

# Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada CNPJ nº 37.899.400/0001-90

[Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários S.A – CNPJ nº 13.486.793/0001-42]

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do  
auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 262QE-004-PB



# Índice

|                                                                                                                      | <b>Página</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras                                                 | 3             |
| Demonstrações financeiras                                                                                            | 7             |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras<br>referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 | 11            |

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)  
Brasil  
T +55 11 3886-5100  
[www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

Aos Cotistas e à Administradora do

**Panorama Desenvolvimento Logístico - 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 Fundo Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem a demonstração do balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais políticas contábeis 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 Fundo Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o 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, 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 aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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 (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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.

## Ações de Companhias Fechadas

**(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Cotas de sociedade fechada)**

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, o Fundo possui ações de companhias fechadas no montante de R\$ 142.848 mil, o equivalente a 98,48% de seu patrimônio líquido. A Administradora realiza a mensuração dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial (MEP), em conformidade com a política contábil do Fundo. Por esse motivo, em nosso julgamento, consideramos a valorização a realização e a existência dos investimentos como assuntos relevantes e, dessa forma, um principal assunto de auditoria.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas atualizadas dos imóveis detidas pelas SPEs; **(iii)** validação da existência do investimento nas companhias investidas por meio exame dos contratos sociais e de confirmação externa; **(iv)** verificação da precisão matemática dos cálculos utilizados para determinar os montantes de equivalência patrimonial reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo. Além disso, conduzimos cálculos independentes para validar a razoabilidade dos resultados obtidos; **(v)** envolvimento de especialistas internos em finanças corporativas para revisão dos laudos de avaliação econômico-financeira do valor recuperável (impairment) das companhias investidas; **(vi)** para validação dos saldos contábeis das SPEs, realizamos procedimentos adicionais que contemplam: **(a)** conciliação dos saldos contábeis; **(b)** avaliação das aplicações por meio da custódia; e **(c)** validação da existência e ocorrência dos aluguéis por meio dos contratos de locação; e **(vii)** liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; e **(viii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração do investimento em ações de companhia fechada e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Imobiliário e 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 Administração 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.

## Responsabilidade 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 obtivemos 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;
- Obtivemos 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 manter em continuidade operacional; e
- 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 os responsáveis pela governança 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 a 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 com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício 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.

São Paulo, 27 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-025.583/O-1



Bruna Campos Peagno  
Contador CRC 1SP-294.016/O-0

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

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

**Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Em milhares de reais)

| <b>Ativo</b>                                 | <b>Notas</b> | <b>31/12/2025</b> | <b>% PL</b>    | <b>31/12/2024</b> | <b>% PL</b>    |
|----------------------------------------------|--------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                            |              |                   |                |                   |                |
| <b>Caixas e equivalentes de caixa</b>        |              |                   |                |                   |                |
| Cotas de fundos de renda fixa                | <b>6</b>     | 9.529             | 6,57%          | 11.516            | 7,51%          |
|                                              |              | <b>9.529</b>      | <b>6,57%</b>   | <b>11.516</b>     | <b>7,51%</b>   |
| <b>Não circulante</b>                        |              |                   |                |                   |                |
| <b>Realizável ao longo prazo</b>             |              |                   |                |                   |                |
| <b>Aplicações financeiras</b>                |              |                   |                |                   |                |
| <b>De natureza imobiliária</b>               |              |                   |                |                   |                |
| Cotas de sociedades fechadas                 | <b>7</b>     | 142.848           | 98,48%         | 148.333           | 96,77%         |
|                                              |              | <b>142.848</b>    | <b>98,48%</b>  | <b>148.333</b>    | <b>96,77%</b>  |
| <b>Total do ativo</b>                        |              | <b>152.377</b>    | <b>105,05%</b> | <b>159.849</b>    | <b>104,29%</b> |
| <b>Passivo</b>                               | <b>Nota</b>  | <b>31/12/2025</b> | <b>% PL</b>    | <b>31/12/2024</b> | <b>% PL</b>    |
| <b>Circulante</b>                            |              |                   |                |                   |                |
| Taxa de administração e gestão               | <b>8</b>     | 121               | 0,08%          | 116               | 0,07%          |
| Auditoria e custódia                         |              | 34                | 0,02%          | 33                | 0,02%          |
|                                              |              | <b>155</b>        | <b>0,10%</b>   | <b>149</b>        | <b>0,10%</b>   |
| <b>Não Circulante</b>                        |              |                   |                |                   |                |
| <b>Exigível ao longo prazo</b>               |              |                   |                |                   |                |
| <b>Obrigações a pagar</b>                    |              |                   |                |                   |                |
| Capital a integralizar -sociedade investida  | <b>7</b>     | 7.175             | 4,95%          | 6.421             | 4,19%          |
|                                              |              | <b>7.175</b>      | <b>4,95%</b>   | <b>6.421</b>      | <b>4,19%</b>   |
| <b>Total do passivo</b>                      |              | <b>7.330</b>      | <b>5,05%</b>   | <b>6.570</b>      | <b>4,29%</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |              |                   |                |                   |                |
| Cotas integralizadas                         |              | 172.623           | 119,01%        | 172.623           | 112,62%        |
| Gastos com colocação de cotas                |              | (9.034)           | (6,23%)        | (9.034)           | (5,89%)        |
| Distribuição de rendimentos a cotistas       |              | (1.018)           | (0,70%)        | (1.018)           | (0,66%)        |
| Lucros (prejuízos) acumulados                |              | (17.524)          | (12,08%)       | (9.292)           | (6,07%)        |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>           | <b>10</b>    | <b>145.047</b>    | <b>100,00%</b> | <b>153.279</b>    | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |              | <b>152.377</b>    | <b>105,05%</b> | <b>159.849</b>    | <b>104,29%</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

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

**Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

|                                                                     | <b>Notas</b>  | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                   |               |                   |                   |
| Ajuste por equivalência patrimonial de cotas de sociedades fechadas | <b>7</b>      | (804)             | (1.857)           |
| Ajuste de valor recuperável de ativos imobiliários                  | <b>7</b>      | (7.181)           | -                 |
|                                                                     |               | <b>(7.985)</b>    | <b>(1.857)</b>    |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>                 |               | <b>(7.985)</b>    | <b>(1.857)</b>    |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                    |               |                   |                   |
| Receitas de cotas de fundos de renda fixa                           | <b>6</b>      | 1.428             | 817               |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa              | <b>12</b>     | (236)             | (184)             |
|                                                                     |               | <b>1.192</b>      | <b>633</b>        |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                             |               |                   |                   |
| Taxa de administração e gestão                                      | <b>8 e 12</b> | (1.351)           | (1.174)           |
| Despesas com consultoria                                            | <b>12</b>     | (35)              | (1)               |
| Despesas de auditoria e custódia                                    | <b>12</b>     | (34)              | (30)              |
| Taxa de fiscalização da CVM                                         | <b>12</b>     | (20)              | (20)              |
| Outras receitas (despesas) operacionais                             | <b>12</b>     | 1                 | (59)              |
|                                                                     |               | <b>(1.439)</b>    | <b>(1.284)</b>    |
| <b>Resultado do exercício</b>                                       |               | <b>(8.232)</b>    | <b>(2.508)</b>    |
| <b>Quantidades de cotas em circulação</b>                           |               | <b>144.332</b>    | <b>144.332</b>    |
| <b>Resultado por cota - R\$</b>                                     |               | <b>(57,04)</b>    | <b>(17,38)</b>    |
| <b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>                              |               | <b>1.004,95</b>   | <b>1.061,99</b>   |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

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

**CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Em milhares de reais)

|                                         | Notas     | Cotas<br>integralizadas | Gastos com<br>colocação de<br>cotas | Distribuição de<br>rendimentos | Prejuízos<br>acumulados | Patrimônio líquido |
|-----------------------------------------|-----------|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b> | <b>10</b> | <b>153.008</b>          | <b>(9.028)</b>                      | <b>(1.018)</b>                 | <b>(6.784)</b>          | <b>136.178</b>     |
| Cotas integralizadas                    | 10.1      | 19.615                  |                                     |                                | -                       | 19.615             |
| Gastos com colocação de cotas           |           | -                       | (6)                                 | -                              | -                       | (6)                |
| Resultado do exercício                  |           | -                       | -                                   | -                              | (2.508)                 | (2.508)            |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b> | <b>10</b> | <b>172.623</b>          | <b>(9.034)</b>                      | <b>(1.018)</b>                 | <b>(9.292)</b>          | <b>153.279</b>     |
| Resultado do exercício                  |           | -                       | -                                   | -                              | (8.232)                 | (8.232)            |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2025</b> | <b>10</b> | <b>172.623</b>          | <b>(9.034)</b>                      | <b>(1.018)</b>                 | <b>(17.524)</b>         | <b>145.047</b>     |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

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

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Em milhares de reais)

|                                                                               | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                             |                   |                   |
| Rendimento de renda fixa                                                      | 1.192             | 633               |
| Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão                       | (1.346)           | (219)             |
| Pagamento de consultoria                                                      | (35)              | (931)             |
| Pagamento de despesas de auditoria e custódia                                 | (33)              | (29)              |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM                                      | (20)              | (20)              |
| Pagamentos de outras receitas (despesas) operacionais                         | -                 | (59)              |
| <b>Caixa líquido aplicados nas atividades operacionais</b>                    | <b>(242)</b>      | <b>(625)</b>      |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                          |                   |                   |
| Capital integralizado em cotas de sociedades fechadas                         | (1.745)           | (22.729)          |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>                  | <b>(1.745)</b>    | <b>(22.729)</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                         |                   |                   |
| Recebimentos de emissões de cotas                                             | -                 | 19.615            |
| Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas                      | -                 | (6)               |
| Pagamento de rendimentos aos cotistas                                         | -                 | (440)             |
| <b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>                 | <b>-</b>          | <b>19.169</b>     |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                      | <b>(1.987)</b>    | <b>(4.185)</b>    |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>                    | <b>11.516</b>     | <b>15.701</b>     |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>                       | <b>9.529</b>      | <b>11.516</b>     |
| <b>Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais</b> |                   |                   |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                             | <b>(8.232)</b>    | <b>(2.508)</b>    |
| Ajuste por equivalência patrimonial de cotas de sociedades fechadas           | 804               | 1.857             |
| Ajuste de valor recuperável de ativos imobiliários                            | 7.181             | -                 |
| Variações de contas passivas relacionadas com despesas                        | 5                 | 26                |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                              | <b>(242)</b>      | <b>(625)</b>      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

**1. Contexto operacional**

O **Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário regido pela Resolução CVM nº 175/22 e pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 08 de julho de 2020 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 30 de setembro de 2020.

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tinha prazo de duração inicialmente estabelecido em 5 (cinco) anos, posteriormente alterado em assembleia para 7 (sete) anos, contados da data da 1ª (primeira) integralização de cotas, podendo tal prazo ser prorrogado por até 1 (um) ano adicional, mediante solicitação do gestor e deliberação dos cotistas em assembleia geral, sendo regido pelo Regulamento e pela legislação vigente.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

O objetivo do Fundo é o desenvolvimento (*greenfield*) ou o investimento direto em imóveis, para posterior venda ou obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar construções, reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

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 Explicativa nº 4.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da Lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que são necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O Administrador do Fundo juntamente com o Gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo é listado na B3 sob o código PNDL11, porém, as suas cotas não são negociadas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/22.

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

## **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, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração destas demonstrações financeiras, foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras do exercício findo 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 Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

**II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, 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.

**III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

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

- Ativos financeiros 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.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

**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.

**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.

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

**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.

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

**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.

**3.3. 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.

**3.4. Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**3.5. 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 vencimento inferior a 90 dias.

**3.6. Cotas de sociedades fechadas**

Os investimentos em cotas de sociedades fechadas são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as demonstrações financeiras das investidas.

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

**3.7. 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 Explicativa nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

**3.8. Resultado por cota**

O resultado por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) 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.

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

**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.

**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 instrução CVM 160/22, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para Investidores qualificados, assim definidos nos termos da instrução CVM 30/21 ressalvada a hipótese de elaboração de prospecto, nos termos da legislação aplicável.

**Risco de o 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.

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

**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% (noventa e cinco por cento) 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% (vinte e cinco por cento) 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% (vinte por cento). 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% (vinte por cento).

**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.

**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.

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

**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 empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação o 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 abaixo: (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.

**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.

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

**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 sujeita 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 sujeita 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, conseqüentemente, 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 eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

**Propriedade das cotas e não dos imóveis**

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas 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 160/22, 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.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da consultora especializada ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**5. Instrumentos financeiros derivativos**

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

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

**6. Caixa e equivalentes de caixa**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” está representado por depósito à vista na BRL Trust DTVM S.A. e aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro a seguir:

| 31 de dezembro de 2025                  |                |                  |              |
|-----------------------------------------|----------------|------------------|--------------|
| Cota de fundo                           | Administradora | Valor de mercado | % sobre PL   |
| Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (a) | Itaú Unibanco  | 9.529            | 6,57%        |
| Conta corrente                          | Administradora | Valor de mercado | % sobre PL   |
| BRL Trust DTVM S.A.                     | -              | -                | 0,00%        |
| <b>Total</b>                            |                | <b>9.529</b>     | <b>6,57%</b> |

| 31 de dezembro de 2024                  |                |                  |              |
|-----------------------------------------|----------------|------------------|--------------|
| Cota de fundo                           | Administradora | Valor de mercado | % sobre PL   |
| Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (a) | Itaú Unibanco  | 11.516           | 7,51%        |
| Conta corrente                          | Administradora | Valor de mercado | % sobre PL   |
| BRL Trust DTVM S.A.                     | -              | -                | 0,00%        |
| <b>Total</b>                            |                | <b>11.516</b>    | <b>7,51%</b> |

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

- (a) O **Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento)**, CNPJ: 06.175.696/0001-73, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 02/07/2004 e destina-se ao público em geral. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como “renda fixa”, as quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 1.428 (2024 - R\$ 817).

**7. Cotas de sociedades fechadas**

Em 31 de dezembro de 2025, a composição das ações de companhias fechadas, considerando valores líquidos do capital a integralizar, está a seguir representada:

| Denominações sociais                      | Quantidade de cotas | Participação no capital social | Valor contábil/ realização 31/12/2024 | Capital Integralizado | Resultado por equivalência patrimonial | Ajuste ao valor recuperável (impairment) | Valor contábil/ realização 31/12/2025 |
|-------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 73.500.000          | 100,00%                        | 68.568                                | 1.745                 | (1.530)                                | -                                        | 68.783                                |
| PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 81.000.000          | 100,00%                        | 73.344                                | -                     | 727                                    | (7.181)                                  | 66.890                                |
| <b>Total</b>                              | <b>154.500.000</b>  |                                | <b>141.912</b>                        | <b>1.745</b>          | <b>(803)</b>                           | <b>(7.181)</b>                           | <b>135.673</b>                        |

Em 31 de dezembro de 2024, a composição das ações de companhias fechadas, considerando valores líquidos do capital a integralizar, está a seguir representada:

| Denominações sociais                      | Quantidade de cotas | Participação no capital social | Valor contábil/ realização 31/12/2023 | Capital Integralizado | Resultado por equivalência patrimonial | Valor contábil/ realização 31/12/2024 |
|-------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|
| PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 71.000.000          | 100,00%                        | 57.466                                | 12.050                | (948)                                  | 68.568                                |
| PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 81.000.000          | 100,00%                        | 63.574                                | 10.679                | (909)                                  | 73.344                                |
| <b>Total</b>                              | <b>152.000.000</b>  |                                | <b>121.040</b>                        | <b>22.729</b>         | <b>(1.857)</b>                         | <b>141.912</b>                        |

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

**PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

O objetivo do empreendimento é o desenvolvimento (concluído em março de 2024) e venda de galpão logístico localizado na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, na Avenida Benedito Crispim de Oliveira, nº 580, objeto das matrículas nº 13.593, 13.594, 13.930, 13.931 e 7.632, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba - SP

O Fundo detém 100% de participação na PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e, por meio dessa investida, possui participação indireta integral no empreendimento imobiliário correspondente.

**Atos societários**

Conforme instrumento particular de primeira alteração e consolidação do contrato social da sociedade celebrado em 20 de abril de 2021, foi consolidado a alteração do objeto social, endereço da sede e extensão do prazo para consolidação do capital social. A presente Sociedade tem como capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional no prazo de até 180 dias, contados da data deste Instrumento, a quantia de R\$ 1.000 divididos em 1.000.000 (um milhão) de cotas sociais, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

Conforme ata de assembleia geral extraordinária realizada em 6 de maio de 2021, o Fundo, sem ressalvas, autorizou e aprovou a aquisição de ativos, nos termos da alínea “d”, da cláusula sétima, do contrato social, devidamente arquivado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo em 17 de dezembro de 2020.

Conforme instrumento de 2ª alteração do contrato social celebrado em 14 de outubro de 2021, o Fundo deliberou por aumentar o capital social da Sociedade de R\$ 1.000 para R\$ 51.000., mediante a criação de 50.000.000 (cinquenta milhões) novas cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas nesta data.

Conforme instrumento de 4ª alteração do contrato social celebrado em 14 de dezembro de 2023, o Fundo deliberou por aumentar o capital social da Sociedade de R\$ 51.000 (cinquenta e um milhões de reais) para R\$ 71.000, (setenta e um milhões de reais), mediante a criação de 20.000.000,00 (vinte milhões) de novas quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

Conforme instrumento de 5ª alteração do contrato social celebrado em 28 de fevereiro de 2025, o Fundo deliberou por aumentar o capital social da Sociedade de R\$ 71.000, (setenta e um milhões de reais) para R\$ 73.500, (setenta e três milhões de reais e quinhentos mil reais), mediante a criação de 2.500.000 (dois milhões e quinhentos) de novas quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo integralizou R\$ 1.745 (2024 - R\$ 12.050) e possui capital a integralizar no montante de R\$ 1.066 (2024 - R\$ 312).

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

**Mensuração pelo método de equivalência patrimonial da Sociedade**

A seguir, estão demonstrados os principais saldos contábeis da PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

| <b>PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b> | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ativo circulante                                 | 889               | 393               |
| Ativo não circulante                             | 68.556            | 68.338            |
| Passivo circulante                               | 662               | 163               |
| Passivo não circulante                           | -                 |                   |
| Patrimônio líquido                               | 68.783            | 68.568            |
| Lucro (prejuízo) líquido                         | (1.530)           | (948)             |

O capital social totalmente integralizado na PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2025, é de R\$ 73.500 (2024 - R\$ 70.689), totalizando um capital a integralizar de R\$ 1.066 (2024 - R\$ 312), dividido em 73.500.000 (2024 - 71.000.000) cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, no qual o Fundo possui 100,00% de participação.

Em 31 de dezembro de 2025, o investimento do Fundo na Sociedade está registrado pelo seu valor de equivalência patrimonial no montante de R\$ 68.783 (2024 - R\$ 68.568).

**PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

O objetivo do empreendimento é o desenvolvimento (concluído em março de 2024) e venda de galpão logístico localizado na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Gupe, nº 10.933, objeto da matrícula nº 217.637 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri – SP.

O Fundo detém 100% de participação na PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e, por meio dessa investida, possui participação indireta equivalente a 50% nos resultados da exploração comercial do empreendimento imobiliário correspondente.

**Atos societários**

Conforme instrumento particular de constituição de sociedade limitada unipessoal celebrado em 9 de novembro de 2020, foi constituída uma sociedade limitada unipessoal, PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda., com base na Lei 13.874/2019, doravante denominada “Sociedade”, com o capital social, totalmente subscrito e integralizado, a quantia de R\$ 1.000 divididos em 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

Conforme instrumento particular de 1ª alteração do contrato social da Sociedade, celebrado em 2 de março de 2021, deliberou-se pelo aumento do capital social da Sociedade de R\$ 1.000 para R\$ 51.000, mediante a criação de 50.000.000 (cinquenta milhões) de novas cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas naquela data.

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Conforme instrumento de 2ª alteração do contrato social da Sociedade, celebrado em 18 de agosto de 2022, deliberou-se pela postergação do prazo para integralização das quotas representativas do capital social ainda não integralizadas por 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contados daquela data. Em decorrência dessa deliberação, a cláusula quarta do contrato social passou a prever capital social totalmente subscrito de R\$ 51.000, dividido em 51.000.000 (cinquenta e um milhões) de quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, das quais R\$ 4.290 encontravam-se integralizados e R\$ 46.710 permaneciam pendentes de integralização, com prazo final para integralização até 18 de agosto de 2023.

Conforme instrumento de 3ª alteração do contrato social celebrado em 5 de junho de 2023, o Fundo deliberou pelo aumento do capital social da Sociedade de R\$ 51.000 (cinquenta e um milhões de reais) para R\$ 81.000 (oitenta e um milhões de reais), mediante a criação de 30.000.000 (trinta milhões) de novas quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

Conforme instrumento de 4ª alteração do contrato social celebrado em 7 de outubro de 2025, a única sócia deliberou pela integralização parcial do capital social no montante de R\$ 23.890, bem como pela prorrogação do prazo para integralização do saldo remanescente de R\$ 6.109 para 30 de junho de 2026. Em decorrência dessa deliberação, a cláusula quarta do contrato social passou a prever capital social totalmente subscrito de R\$ 81.000, dividido em 81.000.000 (oitenta e um milhões) de quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, das quais R\$ 74.890 encontravam-se integralizados e R\$ 6.109 permaneciam pendentes de integralização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não integralizou capital (2024, integralizou R\$ 10.679) e possui capital a integralizar no montante de R\$ 6.109 (2024 - R\$ 6.109).

**Mensuração pelo método de equivalência patrimonial da Sociedade**

A seguir, estão demonstrados os principais saldos contábeis da PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente aos exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

| <b>PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b> | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ativo circulante                                 | 4.658             | 593               |
| Ativo não circulante                             | 82.282            | 85.582            |
| Passivo circulante                               | 305               | 268               |
| Passivo não circulante                           | 12.564            | 12.563            |
| Patrimônio Líquido                               | 74.070            | 73.344            |
| Lucro (prejuízo) líquido                         | 543               | (909)             |

O capital social totalmente integralizado na PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2025, é de R\$ 74.891 (2024 - R\$ 74.891), totalizando um capital a integralizar de R\$ 6.109 (2024 - R\$ 6.109), dividido em 81.000.000 (2024- 81.000.000) cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, no qual o Fundo possui 100,00% de participação.

Em 31 de dezembro de 2025, o investimento do Fundo na Sociedade está registrado por ajuste ao valor recuperável e valor de equivalência patrimonial no montante de R\$ 66.890 (2024 - R\$ 73.344).

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

**Divulgação do valor justo e avaliação de recuperabilidade**

Conforme Instrução CVM 516/11, o Fundo deve divulgar o valor justo das propriedades para investimento nas investidas, caso estas não adotem o valor justo como prática contábil para mensuração desses ativos. Em 31 de dezembro de 2025, considerando o objeto social das investidas, voltado à alienação dos ativos imobiliários por elas detidos, a Administração realiza periodicamente análise de recuperabilidade dos investimentos indiretos mantidos pelo Fundo, com base em laudos de avaliação independentes preparados para determinação do valor justo para venda dos respectivos empreendimentos.

Em 31 de dezembro de 2025, foram utilizados laudos elaborados pela Binswanger Brazil com data-base de dezembro de 2025, os quais apuraram o valor justo para venda de R\$ 72.090 para o empreendimento detido pela PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e de R\$ 75.100 para o empreendimento detido pela PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Com base nessa avaliação, a Administração reconheceu, em 31 de dezembro de 2025, ajuste ao valor recuperável (impairment) no montante de R\$ 7.181, referente ao investimento indireto relacionado à PNDL04, de forma a refletir o valor recuperável estimado do ativo na data-base.

Adicionalmente, conforme detalhado na nota explicativa nº 21, em 9 de dezembro de 2025 o Fundo celebrou contrato de compra e venda de quotas das referidas SPEs. Os valores previstos na operação mostram-se próximos aos valores indicados nos laudos de avaliação. Para a PNDL02, a venda foi concluída em março de 2026 pelo valor total de R\$ 70.121, montante próximo ao valor de avaliação de R\$ 72.090. Para a PNDL04, o preço de aquisição previsto contratualmente para a operação de Barueri, de R\$ 71.547, também se mostra aderente ao valor econômico correspondente à participação indireta do Fundo no ativo, calculado com base no laudo de avaliação.

**8. Encargos e taxa de administração e gestão**

**8.1 Taxa de administração e gestão em vigor até 28 de maio de 2025**

O administrador recebe por seus serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados, uma taxa de administração correspondente, (i) nos primeiros 24 meses de funcionamento da Classe, ao percentual de 0,15% ao ano, calculada sobre o capital comprometido pelos cotistas da Classe, ainda que tais valores não tenham sido efetivamente integralizados; e (ii) a partir de então, ao percentual de 0,15% incidente sobre o patrimônio líquido; observado o valor mínimo mensal de R\$ 13.000,00 para os primeiros 12 meses de funcionamento da Classe e de R\$ 15.000,00 após o referido período e, adicionalmente, caso haja oferta pública de distribuição das cotas de emissão da Classe nos termos da Resolução CVM 160/22, será acrescido ao percentual acima um percentual adicional de 0,05% para pagamento das despesas de escrituração, pela prestação de serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA.

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

(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 2023 e 2024**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

O gestor recebe por seus serviços uma taxa de gestão correspondente, (i) nos primeiros 24 meses de funcionamento do Fundo, ao percentual de 1,35% ao ano, calculada sobre o capital comprometido pelos Cotistas do Fundo, ainda que tais valores não tenham sido efetivamente integralizados; e (ii) a partir de então, ao percentual de 0,75% incidente sobre o Patrimônio Líquido. A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao administrador, ao custodiante, ao escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos da Classe, os quais são debitados da Classe de acordo com o disposto no regulamento da Classe e na regulamentação vigente.

**8.2 Taxa de administração e gestão em vigor após 28 de maio de 2025**

O Fundo paga a título de remuneração o valor correspondente a (i) nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses de funcionamento do Fundo, ao percentual de 1,50% ao ano, calculada sobre o capital comprometido pelos cotistas do Fundo, ainda que tais valores não tenham sido efetivamente integralizados; e (ii) a partir de então, ao percentual de 0,90% incidente sobre o patrimônio líquido; observado o valor mínimo mensal de R\$ 13 para os primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo e de R\$ 15 após o referido período. Observado o disposto abaixo.

Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, o Administrador faz jus a uma remuneração mensal, equivalente a 0,15% ao ano.

O gestor faz jus a uma remuneração mensal correspondente o excedente da taxa de administração prevista acima, após deduzidos os valores previstos acima.

Pelos serviços de escrituração das cotas, a instituição escrituradora, caso haja oferta pública de distribuição das cotas de emissão do Fundo, será acrescida uma remuneração pelos serviços de escrituração das cotas, correspondente a até 0,05% ao ano, calculado sobre o valor de mercado, já abrangida pela remuneração total.

Para fins do cálculo da taxa de administração, utiliza-se o valor do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de cotas em circulação.

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

**8.3 Taxa de performance**

Adicionalmente, o gestor, conforme o caso, faz jus, ainda, a uma taxa de performance ("taxa de performance") correspondente a 20% do montante equivalente à soma do capital amortizado e dos rendimentos distribuídos aos cotistas que exceder o valor correspondente a variação do IPCA acrescido de um spread de 8,00% ao ano, pro rata temporis, sobre a média ponderada dos valores integralizados pelos cotistas. A taxa de performance será apurada e apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao transcurso do prazo de 6 (seis) meses.

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

**8.4 Despesas apropriadas no exercício**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, foram apropriadas as seguintes despesas adiante:

| <b>Descrições dos serviços</b> | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxa de administração          | (232)             | (221)             |
| Taxa de gestão                 | (1.119)           | (953)             |
|                                | <b>(1.351)</b>    | <b>(1.174)</b>    |

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve apropriação de taxa de performance.

**9. 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.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| <b>Rendimentos</b>                                                                                       | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lucro líquido do exercício                                                                               | (8.232)           | (2.508)           |
| Ajuste por equivalência patrimonial de cotas de sociedades fechadas                                      | 804               | 1.857             |
| Ajuste de valor recuperável de ativos imobiliários                                                       | 7.181             | -                 |
| Despesas operacionais não transitadas pelo caixa                                                         | 5                 | 27                |
| <b>Lucro/ prejuízo base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>                  | <b>(242)</b>      | <b>(624)</b>      |
| Rendimentos retidos no exercício                                                                         | -                 | -                 |
| <b>(-) Parcela dos rendimentos retidos</b>                                                               | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>Rendimentos apropriados</b>                                                                           | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| Rendimentos a distribuir                                                                                 | -                 | -                 |
| Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício                                                    | -                 | 440               |
| <b>Rendimentos brutos pagos no exercício</b>                                                             | <b>-</b>          | <b>440</b>        |
| % do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 0,00%             | 0,00%             |
| Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados                                               | -                 | -                 |

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve distribuição de rendimento em função de o Fundo não ter auferido lucro caixa.

## **10. Patrimônio líquido**

O patrimônio do Fundo será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no anexo I do regulamento ou prospecto referente a cada emissão de cotas.

### **10.1. Emissões**

A primeira emissão de cotas será realizada nos termos do suplemento constante no Anexo I do regulamento, que disciplinam, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, objeto de Oferta de Registro Automático, serão emitidas até 250.000 cotas, no valor de R\$ 1 cada, totalizando o montante de até R\$ 250.000, observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas primeira emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, 90.000 cotas, totalizando o montante de R\$ 90.000.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento, o Administrador, conforme recomendação do gestor, conforme o caso, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 50.000 ("capital autorizado").

Sem prejuízo do disposto acima, a assembleia geral poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao capital autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo gestor, conforme o caso.

Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta, de modo que a totalidade das cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as cotas remanescentes da oferta anterior, observados os demais prazos regulamentares aplicáveis.

Nos termos do Anexo III da Resolução 175 o administrador poderá contratar os serviços de consultoria imobiliária.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram integralizadas 15.233,00 cotas no montante de R\$ 19.615.

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram integralizadas cotas no Fundo.

**10.2. Cotas integralizadas**

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio do Fundo está composto de 144.332,00 cotas com valor de R\$ 1.004,954884 cada, totalizando R\$ 145.047.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio do Fundo está composto de 144.332,00 cotas com valor de R\$ 1.061,992081 cada, totalizando R\$ 153.279

**10.3. Amortizações e resgates de cotas**

Não é permitido o resgate das cotas

Tendo em vista que o Fundo é um fundo de investimento imobiliário com prazo determinado, ao adquirir cotas de emissão do Fundo, os cotistas devem estar cientes de que eventuais distribuições de rendimentos do Fundo podem decorrer da alienação dos Imóveis detidos pelo Fundo, e, conseqüentemente, de que tais distribuição podem não ser recorrentes ou representar uma distribuição linear de rendimentos pelo Fundo. Adicionalmente, os valores distribuídos pelo Fundo podem conter um elemento de amortização de cotas, de modo que, ao adquirir Cotas no mercado secundário, todos os cotistas devem estar cientes de tal condição.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

**10.4. Negociação das cotas**

As cotas serão admitidas à negociação em mercado de bolsa, respeitados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

**11. Rentabilidade**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a rentabilidade (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi negativo em 5,37% (em 2024 foi negativo em 1,61%).

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

**12. Encargos debitados o Fundo**

Os encargos debitados ao Fundo, referente aos exercícios findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão assim demonstrados:

|                                                        | 31/12/2025     |                | 31/12/2024     |                |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                        | Valores        | Percentual     | Valores        | Percentual     |
| Taxa de administração e gestão                         | (1.351)        | (0,89%)        | (1.174)        | (0,81%)        |
| Despesas com consultoria                               | (35)           | (0,02%)        | (1)            | (0,00%)        |
| Despesas de auditoria e custódia                       | (34)           | (0,02%)        | (30)           | (0,02%)        |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | (237)          | (0,15%)        | (184)          | (0,13%)        |
| Taxa de fiscalização da CVM                            | (20)           | (0,01%)        | (20)           | (0,01%)        |
| Outras receitas (despesas) operacionais                | 1              | 0,00%          | (59)           | (0,04%)        |
|                                                        | <b>(1.676)</b> | <b>(1,09%)</b> | <b>(1.468)</b> | <b>(1,01%)</b> |

O patrimônio líquido médio, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, é de R\$ 153.126 (2024 – R\$ 144.981).

**13. 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:

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

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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.

**14. Demandas judiciais**

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

**15. Serviços de custódia e tesouraria**

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria administradora.

**16. Partes relacionadas**

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

| <b>Despesas</b>       | <b>Instituição</b>      | <b>Parte relacionada</b> | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A.     | Administradora           | 232               | 221               |
| Taxa de gestão        | Az Quest Panorama Ltda. | Gestora                  | 1.119             | 953               |

  

| <b>Valores a pagar</b> | <b>Instituição</b>      | <b>Parte relacionada</b> | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxa de administração  | BRL Trust DTVM S.A.     | Administradora           | 21                | 19                |
| Taxa de gestão         | Az Quest Panorama Ltda. | Gestora                  | 100               | 97                |

**17. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 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.

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 adiante apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

| <b>Ativos</b>                                                  | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b>   |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |                |                |                |                |
| Cotas de fundos de renda fixa                                  | -              | 9.529          | -              | 9.529          |
| Cotas de sociedades fechadas                                   | -              | -              | 142.848        | 142.848        |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>-</b>       | <b>9.529</b>   | <b>142.848</b> | <b>152.377</b> |

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

| <b>Ativos</b>                                                  | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Total</b>   |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> |                |                |                |                |
| Cotas de fundos de renda fixa                                  | -              | 11.516         | -              | 11.516         |
| Cotas de sociedades fechadas                                   | -              | -              | 148.333        | 148.333        |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>-</b>       | <b>11.516</b>  | <b>148.333</b> | <b>159.849</b> |

## **18. Alterações estatutárias**

Em 28 de maio de 2025, por meio da consulta formal aos cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- (i) aprovação da venda dos empreendimentos, mediante alienação da totalidade das participações societárias do Fundo nas Sociedades Investidas, pelo valor total de até R\$ 140.000, sendo composto por pagamento à vista de R\$ 131.827 e parcela variável (earn-out) de até R\$ 8.173, devida em até 12 meses após a conclusão da operação. Com a efetiva alienação, deixará de ser devida a taxa de gestão, cabendo à Administradora promover os ajustes necessários no Regulamento.

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

- (ii) a alteração dos 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”;
- (iii) a autorização da 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) a consolidação do regulamento do Fundo, tendo em vista a alteração aprovada acima, nos termos anexos ao instrumento.

Em 24 de junho de 2025, por meio do Termo de apuração da consulta formal aos cotistas, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Em 18 de dezembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado que em 09 de dezembro de 2025, o Fundo, na qualidade de único sócio das sociedades de propósito específico (“SPEs”), proprietárias de 66,506335% da matrícula nº 217.637 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, bem como da totalidade das matrículas nº 13.593, 13.594, 13.930, 13.931 e 7.632 do cartório de registro de imóveis de Santana de Parnaíba (em conjunto, “Imóveis”), celebrou o contrato de venda e compra de quotas e outras avenças por meio do qual alienou a totalidade das suas quotas detidas nas spes e, indiretamente, os imóveis (“QPA”). A consumação da operação está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes, bem como aos termos e condições estabelecidos no QPA.

## **19. Divulgação de informações**

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
  - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 175/22 e o regulamento do Fundo.

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

**20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor**

No exercício, não contratou serviços prestados pelos auditores independentes relacionados a este Fundo por ela administrado, que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

**21. Eventos subsequentes**

Em 9 de dezembro de 2025, o Fundo celebrou contrato de compra e venda de quotas e outras avenças visando à alienação da totalidade das participações detidas nas SPE's, PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("PNDL02") e PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("PNDL04"). A operação foi divulgada ao mercado por meio de Fato Relevante em 18 de dezembro de 2025, Ocasão na qual foi informado que a consumação da operação permanecia sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes, bem como aos demais termos e condições pactuados contratualmente, conforme descrito na nota explicativa nº 18.

Após 31 de dezembro de 2025 e até a data de aprovação destas demonstrações financeiras, ocorreram os seguintes eventos subsequentes relevantes relacionados aos investimentos do Fundo nessas sociedades.

**PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Em 5 de março de 2026, foi concluído o fechamento da operação referente à PNDL02, conforme Termo de Fechamento firmado nessa data. Assim, em 10 de março de 2026 ocorreu a venda da totalidade das quotas representativas do capital social dessa sociedade, da qual o Fundo era único sócio e que detinha, de forma indireta, os imóveis registrados sob as matrículas nº 13.593, 13.594, 13.930, 13.931 e 7.632 do Cartório de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba/SP.

A transação foi realizada pelo valor total de **R\$ 70.121**, dos quais:

- **R\$ 67.692** recebidos pelo Fundo na data do fechamento;
- **R\$ 450** a serem recebidos em até 12 meses, condicionados ao cumprimento de determinadas obrigações contratuais;
- **R\$ 1.979** a serem recebidos em até 12 meses contados da conclusão da operação.

Com a conclusão da venda, o Fundo deverá proceder à baixa do investimento correspondente à PNDL02 e reconhecer os valores remanescentes a receber, conforme o cronograma contratual. Adicionalmente, o Fundo detinha, em 31 de dezembro de 2025, capital a integralizar no montante de R\$ 1.066, cuja integralização ocorreu em datas subsequentes, até 12 de fevereiro de 2026. O Termo de Fechamento também registra que, por ocasião da conclusão da operação, a totalidade do capital social subscrito da PNDL02 encontrava-se integralizada.

**Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 37.899.400/0001-90**

(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**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

---

**PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

A operação envolvendo a alienação das quotas da PNDL04 permanece em andamento, em continuidade ao processo já comunicado ao mercado. A transação envolve, de forma indireta, o imóvel objeto da matrícula sob nº 217.637 no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP. Seu fechamento permanece condicionado à implementação dos procedimentos previstos contratualmente, incluindo a estruturação, pelo comprador, do financiamento da operação por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), cujo fechamento será oportunamente comunicado ao mercado, conforme aplicável.

Adicionalmente, em 23 de março de 2026, o Fundo realizou aporte de capital no montante de R\$ 4.900 na PNDL04, reduzindo o saldo de capital a integralizar dessa investida de R\$ 6.109 para R\$ 1.209.

Considerando que, em 31 de dezembro de 2025, a alienação das participações societárias ainda dependia do cumprimento de condições precedentes previstas contratualmente, e que os valores negociados mostram-se substancialmente alinhados aos valores dos investimentos refletidos na data-base nas demonstrações financeiras do Fundo, conforme divulgado na nota explicativa de investimentos, a Administração concluiu que tais fatos configuram evento subsequente não ajustável, não sendo cabível o reconhecimento de seus efeitos nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, mas apenas sua divulgação em nota explicativa para fins de adequada informação aos cotistas e ao mercado.

**Amortização parcial**

Em 19 de março de 2026, o Fundo divulgou Fato Relevante comunicando a amortização parcial de cotas, no montante total de R\$ 68.681.680,76, correspondente a R\$ 475,85899703 por cota, com pagamento previsto para 2 de abril de 2026. A Administração informa que referido evento decorre de deliberação no âmbito da gestão e administração do Fundo, tendo sido divulgado ao mercado nos termos da regulamentação aplicável.

**Roger Vicente Lima**  
Contador  
CRC 1SP342522

**Luiz Carlos Nimi**  
Diretor Responsável