

## PANORAMA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 37.899.400/000190

Código ISIN: BRPNDLCTF000

Código de Negociação na “B3”: PNDL11

### EDITAL DE CONVOCAÇÃO CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **PANORAMA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 37.899.400/0001-90 (“Fundo”), em conformidade com o regulamento do Fundo (“Regulamento”), convida os Cotistas do Fundo (“Cotistas”), por meio desta, a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo (“Assembleia” ou “AGE”), a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de voto a distância, nos termos do item 24.12.5. do Regulamento e conforme facultado pelo artigo 21 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), utilizando-se da plataforma Cuore para Voto à Distância, **cuja formalização da apuração dos votos e das procurações encaminhadas ocorrerá, impreterivelmente, até às 23:59 horas do dia 25 de março de 2024**, para deliberarem sobre as seguintes matérias constantes da Ordem do Dia:

#### Ordem do Dia:

- a) Deliberar sobre o interesse na alienação dos imóveis URDI Barueri e URDI Castello Branco, diante do recebimento das Propostas referidas no item “b” da ordem do dia;

<sup>1</sup> No caso de **Pessoa Jurídica**: (i) cópia do último contrato ou estatuto social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de **Fundos de Investimento**: (i) cópia do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is).

- b) Após a deliberação do item (a) da Ordem do Dia, caso os cotistas manifestem interesse na alienação dos imóveis URDI Barueri e URDI Castello Branco, deliberar sobre a escolha entre as duas Propostas propostas recebidas, a saber: (i) “Proposta de aquisição da integralidade dos imóveis URDI Barueri e URDI CastelloBranco” (“Proposta 1”), recebida pelo Fundo em 15 de dezembro de 2023, a qual figura como Anexo I ao Edital de Convocação; **OU** (ii) “Proposta de aquisição dos galpões URDI Barueri e URDI Castello Branco” (“Proposta 2”), recebida pelo Fundo em 07 de março de 2024, a qual figura como Anexo II ao Edital de Convocação. As principais informações das Propostas estão indicadas nas Informações Gerais deste Edital de Convocação.

## Informações Gerais

Disponibilização de Documentos: Os documentos relativos à Assembleia estarão disponíveis para apreciação dos cotistas no site da Administradora, por meio do seguinte link: <https://www.brtrust.com.br/?administracao=panorama-desenvolvimento-logistico-fii&lang=pt>.

1. Esclarecimentos sobre as Propostas a serem deliberadas: A Administradora esclarece que as propostas têm idêntico teor, exceto pelo preço de aquisição e prazo de diligência dos imóveis. O preço de aquisição total da Proposta 1 é de R\$ 130.882.294,00, enquanto o preço de aquisição total da Proposta 2 é de R\$ 134.807.742,00. O prazo de diligência da Proposta 1 é 120 (cento e vinte) dias e da Proposta 2 é 90 (noventa) dias. **No momento da votação, o cotista que manifestar interesse pela alienação dos imóveis deverá se atentar para aprovar apenas uma das Propostas em detrimento da outra.**
2. Quem poderá participar da Assembleia: Somente poderão votar na Assembleia ora convocada os cotistas que, na presente data, sejam titulares de cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas de emissão do Fundo, por si, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, sendo certo que aceitas procurações outorgadas por meio de plataformas digitais das corretoras vinculadas à oferta pública de distribuição primária de cotas da primeira emissão do Fundo, com a devida comprovação de poderes<sup>1</sup>. Adicionalmente, conforme previsto no item 14.2., do Regulamento, não podem votar na Assembleia o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

<sup>1</sup> No caso de **Pessoa Jurídica:** (i) cópia do último contrato ou estatuto social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de **Fundos de Investimento:** (i) cópia do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is).

3. Como participar da Assembleia: Será encaminhado, **no dia 13 de março de 2024**, um e-mail para cada Cotista, conforme e-mail previamente cadastrado, com o link de acesso à plataforma Cuore, por meio da qual será possível anexar documentos e votar na matéria da Ordem do Dia. No Anexo III ao presente Edital constam informações adicionais sobre o uso dessa plataforma. O voto para o item da ordem do dia objeto de deliberação poderá ser manifestado até as **23:59 horas do dia 24 de março de 2024**.
4. Quórum: Nos termos do Regulamento, as deliberações da Ordem do Dia dependerão de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, em primeira ou segunda convocação, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes.
5. Em que pese a possibilidade de outorga de procuração por plataforma digital ou voto diretamente pela cédula recebida, a Administradora e o Gestor destacam a importância da participação dos cotistas na Assembleia.

São Paulo, 08 de março de 2024.

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

<sup>1</sup> No caso de **Pessoa Jurídica**: (i) cópia do último contrato ou estatuto social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de **Fundos de Investimento**: (i) cópia do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is).



ANEXO I AO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL  
EXTRAORDINÁRIA DE 08 DE MARÇO DE 2024

“PROPOSTA 1”

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](mailto: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:

Margarete de Moraes Brisolla

C3EBE970E771468...

---

**CAPITANIA CAPITAL S.A.**

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

<b>Fundo</b>	<b>CNPJ</b>	<b>Quantida de Cotas</b>	<b>Percentual de cotas</b>
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%
<b>Total</b>		<b>58,281.00</b>	<b>45.1444%</b>



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\$ 62,358,747.00	50% à vista e saldo em 6 meses
URDI Castello Branco	100%	R\$ 68,523,547.00	50% 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

**ANEXO II AO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL  
EXTRAORDINÁRIA DE 08 DE MARÇO DE 2024**

**“PROPOSTA 2”**

São Paulo, 07 de março de 2024.

À  
**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),

**AZ Quest MZK Investimentos Macro e Crédito Ltda. (“AZ Quest”)**, com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, nº 758, 15º andar, conjunto 151, sala A1, Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrito no CNPJ sob o nº 21.676.427/0001, em nome dos fundos sob sua gestão, que serão oportunamente indicados pela AZ Quest, vem 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.

- 1.1** Observadas as Condições Resolutivas abaixo previstas, a AZ Quest, propõe o pagamento do valor total de R\$ 134.808.762,00 (cento e trinta e quatro milhões oitocentos e oito mil setecentos e sessenta e dois 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:

<b>Ativos</b>	<b>Participação Empreendimento</b>	<b>Valor Total</b>	<b>Forma de Pagamento</b>
<b>URDI Barueri</b>	50%	R\$ 64.229.509,00	50% à vista e saldo em 6 meses
<b>URDI Castello Branco</b>	100%	R\$ 70.578.233,00	50% após entrega da obra e saldo em 6 meses a partir do sinal
<b>Total</b>		<b>R\$</b>	<b>134.807.742,00</b>

- 1.2** A AZ Quest 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 90 (noventa dias) contados do aceite da presente proposta.
- 1.3** Após o aceite da proposta, a AZ Quest, 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.

- 1.4** A aquisição definitiva do Imóvel, com a consequente outorga da Escritura a AZ Quest, 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 da AZ Quest, 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 da AZ Quest e (b) o investimento seja vetado pelo Comitê de Investimentos da AZ Quest, a seu exclusivo critério.
- 1.5** A presente proposta tem validade de 30 dias.
- 1.6** 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,

DocuSigned by:  
*Gustavo de Alencar Cardoso*  
EF50E09C3E26449...

DocuSigned by:  
*[Signature]*  
2EF713AFE491471...

**AZ Quest MZK Investimentos Macro e Crédito Ltda.**

### **ANEXO III AO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 08 DE MARÇO DE 2024**

O link individual para votação encontra-se no e-mail enviado pela plataforma chamada Cuore. Consulte sua caixa de spam e a lixeira, caso não o encontre na caixa de entrada.

Os e-mails são encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3, sendo que, considera-se que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados.

O Cotista, caso deseje, pode se identificar por meio do CPF ou CNPJ e proceder com seu voto em cada uma das matérias da Ordem do Dia. Será permitido apenas um voto por CPF ou CNPJ.

Na plataforma os Cotistas devem incluir os seguintes documentos no momento do voto:

- (a) se Pessoa Jurídica: cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is) que está votando;
- (b) se Fundo de Investimento: último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador ou cogestores, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is);
- (c) caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano; e
- (d) na hipótese da representação da pessoa jurídica por mais de um representante, anexar carta com a anuência do voto pelo representante faltante.

Para abrir a cédula de voto, basta usar um computador ou dispositivo móvel que esteja conectado à Internet. Utilizar versões recentes dos navegadores para garantir melhor experiência. Preferencialmente, mas não limitado a, Chrome e Firefox. Caso a cédula de votação não abra no navegador, poderá ser necessário ajustar o Firewall ou mudar a rede de acesso para visualizar a cédula de votação corretamente.

O processo de voto é rápido e leva alguns minutos, não sendo necessário imprimir o voto

para assinatura.

Os Cotistas devem se atentar para determinados aspectos de funcionamento da plataforma, tais como:

- (1) O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho para cada item da deliberação. Enquanto o cotista não apertar o botão finalizar, o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento que este clicar “finalizar”, o voto será computado e não poderá ser alterado pela plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado à Administradora do fundo após finalizado.
- (2) O Administrador se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem o Cotista ou seu representante possuem poder de voto, ocasião em que o Cotista será informado.
- (3) A plataforma aceita anexos apenas de extensão “.pdf”.

Qualquer dúvida, acesse o RI do Fundo.