



Panorama Real Estate Crédito Fundo de
Investimento Imobiliário Responsabilidade
Limitada
CNPJ: 46.157.348/0001-98

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025

RT 196/2026

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
--	---

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstração da posição financeira	5
Demonstração do resultado	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos

Cotistas e Administrador do

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo")**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa, para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria ("PAA") são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em cotas de fundo de investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo dos investimentos em cotas de fundo de investimento ("Fundo Investido") era de R\$ 10.904, representando 63,57% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto desses investimentos na mensuração do valor da cota do Fundo e a sua materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a existência e a mensuração desses investimentos foram consideradas um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria sobre as cotas do fundo investido incluíram, mas não foram limitados a:

- Entendimento das políticas e metodologias adotadas pela Administradora do Fundo;
- Análise dos extratos fornecidos pelos administradores do Fundo Investido, para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo;
- Obtenção das últimas demonstrações financeiras disponíveis do Fundo Investido e avaliação, considerando a composição e perfil de risco dos investimentos, dos assuntos significativos que pudessem impactar o patrimônio líquido do Fundo auditado; e
- Avaliação das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de cotas de fundos, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo para a mensuração e o registro desses investimentos são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório datado de 28 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável, dentro das prerrogativas previstas na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2026.

RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC - RJ – 4080/O-9

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Josias Pereira Cardoso'.

Josias Pereira Cardoso

Contador – CRC-RJ – 115.515/O-1

Balanco patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa					
Cotas de fundo de renda fixa	6	10.904	63,57%	320	1,03%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	7	-	0,00%	13.844	44,76%
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	1.551	9,04%	4.543	14,69%
Outros créditos					
Negociação e intermediação de valores	7	1.211	7,06%	-	0,00%
Outros valores a receber		-	0,00%	25	0,09%
		13.666	79,67%	18.732	60,57%
Não circulante					
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabado	8.1	3.896	22,71%	12.618	40,80%
		3.896	22,71%	12.618	40,80%
Total do ativo		17.562	102,38%	31.350	101,37%
Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	12	246	1,43%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	11 e 22	15	0,08%	30	0,09%
Auditoria e custódia		32	0,19%	14	0,05%
Obrigações por aquisição de imóveis		117	0,68%	379	1,23%
		410	2,38%	423	1,37%
Total do passivo		410	2,38%	423	1,37%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	14	41.010	239,10%	41.010	132,60%
Amortização de cotas		(14.500)	(84,54%)	(9.500)	(30,72%)
Gastos com colocação de cotas		(207)	(1,21%)	(207)	(0,66%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(13.000)	(75,79%)	(10.561)	(34,15%)
Lucros acumulados		3.849	22,44%	10.185	(32,93%)
Total do patrimônio líquido	13	17.152	100,00%	30.927	100,00%
Total do passivo e do patrimônio líquido		17.562	102,38%	31.350	101,37%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento		1.920	2.430
Juros por venda de imóveis	9	1.920	2.430
Resultado líquido de propriedades para investimento		1.920	2.430
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(7.967)	1.049
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		(535)	2.209
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7	(9.907)	(1.121)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		584	1.175
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		-	(588)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)		1.891	(626)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(6.047)	3.479
Outros ativos financeiros		303	121
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	6	433	156
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	6	(130)	(35)
Despesas operacionais		(592)	(477)
Despesa de consultoria	17	(181)	(7)
Despesas de auditoria e custódia	17	(45)	(25)
Despesas de emolumentos e cartórios	17	-	(4)
Taxa de administração e gestão	11, 17 e 22	(205)	(402)
Taxa de fiscalização da CVM	17	(9)	(13)
Outras despesas operacionais	17	(152)	(26)
Resultado líquido dos exercícios		(6.336)	3.123
Quantidade de cotas em circulação	13	410.100	410.100
Resultado por cota - R\$		(15,45)	7,62
Valor patrimonial da cota - R\$	13	41,82	75,41

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		41.010	(207)	-	(6.012)	7.062	41.853
Resultado do exercício		-	-	-	-	3.123	3.123
Amortização de cotas	14	-	-	(9.500)	-	-	(9.500)
Distribuição de rendimentos	12	-	-	-	(4.549)	-	(4.549)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		41.010	(207)	(9.500)	(10.561)	10.185	30.927
Resultado do exercício		-	-	-	-	(6.336)	(6.336)
Amortização de cotas	14	-	-	(5.000)	-	-	(5.000)
Distribuição de rendimentos	12	-	-	-	(2.439)	-	(2.439)
Saldos em 31 de dezembro de 2025		41.010	(207)	(14.500)	(13.000)	3.849	17.152

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais - R\$

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de cotas renda fixa	433	156
Pagamento de taxa de administração e gestão	(220)	(404)
Pagamento de taxa de auditoria e custódia	(27)	(25)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(9)	(13)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(130)	(35)
Pagamentos de outras despesas operacionais	(333)	(37)
Caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades operacionais	(286)	(358)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de cotas de fundos imobiliários (FII)	-	(8.346)
Venda de cotas de fundos imobiliários (FII)	2.976	6.757
Dividendos recebidos de cotas de fundos imobiliários (FII)	584	1.150
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	-	(1.069)
Amortização e juros de recebíveis imobiliários (CRI)	4.097	2.451
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	-	-
Venda de imóveis para renda	10.381	13.669
Caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades de investimento	18.038	14.612
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	-	(161)
Amortização de cotas	(5.000)	(9.500)
Rendimentos pagos	(2.168)	(5.037)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(7.168)	(14.698)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	10.584	(444)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	320	764
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	10.904	320
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	(6.336)	3.123
Resultado com cotas de fundos imobiliários (FII)	(2.475)	39
Resultado certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	10.442	(1.088)
Juros por venda de imóveis	(1.920)	(2.430)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	3	(2)
Caixa líquido das atividades operacionais	(286)	(358)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela Resolução CVM nº 175/22, pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 12 de abril de 2022 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades).

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas.

O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Público Alvo"), respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, sendo certo que (i) até que cotas emitidas pelo Fundo sejam objeto de oferta pública, nos termos da Resolução da CVM de 13 de julho de 2022.

O Fundo foi constituída como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação de seu patrimônio em ("Ativos-Alvo"):

- (i) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII");
- (ii) Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (iii) Letras hipotecárias ("LH");
- (iv) Letras de crédito imobiliário ("LCI");
- (iv) Letras imobiliárias garantidas ("LIG");
- (v) Certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022; ("CEPAC");
- (vi) Demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía suas cotas negociadas na B3, sob o código PNRC11, sendo as cotas de fechamento referente ao último dia de negociação de dezembro de 2025 no valor de R\$ 61,00 (expressos em reais), e o último dia de negociação de dezembro de 2024 foi no valor de R\$ 102,52 (expressos em reais).

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Resolução CVM nº 175/22, a Instrução CVM 516/11, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$), e as demonstrações financeiras estão sendo apresentadas em milhares de Reais.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 27 de março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Valores a receber: representados por venda de imóveis a prazo.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

3.3 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstrados pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através da taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelo custo, devido os imóveis estarem em construção e subsequentemente a conclusão das obras serão mensuradas ao valor justo, e quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Apuração de resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior há 90 dias.

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- (i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.9 Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Riscos associados o Fundo

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito: Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Riscos de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas sejam distribuídas nos termos da regulamentação vigente, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para Investidores qualificados, assim definidos nos termos da regulamentação vigente, ressalvada a hipótese de elaboração de prospecto, nos termos da legislação aplicável.

Risco do Fundo ser genérico: O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de renda à alíquota de 20%.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel: Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos, (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação, embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos ambientais: Ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis: Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Propriedade das cotas e não dos imóveis: Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco em Função da dispensa de registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 160, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo administrador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025, o caixa e equivalentes de caixa estão representados por aplicações financeiras composta por cota de fundo de renda fixa no valor R\$ 10.904 (R\$ 320 em 2024).

<u>31 de dezembro de 2025</u>	<u>Administrador</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Itaú Soberano Renda Fixa simples LP	Itaú Unibanco	10.904	63,57%
		10.904	63,57%

<u>31 de dezembro de 2024</u>	<u>Administrador</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Itaú Soberano Renda Fixa simples LP	Itaú Unibanco	320	1,03%
		320	1,03%

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento ("Itaú Soberano"), devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001- 73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Itaú Soberano são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 433 (R\$ 156 em 2024), registradas na rubrica de "Receitas de cotas de fundo de renda fixa".

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

6. Cotas de fundos de investimentos imobiliário - FIIs

O Fundo possui em 31 de dezembro de 2025 investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários no montante de R\$ 1.551 (R\$ 4.543 em 2024), sendo classificados como ativos financeiros para negociação. O quadro a seguir descreve a composição do saldo.

Ativo	Fundo	Qtd. Cotas	% Participação	Existência de controle	Valor de mercado 31/12/2025
KNHY11	FII Kinea IP	15.426	0,05%	Não	1.551
Total		15.426	0,05%		1.551

Ativo	Fundo	Qtd. Cotas	% Participação	Existência de controle	Valor de mercado 31/12/2024
KNHY11	FII Kinea IP	22.818	81,00%	Não	2.319
PNCR11	Panorama Crédito Residencial FII	38.000	7,60%	Não	2.224
Total		60.818			4.543

Os respectivos fundos de investimento imobiliário são do segmento de recebíveis imobiliários. As movimentações dos respectivos investimentos ocorridas no exercício estão abaixo detalhadas:

FII Kinea Índices de Preços - KNHY11 - O KINEA IP tem como objetivo proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar a variação do Índice de Mercado ANBIMA (IMA-B), divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), acrescido de um spread de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano.

Panorama Credito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário - PNCR11 - tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação de seu patrimônio em ("Ativos-Alvo"): (i) Imóveis ou direitos reais sobre imóveis ("Ativos Imobiliários"); (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("FII"); (iii) letras hipotecárias ("LH"); (iv) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (v) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); (vi) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); (vii) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu a título de receita com Rendimentos de cotas de fundos imobiliários o montante de R\$ 584 (R\$ 1.175 em 2024).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu a título de Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa o montante de R\$ 130 (R\$ 35 em 2024).

7. Certificados de Recebíveis imobiliários – CRI

Em outubro de 2024, um ativo da carteira passou a apresentar atraso relevante, sendo constituída provisão para perdas esperadas de 10%, em linha com o modelo de perda esperada previsto no CPC 48.

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Diante da ausência de evolução na recuperação do crédito e considerando que, em fevereiro de 2025, o ativo superou 180 dias de inadimplimento desde o primeiro evento de default, a Administração reavaliou o risco de crédito e reconheceu provisão integral (100%), resultando na marcação do ativo a valor zero. com baixa contábil no montante de R\$ 9.907

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo registra no ativo o montante de R\$ 1.211, referente a valores a receber decorrentes do vencimento de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), oriundos de operações de negociação e intermediação, os quais representam direitos a receber na data-base.

A mensuração da perda está fundamentada no modelo de impairment do CPC 48 e em critérios prudenciais adotados nos termos da Resolução CVM 175, refletindo a reduzida expectativa de recuperação do ativo.

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não possui investimentos em certificados de recebíveis imobiliários.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 13.844 classificados como ativos financeiros para negociação. Por estes ativos o Fundo recebe pagamentos mensais de juros, amortizações e atualização monetária com base nas taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos certificados de recebíveis imobiliários existentes na carteira na data base, foi aplicada em acordo com as disposições da Instrução CVM nº 516 e no Manual de Marcação a Mercado do Administrador e considera as taxas praticadas pelo mercado desse tipo de valor mobiliário.

De natureza imobiliária

31/12/2024

Certificados de recebíveis imobiliários - CRI

13.844

Total

13.844

Os CRIs que compõem a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2024 foram emitidos pelas seguintes companhias:

- Habitasec Securitizadora S.A.

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2024 estão compostas como a seguir:

Emissor	Cód. Papel	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Emissão	Vencimento	Qtde. Total	Indexador e	
									Taxa de Juros	Valor em 31/12/2024
Habitasec SEC S.A	22K1685394	1	Sem	(a),(b),(c),(d)	1 ^a	21 ^a	27/05/2026	9.000	10,25%	8.976
Habitasec SEC S.A	22L1215090	1	Sem	(a),(b),(c),(d)	1 ^a	20 ^a	29/12/2025	6.000	10,25%	4.868
Total										13.844

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Garantias		Lastro	
Referência	Descrição	Referência	Descrição
(a)	Alienação Fiduciária de Imóvel	1	Lastro em financiamento imobiliário
(b)	Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel, ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda		
(c)	Aval dos sócios		
(d)	Fundo de despesas		

8. Propriedades para investimento

8.1 Relação de Imóveis para investimento e movimentação

Imóveis	Valor de mercado 31/12/2024	Aquisição de imóveis	Venda de imóveis	Valor de mercado 31/12/2025
Helbor Vila Olimpia Home & Sty	7.527	-	(7.527)	-
Patteo Klabin	2.092	-	(1.196)	896
You Oscar Freire	3.000	-	-	3.000
Total	12.618	-	(8.723)	3.896

Imóveis	Valor de mercado 31/12/2023	Aquisição de imóveis	Venda de imóveis	Valor de mercado 31/12/2024
Helbor Vila Olimpia Home & Sty	7.527	-	-	7.527
Patteo Klabin	4.482	-	(2.391)	2.092
You Oscar Freire	6.000	-	(3.000)	3.000
Total	18.009	-	(5.391)	12.618

8.2 Características dos Imóveis

Helbor Vila Olimpia Home & Sty

As unidades condominiais a serem construídas e outras avenças foram adquiridas sob instrumento particular de contrato de promessa de venda e compra. Denominado “Helbor Vila Olímpia Home & Stay”, São Paulo - SP, sob o registro sob o nº 108.072 no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, tendo como principais descrições, as futuras unidades autônomas n.ºs 1001, 1102, 1503, 1512 e 1610 (“Unidades Autônomas”), totalizando 360,85 metros quadrados.

Em 29 de janeiro de 2025 por meio do Termo de Distrato Parcial ao Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas e Outras Avenças, houve o distrato parcial referente a unidade autônoma nº 1102 - do empreendimento Helbor Vila Olímpia Home & Stay, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo. Em razão do exercício da opção de retrovenda das unidades distratadas, o Fundo receberá o valor de R\$ 1.098 em 03 (três) parcelas mensais, com a primeira no valor de R\$ 374, paga no dia 03/02/2025, e a segunda e a terceira parcelas no valor de R\$ 363 cada, serão pagas em 05/03/2025 e 01/04/2025 respectivamente.

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Em 01 de dezembro de 2025 por meio do Termo de Distrato Parcial ao Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas e Outras Avenças, houve o distrato parcial referente as unidades autônomas n.ºs 1001, 1503, 1512 e 1610 - do empreendimento Helbor Vila Olímpia Home & Stay, localizado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo. Em razão do exercício da opção de retrovenda das unidades distratadas, o Fundo receberá o valor de R\$ 6.278 em até 10 dias contados a partir da data de assinatura do instrumento.

Patteo Klabin

As unidades condominiais a serem construídas e outras avenças foram adquiridas sob instrumento particular de contrato de promessa de venda e compra. Denominado “*Helbor Patteo Klabin*”, São Paulo - SP, sob o registro sob o n.º 239.220 no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, tendo como principais descrições, as futuras unidades autônomas n.ºs 233, 241, 281, 293 e 311 (“Unidades Autônomas”), totalizando 574,65 metros quadrados.

Em 18 de julho de 2024 por meio do Distrato Parcial ao Compromisso de Venda e Compra houve o distrato parcial referente a unidade autônoma n.º 293 - Torre B do Empreendimento. Em razão do exercício da opção de retrovenda das unidades distratadas, o Fundo recebeu o valor de R\$ 878 em 03 (três) parcelas mensais, com a primeira no valor de R\$ 299, paga no dia 01/08/2024, e a segunda e terceira parcelas no valor de R\$ 289 cada uma, pagas respectivamente em 02/09/2024 e 01/10/2024.

Em 13 de agosto de 2024 por meio do Distrato Parcial ao Compromisso de Venda e Compra houve o distrato parcial referente a unidade autônoma n.º 241 - Torre B do Empreendimento. Em razão do exercício da opção de retrovenda das unidades distratadas, o Fundo recebeu o valor de R\$ 879 em parcela única, paga em 02/09/2024.

Em 24 de outubro de 2024 por meio do Distrato Parcial ao Compromisso de Venda e Compra houve o distrato parcial referente a unidade autônoma n.º 311 - Torre B do Empreendimento. Em razão do exercício da opção de retrovenda das unidades distratadas, o Fundo receberá o valor de R\$ 879 em 03 (três) parcelas mensais e consecutivas, sendo certo que a 1ª parcela no valor de R\$ 299, será paga no dia 01/11/2024, a 2ª e 3ª parcelas no valor de R\$ 290 cada, serão pagas nos dias 02/12/2024 e 02/01/2025 respectivamente.

Em 04 de abril de 2025 por meio do Termo de Distrato Parcial ao Compromisso de Venda e Compra de Unidades Autônomas e Outras Avenças, houve o distrato parcial referente a unidade autônoma n.º 281 da torre B do Empreendimento. Em razão do exercício da opção de retrovenda das unidades distratadas, o Fundo receberá o valor de R\$ 879 em 03 (três) parcelas mensais e consecutivas, sendo certo que a 1ª parcela no valor de R\$ 299, será paga no dia 07/04/2025, a 2ª e 3ª parcelas no valor de R\$ 290 cada, serão pagas nos dias 02/05/2025 e 02/06/2025, respectivamente.

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

You Oscar Freire

As unidades condominiais a serem construídas e outras avenças foram adquiridas sobe instrumento particular de contrato de promessa de venda e compra. Denominado “*Oscar Freire Unlimited By You*, Inc, São Paulo - SP, desenvolvida pela Bariloche tendo o seu registro sob o n° 108.434 no 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, tendo como principais descrições, as futuras unidades autônomas n.ºs 3001 e 3502 (“Unidades Autônomas”).

9. Valores a receber – Venda de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possuía valores a receber relacionados à venda de imóveis. No mesmo período, foi reconhecido o montante de R\$ 1.920 referente a juros auferidos nessas operações, apropriados ao resultado conforme o regime de competência.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía valores a receber de uma promessa de venda do imóvel Praça Pereira Coutinho.

	Saldo em 31/12/2023	Venda de imóveis	Parcelas recebidas	Juros sobre venda	Saldo em 31/12/2024
Imóveis a receber	5.848	5.391	(13.669)	2.430	-
Total	5.848	5.391	(13.669)	2.430	-

10. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não operou com instrumentos financeiros de derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

11. Taxa de administração e gestão

Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, a Administradora fará jus a uma remuneração mensal de 0,15% ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12, corrigido anualmente, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA.

A gestora receberá por seus serviços uma taxa de gestão correspondente 0,85% ao ano, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo.

A taxa de administração e a taxa de gestão serão provisionadas por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 dias, apropriada e paga mensalmente, a administradora e a gestora calculadas mensalmente por período vencido e quitada até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Na hipótese de destituição da gestora sem justa causa, a gestora receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 36 meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos acima a que a gestora, conforme o caso, faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

A remuneração de descontinuidade não será devida caso os cotistas, reunidos em assembleia geral, deliberem pela liquidação do Fundo, nos termos da Resolução CVM 175.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 205 (R\$ 402 em 2024) referente a despesa com taxa de administração e gestão, remanescendo R\$ 15 (R\$ 30 em 2024) a pagar nesta data.

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo distribuiu rendimentos aos cotistas conforme descrito abaixo:

Rendimentos	2025	2024
Resultado líquido do período	(6.336)	3.123
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	-	(965)
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	9.907	1.121
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	(1.891)	626
Receitas operacionais não transitadas pelo caixa	-	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	-	793
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	1.680	4.698
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	759	(149)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	759	(149)
Rendimentos apropriados	2.439	4.549
Rendimentos a distribuir	(246)	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-	488
Rendimentos líquidos pagos no exercício	2.193	5.037
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	145,18%	96,84%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	759	-149

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo distribuiu rendimentos aos cotistas conforme descrito abaixo:

Em 31 de dezembro de 2025, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 5,95 (expressos em reais).

13. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido do Fundo está representado por 410.100,000000 cotas com valor unitário de R\$ 41,821581 totalizando o montante de R\$ 17.152.

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido do Fundo está representado por 410.100,000000 cotas com valor unitário de R\$ 75,411506 totalizando o montante de R\$ 30.927.

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

14. Emissão, integralização, resgate e amortização de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve emissão e integralização de cotas.

Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Resolução CVM 175 e no Artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93"), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas, mediante (i) comunicação da administradora aos cotistas após recomendação nesse sentido pela gestora; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou para sua liquidação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve amortização de cotas no valor de R\$ 5.000 (R\$ 9.500 em 2024)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve integralização de cotas

15. Negociação de cotas

As cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

16. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a rentabilidade (apurado considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi negativa em 31,67% (positiva em 7,00% em 2024).

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

17. Encargos debitados o Fundo

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os seguintes encargos foram debitados do patrimônio líquido o Fundo:

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de consultoria	(181)	0,90%	(7)	0,02%
Despesas de auditoria e custódia	(45)	0,22%	(25)	0,06%
Despesas de emolumentos e cartórios	-	0,00%	(4)	0,01%
Taxa de administração e gestão	(205)	1,02%	(402)	1,00%
Taxa de fiscalização da CVM	(9)	0,04%	(13)	0,03%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(130)	0,65%	(35)	0,09%
Outras receitas (despesas) operacionais	(152)	0,76%	(26)	0,06%
	(722)	3,59%	(512)	1,27%

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no valor de R\$ 20.009 (R\$ 40.375 em 2024).

18. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

19. Alterações estatutárias

Em 26 de junho de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal aos cotistas, foram aprovados os seguintes assuntos:

- (a) aprovação, das demonstrações financeiras do Fundo relativa ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024; e
- (b) aprovação da alteração do art. 2.2 do regulamento do Fundo, de modo a ajustar o limite de aplicação do patrimônio líquido do Fundo em ativos imobiliários de 50% para até 100% do patrimônio líquido.

20. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

21. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

22. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	159	147
Taxa de gestão	Panorama Gestora	Gestora	46	255
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	14	13
Taxa de gestão	Panorama gestora	Gestora	1	17

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

23. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	10.904	-	10.904
Cotas de fundos de investimento imobiliário	1.551	-	-	1.551
Total do ativo	1.551	10.904	-	12.455

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	320	-	320
Cotas de fundos de investimento imobiliário	4.543	-	-	4.543
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	13.844	-	13.844
Total do ativo	4.543	14.164	-	18.707

24. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 46.157.348/0001-98

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Valores expressos em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma)

25. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 162/22, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

26. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08.

Em 30 de dezembro de 2024 a administradora do Fundo resolveu alterar o regulamento do Fundo, que passou a ser regido nos termos da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2023.

27. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação.

28. Diretor e contador

Roger Vicente Lima

Contador CRC- 1SP342522

Luiz Carlos Nimi

Diretor Responsável
