



**PANORAMA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO – FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ/MF nº 37.899.400/0001-90

Código ISIN: BRPNDLCTF000

Código de negociação na “B3”: PNDL11

**PROPOSTA DO ADMINISTRADOR À CONSULTA FORMAL DA ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 12 DE MAIO DE 2025, A SER APURADA EM 28 DE
MAIO DE 2025.**

Prezados Senhores Cotistas,

A **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, nº 1.212, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **PANORAMA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob nº 37.899.400/0001-90 (“Fundo”), vem, por meio desta, convocar V.Sas. a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo (“AGE”), a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de voto a distância, cuja formalização da apuração ocorrerá em 28 de maio de 2025, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e do item 24.1.3. do regulamento do Fundo (“Regulamento” e “Consulta Formal”, respectivamente), utilizando-se da plataforma Cuore para Voto à Distância, tendo como ordem do dia:

1. Considerando que: **(i)** o Fundo se encontra em Período de Desinvestimento, as sociedades investidas do Fundo, **PNDL 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob nº 40.140.853/0001-43 (“PNDL 2”), e **PNDL 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob nº 40.100.707/0001-94 (“PNDL 4”), e, em conjunto com PNDL 2, “Sociedades Investidas”, em atendimento à solicitação realizada por cotistas relevantes do Fundo, contrataram a **CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA.**, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob nº 51.718.575/0001-85, para a prestação de serviços de consultoria imobiliária com o objetivo de assessorar as Sociedades Investidas em processo de venda do empreendimento imobiliário no qual

a PNDL 2 detém 100% (cem por cento) de participação, denominado “Urdu Castelo Branco” (ABL Total: 23.360 m²), e do empreendimento imobiliário no qual a PNDL 4 detém 50% (cinquenta por cento) de participação, denominado “Urdu Barueri” (ABL Total: 36.248 m²) (em conjunto, “Empreendimentos”) (“Serviços”); **(ii)** no âmbito dos Serviços o Fundo recebeu proposta não vinculante para a potencial compra dos Empreendimentos, por meio da aquisição da totalidade da participação societária detida pelo Fundo nas Sociedades Investidas (“Proposta”), sendo que transcrição das principais condições financeiras consta do **Anexo I** da Consulta Formal; e **(iii)** a Proposta está condicionada, dentre outras coisas, à aprovação pelos Cotistas, a seu exclusivo critério, em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

Ordem do dia

- (i) A aprovar a venda, pelo Fundo, dos Empreendimentos, por meio da alienação da totalidade da participação societária detida pelo Fundo nas Sociedades Investidas, pelo valor total de até R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais) (“Valor de Aquisição”), observados os termos e condições constantes da Proposta, sendo que o Valor de Aquisição será composto por: (a) um pagamento à vista, em moeda corrente nacional, no montante de R\$ 131.827.269,00 (cento e trinta e um milhões, oitocentos e vinte e sete mil e duzentos e sessenta e nove reais), devido no ato da alienação da totalidade da participação societária detida pelo Fundo ao proponente; e (b) um pagamento de Earn-out (conforme definido na Proposta) no montante de até R\$ 8.172.731,00 (oito milhões, cento e setenta e dois mil e setecentos e trinta e um reais), devido por um período de 12 (doze) meses após a conclusão da alienação da totalidade da participações societária detida pelo Fundo nas Sociedades Investidas, de acordo com os termos e condições estabelecidos na Proposta. Caso a matéria objeto deste inciso (i) seja aprovada pela Assembleia, deixará de ser devida pelo Fundo à Gestora a Taxa de Gestão estabelecida no item 7.2. do Regulamento, a partir da efetiva alienação da totalidade das participações societárias detidas pelo Fundo nas Sociedades Investidas, sendo que a Administradora realizará as alterações no Regulamento que se façam necessárias nesse sentido;
- (ii) caso a matéria constante do inciso (i) acima seja aprovada pela Assembleia, alterar os itens 5.1. e 5.1.1., bem como a definição de “Período de Desinvestimento” constante da tabela do item 1.1. do Regulamento, para prorrogar o prazo de duração do Fundo, tendo em vista a possibilidade de recebimento, pelo Fundo, do Earn-out, os quais passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

“5.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo de 7 (sete) anos contados a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, podendo referido prazo ser prorrogado

por até 1 (um) ano adicional, mediante solicitação do Gestor e deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral, e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.”

“5.1.1. O prazo de duração do Fundo será formado pelo Período de Investimento e pelo Período de Desinvestimento.”

*“**Período de Desinvestimento.** Período que terá início após o encerramento do Período de Investimento, o qual ocorreu em 30 de setembro de 2024, e vigorará pelo prazo de 3 (três) anos, podendo referido período ser prorrogado por até 1 (um) ano adicional, mediante solicitação do Gestor e deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral.”*

- (iii) caso a matéria constante do inciso (i) acima seja aprovada pela Assembleia, autorizar a Administradora e a Gestora, em nome do Fundo, nas suas respectivas esferas de competência, a praticar todos e quaisquer atos, incluindo a assinatura de instrumentos e documentos, que se façam necessários à alienação da totalidade das participações societárias detidas pelo Fundo nas Sociedades Investidas, nos termos da regulamentação aplicável; e
- (iv) aprovar a consolidação do regulamento do Fundo, tendo em vista a alteração aprovada acima, nos termos do Anexo III da Consulta Formal.

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

A Administradora esclarece que a Gestora, no exercício das atribuições previstas no item 4.1. do Regulamento, entende que a alienação da totalidade da participação societária detida pelo Fundo nas Sociedades Investidas, pelo Valor de Aquisição, não é vantajosa para os Cotistas do Fundo, considerando o atual cenário econômico.

No Brasil, o elevado patamar da taxa Selic, atualmente em 14,25% a.a., tem reduzido a atratividade de ativos imobiliários de renda. Na economia global, o ambiente de incerteza tem aumentado substancialmente desde o início do ano, o que também impacta negativamente o apetite por esse tipo de investimento.

Neste contexto, a melhor proposta recebida, no valor de R\$140.000.000 (cento e quarenta milhões de reais), que corresponde ao Valor de Aquisição, representa um cap rate de 9,79% a.a., percentual considerado menos atrativo do que a média histórica de cap rate de mercado para ativos logísticos, especialmente galpões novos e bem localizados como os Empreendimentos. Em um ambiente econômico mais favorável, tais ativos poderiam ser negociados a cap rates mais baixos, nas faixas de 8,00-8,50% a.a. (melhores, portanto, que



aquele objeto da Proposta), a valores entre R\$ 161.000.000,00 (cento e sessenta e um milhões de reais) e R\$ 171.000.000,00 (cento e setenta e um milhões de reais).

Diante das ponderações da Gestora acima, a Administradora propõe que os Cotistas avaliem a Proposta recebida pelo Fundo antes de manifestarem interesse na alienação dos Empreendimentos, por meio da alienação da totalidade da participação societária detida pelo Fundo nas Sociedades Investidas.

Tendo em vista o disposto no parágrafo acima, a Administradora não se manifesta em relação às demais matérias da Ordem do Dia.

Em que pese a possibilidade de os Cotistas serem representados por procuradores legalmente constituídos, nos termos do Regulamento, o Administrador orienta os Cotistas a que participem da Consulta Formal e votem de forma imparcial e informada, no melhor interesse do Fundo.

Ademais, vale ressaltar que a Administradora e a Gestora mantêm o compromisso e a responsabilidade de realizar a gestão da carteira de investimentos do Fundo observando todos os procedimentos de diligência e imparcialidade usualmente adotados nas operações do Fundo, em linha com o dever fiduciário e regulamentação vigente.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 12 de maio de 2025.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
administradora do
PANORAMA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO – FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA