Imóvel, ou a existência de qualquer apontamento nos documentos e certidões analisados na Due Diligence que obste, onere e/ou possa trazer vício à cadeia dominial do Imóvel.

4. A aquisição definitiva do Imóvel, com a consequente outorga da Escritura ao Fundo, não ocorrerá se verificada qualquer das seguintes condições resolutivas: (a) seja verificada, na Due Diligence, a existência de qualquer ônus, encargo, dívida, impedimento real ou pessoal e/ou passivo ambiental que, a critério exclusivo do Fundo, inviabilize e/ou coloque em risco ou dúvida a aquisição do Imóvel, ou ainda caso seja verificada a existência de qualquer apontamento nos documentos e certidões analisados na Due Diligence que obste, onere e/ou possa trazer vício à cadeia dominial do Imóvel, a exclusivo critério do Fundo e (b) o Investimento seja vetado pelo Comitê de Investimentos do Fundo, a seu exclusivo critério.

5. A presente proposta tem validade de 30 dias.

6. Fica desde já eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir e julgar todas e quaisquer questões decorrentes da presente Proposta.

Atenciosamente,

Capitania S.A.

Data: ____/____/____

De acordo,

PANORAMA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FII