

**Panorama Desenvolvimento Logístico –
Fundo de Investimento Imobiliário**
(CNPJ 37.899.400/0001-90)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Panorama Desenvolvimento Logístico – Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administradores do

Panorama Desenvolvimento Logístico – Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Panorama Desenvolvimento Logístico – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Panorama Desenvolvimento Logístico – Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

Mensuração do valor do investimento e reconhecimento do resultado de equivalência patrimonial

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo detém investimento no montante líquido de R\$ 29.939 mil, mantido em cotas de sociedades fechadas (“Sociedades Investidas”), avaliado pelo método de equivalência patrimonial, que nessa data representa 90,62% do seu patrimônio líquido. Devido à relevância do montante envolvido em relação ao total do ativo e ao patrimônio líquido do Fundo, e tendo em vista que a manutenção dos investimentos é a principal transação contábil do Fundo, consideramos este assunto como o principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: (i) avaliação e análise sobre a movimentação do investimento ocorrida no exercício; (ii) validação do percentual de participação e recálculo da equivalência patrimonial; (iii) revisão limitada das Sociedades Investidas; e (iv) avaliação da adequação das divulgações apresentadas nas notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em cotas de sociedades fechadas, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório em 22 de março de 2022 sem ressalva sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, 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 do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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, 18 de maio de 2023.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário
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 dos exercicios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	6	9	0,03%	2	0,01%
Cotas de fundos de renda fixa	6	3.118	9,44%	11.415	49,31%
		3.127	9,46%	11.417	49,32%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Tesouro Selic (LFT)	7	-	0,00%	2.374	10,25%
		-	0,00%	2.374	10,25%
Direitos a receber	7				
Outros valores a receber		18	0,05%	4	0,02%
		18	0,05%	4	0,02%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de sociedades fechadas		151.442	458,37%	152.882	660,37%
	8	151.442	458,37%	152.882	660,37%
Total do ativo		154.587	467,89%	166.677	719,96%
Passivo	Notas explicativas	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	9	7	0,02%	304	1,31%
Auditoria e custódia		18	0,05%	18	0,08%
Consultoria		20	0,06%	-	0,00%
		45	0,14%	322	1,39%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações a pagar					
Capital a integralizar -sociedade investida		121.503	367,76%	143.204	618,57%
		121.503	367,76%	143.204	618,57%
Total do passivo		121.548	367,89%	143.526	619,96%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		49.014	148,35%	37.014	159,88%
Gastos com colocação de cotas		(8.992)	-27,22%	(8.988)	-38,82%
Lucros (prejuízos) acumulados		(6.983)	-21,13%	(4.875)	-21,06%
Total do patrimônio líquido	11	33.039	100,00%	23.151	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		154.587	467,89%	166.677	719,96%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Notas explicativas	31/12/2022	31/12/2021
Resultado líquido de imóveis em estoque		-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste por equivalência patrimonial de cotas de sociedades fechadas	8	(597)	(1.133)
		(597)	(1.133)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(597)	(1.133)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundos de renda fixa	6	1.097	271
Receitas de Tesouro Selic (LFT)	7	336	124
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	13	(341)	(84)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		0	
		1.092	311
Taxa de administração e gestão	9	(1.783)	(3.178)
Despesas com consultoria		(788)	-
Despesas de auditoria e custódia	13	(27)	(32)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(9)	(6)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	4	(70)
		(2.603)	(3.287)
Resultado do exercício		(2.108)	(4.109)
Quantidades de cotas em circulação		44.529	34.444
Resultado por cota - R\$		(47,34)	(119,30)
Valor patrimonial da cota - R\$		741,97	672,13

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 37.899.400/0001-90
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>Notas explicativas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	11	6.045	(1.041)	(766)	4.238
Cotas integralizadas		30.969			30.969
Gastos com colocação de cotas			(7.947)		(7.947)
Resultado do exercício			-	(4.109)	(4.109)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	11	37.014	(8.988)	(4.875)	23.151
Cotas integralizadas		12.000			12.000
Gastos com colocação de cotas			(4)		(4)
Resultado do exercício				(2.108)	(2.108)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	11	49.014	(8.992)	(6.983)	33.039

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de renda fixa	873	271
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(2.081)	(3.137)
Pagamento de consultoria	(768)	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(27)	(14)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(9)	(6)
Pagamentos de outras despesas operacionais	(15)	(9)
Caixa líquido aplicados nas atividades operacionais	(2.027)	(2.895)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Capital integralizado em cotas de sociedades fechadas	(21.702)	-
Pagamento de IR s/ ganho de capital	(59)	(61)
Aquisição de cotas de sociedades fechadas	-	(10.811)
Venda de cotas de sociedades fechadas	830	-
Aplicação e resgate de Tesouro Selic (LFT)	2.672	2.126
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(18.259)	(8.746)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimentos de emissões de cotas	12.000	30.969
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(4)	(7.947)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	11.996	23.022
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(8.290)	11.381
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	11.417	36
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	3.127	11.417

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

1. Contexto operacional

O Panorama Desenvolvimento Logística - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário regido pela instrução CVM nº 472/08 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 foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo 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. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou em ativos imobiliários específicos e somente deverá adquirir imóveis que estejam localizados dentro do Estado de São Paulo.

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).

O Fundo é listado na B³ sob o código PNDL11, porém, as suas cotas não são negociadas.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

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.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 18 de maio de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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.

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.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

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.

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.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

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 liquidez 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 informações financeiras das investidas.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

(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 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 ao Fundo

Riscos de mercado

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, 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.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos ao mercado imobiliário

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável ao regulamento do Fundo. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade, dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

- ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade, dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos relativos ao Fundo

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, 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.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário 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 (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e 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 máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas, que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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 2022 e 2021.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

6. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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 abaixo:

31 de dezembro de 2022			
Cota de fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	3.118	9,44%
Conta corrente	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
BRL Trust DTVM S.A.	-	9	0,03%
Total		3.127	9,47%
31 de dezembro de 2021			
Cota de fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	11.415	49,31%
Conta corrente	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
BRL Trust DTVM S.A.	-	2	0,01%
Total		11.417	49,32%

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 1.097. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 271.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

7. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não possui aplicações financeiras de natureza não imobiliária.

Em 31 de dezembro de 2021, a posição em Tesouro Selic era:

Título	Espécie	Quantidades	Valor de mercado	% sobre PL
Tesouro Selic (LFT)	Escritural	215	2.374	10,25%
Total		215	2.374	10,25%

Títulos públicos federais são avaliados a mercado, tendo como base indexadores e/ou preços divulgados nos boletins ou publicações especializadas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("Anbima").

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 336, registradas na rubrica de "Receitas de Tesouro Selic (LFT)". No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 124, registradas na rubrica de "Receitas de Tesouro Selic (LFT)".

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

8. Cotas de sociedades fechadas

Em 31 de dezembro de 2022, a composição das ações de companhias fechadas está abaixo representada:

Denominações sociais	Quantidade de cotas	Participação no capital social	Valor contábil/ realização 31/12/2021	Venda de cotas	Resultado por equivalência patrimonial	Valor contábil/ realização 31/12/2022
PNDL01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	0,00%	830	(830)	-	-
PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51.000.000	100,00%	50.528	-	(321)	50.207
PNDL03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51.000.000	100,00%	50.691	-	(186)	50.505
PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51.000.000	100,00%	50.833	(13)	(90)	50.730
Total	153.000.000		152.882	(843)	(597)	151.442

Em 31 de dezembro de 2021, a composição das ações de companhias fechadas estava representada conforme abaixo:

Denominações sociais	Quantidades de cotas	Participação no capital social	Capital Subscrito adicionado de custos	Resultado por equivalência patrimonial	Valor contábil/ realização 31/12/2021
PNDL01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.000.000	100,00%	1.000	(170)	830
PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51.000.000	100,00%	51.001	(473)	50.528
PNDL03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51.000.000	100,00%	51.001	(310)	50.691
PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	51.000.000	100,00%	51.013	(180)	50.833
Total	154.000.000		154.015	(1.133)	152.882

PNDL01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A Sociedade tem como objeto social a aquisição dos imóveis objeto das matrículas nº 24.312, 24.313 e 24.314, todas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia - SP, localizados em Cotia, Estado de São Paulo, para implantar e desenvolver empreendimento imobiliário, incluindo a venda e compra, locação e administração de bens próprios em seu objeto social.

Atos societários

Conforme instrumento particular de constituição de sociedade limitada unipessoal celebrado em 4 de novembro de 2020, o Fundo resolveu, na melhor forma de direito, constituir a Sociedade, com base na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022. A Sociedade tem como capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional no prazo de até 180 (cento e oitenta) 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.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

Mensuração pelo método de equivalência patrimonial da Sociedade

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da PNDL01 Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

PNDL01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2021
Ativo circulante	8
Ativo não circulante	-
Passivo circulante	-
Passivo não circulante	-
Patrimônio líquido	8
Lucro (prejuízo) líquido	(170)

O capital social totalmente subscrito e integralizado na PNDL01 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 179, totalizando um capital a integralizar de R\$ 821, dividido em 1.000.000 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 2022, o Fundo não possui mais investimento na Sociedade. Em 31 de dezembro de 2021, o investimento do Fundo na Sociedade estava registrado pelo seu valor de custo no montante de R\$ 830.

PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A Sociedade tem como objeto social a aquisição dos imóveis localizados na cidade de Santana do Parnaíba, Estado de São Paulo, na Avenida Benedito Crispim de Oliveira, nº 580, também denominada “Fazenda Lila”, que são objeto das matrículas nº 135.605, 135.606 e 22.864 - Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP, localizados em Cotia, para exploração de empreendimento imobiliário, incluindo a venda e compra, locação e administração de bens próprios em seu objeto social.

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.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

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.

Mensuração pelo método de equivalência patrimonial da Sociedade

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2022	31/12/2021
Ativo circulante	8.019	5.558
Ativo não circulante	-	-
Passivo circulante	19	44
Passivo não circulante	-	-
Patrimônio líquido	8.320	5.515
Lucro (prejuízo) líquido	(320)	(474)

O capital social totalmente subscrito e integralizado na PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 8.795 (2021- R\$ 5.989), totalizando um capital a integralizar de R\$ 42.206 (2021 - R\$ 45.011), dividido em 51.000.000 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 2022 o investimento do Fundo na Sociedade está registrado pelo seu valor de custo no montante de R\$ 50.207 (2021 - R\$ 50.528).

PNDL03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A Sociedade tem como objeto social a aquisição dos imóveis objeto das matrículas nº 6.417, 6.418, 6.419 e 6.420, todas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco - SP, localizados em Osasco, Estado de São Paulo, para implantar e desenvolver empreendimento imobiliário, incluindo a venda e compra, locação e administração de bens próprios em seu objeto social.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

Atos societários

Conforme instrumento particular de constituição de sociedade limitada unipessoal celebrado em 5 de novembro de 2020, foi constituída uma sociedade limitada unipessoal, PNDL03 Empreendimentos Imobiliários Ltda., com base na Lei 13.874/2019, doravante denominada “Sociedade”, com o capital social, totalmente subscrito a ser integralizado até 180 (cento e oitenta) dias, contados desta data, 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.

O instrumento particular de primeira alteração do contrato social da sociedade celebrado em 6 de agosto de 2021, 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.

Mensuração pelo método de equivalência patrimonial da Sociedade

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da PNDL03 Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

PNDL03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2022	31/12/2021
Ativo circulante	11	28
Ativo não circulante	-	-
Passivo circulante	19	-
Passivo não circulante	-	-
Patrimônio líquido	178	28
Lucro (prejuízo) líquido	(186)	(310)

O capital social totalmente subscrito e integralizado na PNDL03 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 489 (2021 - R\$ 338), totalizando um capital a integralizar de R\$ 50.512 (2021 - R\$ 50.662), dividido em 51.000.000 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 2022 e 2021, o investimento do Fundo na Sociedade está registrado pelo seu valor de custo no montante de R\$ 50.505 (2021 – R\$ 50.691).

PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A Sociedade tem como objeto social a aquisição de parte do imóvel objeto da matrícula nº 53.191, do Registro de Imóveis de Barueri - SP, inscrito perante a Prefeitura do Município de Barueri, Estado de São Paulo, para implantar e desenvolver empreendimento imobiliário, incluindo a venda e compra, locação e administração de bens próprios em seu objeto social.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

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 primeira alteração do contrato social da Sociedade celebrado em 2 de março de 2021, 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.

Mensuração pelo método de equivalência patrimonial da Sociedade

Abaixo estão demonstrados os principais saldos contábeis da PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2022	31/12/2021
Ativo circulante	32.209	7.602
Ativo não circulante	-	-
Passivo circulante	3.675	410
Passivo não circulante	6.575	3.067
Patrimônio líquido	22.050	4.125
Lucro (prejuízo) líquido	(91)	(180)

O capital social totalmente subscrito e integralizado na PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 22.215 (2021 - R\$ 4.209), totalizando um capital a integralizar de R\$ 28.785 (2021 - R\$ 46.710), dividido em 51.000.000 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 2022 e 2021, o investimento do Fundo na Sociedade está registrado pelo seu valor de custo no montante de R\$ 50.729 (2021 - R\$ 50.833).

Divulgação do valor justo

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 2022, considerando o estágio inicial das obras das propriedades para investimento, não é possível mensurar o valor justo de maneira confiável.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

9. Encargos e taxa de administração e gestão

O Administrador recebe por seus serviços uma taxa de administração (“taxa de administração”) correspondente, nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses de funcionamento do Fundo, ao percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o capital comprometido pelos cotistas do Fundo, ainda que tais valores não tenham sido efetivamente integralizados; e a partir de então, ao percentual de 0,90% (noventa centésimos por cento) incidente sobre o patrimônio líquido; observado o valor mínimo mensal de R\$ 13 (treze mil reais) para os primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo e de R\$ 15 após o referido período e, adicionalmente, caso haja oferta pública de distribuição das cotas de emissão do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, é acrescido ao percentual acima um percentual adicional de 0,05% (cinco centésimos por cento) 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 é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

A taxa de administração é destinada da seguinte forma:

- (i) É devido ao Administrador, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados o valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano; e
- (ii) É devido ao consultor imobiliário (ou ao gestor, conforme o caso), o excedente da taxa de administração, após deduzidos os valores previstos no item (i) acima.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Custodiante, ao Escriturador e ao consultor imobiliário (ou ao Gestor, conforme o caso), e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais são debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento do Fundo e na regulamentação vigente.

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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram apropriadas as seguintes despesas abaixo:

Descrições dos serviços	31/12/2022
Taxa de administração	359
Taxa de gestão	1.424
	1.783

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram apropriadas as seguintes despesas abaixo:

Descrições dos serviços	31/12/2021
Taxa de administração	424
Taxa de gestão	2.754
	3.178

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve apropriação de taxa de performance.

10. 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:

Rendimentos	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	(1.510)	(4.110)
Ajuste ao valor justo de títulos públicos	(9)	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(278)	45
Lucro/ prejuízo base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(1.797)	(4.065)

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 0.

11. Patrimônio líquido

Emissões

Em 8 de março de 2021 foi liquidada a 2ª chamada de capital de cotas do Fundo, que foi objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos, em regime de melhores esforços de colocação, distribuída nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, sendo certo que no âmbito da chamada, foram integralizadas 4.771 (quatro mil setecentas e setenta e uma) cotas, no montante total de R\$ 4.967.

Em 5 de maio de 2021 foi liquidada a 3ª chamada de capital de cotas do Fundo, que foi objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos, em regime de melhores esforços de colocação, distribuída nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, sendo certo que no âmbito da chamada, foram integralizadas 1.891 (um mil oitocentos e noventa e uma) cotas, no montante total de R\$ 2.000.

Em 3 de setembro de 2021 foi liquidada a 4ª chamada de capital de cotas do Fundo, que foi objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos, em regime de melhores esforços de colocação, distribuída nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, sendo certo que no âmbito da chamada, foram integralizadas 4.607 (quatro mil seiscentas e sete) cotas, no montante total de R\$ 5.001.

Em 30 de novembro de 2021 foi liquidada a 5ª chamada de capital de cotas do Fundo, que foi objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos, em regime de melhores esforços de colocação, distribuída nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, sendo certo que no âmbito da chamada, foram integralizadas 17.130 (dezessete mil cento e trinta) cotas, no montante total de R\$ 19.001.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram integralizadas 10.085,00 cotas no montante de R\$ 12.000.

Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio do Fundo está composto de 44.529,000 cotas com valor de R\$ 741,966027 cada, totalizando R\$ 33.039.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio do Fundo está composto de 34.444,000 cotas com valor de R\$ 672,113166 cada, totalizando R\$ 23.150.

12. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 10,39% (2021 – negativo em 9,52%).

13. Encargos debitados ao Fundo

	Exercício findo em 31/12/2022		Exercício findo em 31/12/2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	27	0,11%	32	0,30%
Despesas com consultoria	788	3,17%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	1.783	7,18%	3.178	29,56%
Taxa de fiscalização da CVM	9	0,04%	6	0,06%
Outras receitas (despesas) operacionais	-		70	0,65%
	2.607	10,50%	3.286	30,57%

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 24.828 (2021 – R\$ 10.750).

14. 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.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

15. Demandas judiciais

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

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

17. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Parte relacionada	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	7
Taxa de gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Gestora	-
Valores a pagar	Instituição	Parte relacionada	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	359
Taxa de gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Gestora	1.424
Despesas	Instituição	Parte relacionada	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	424
Taxa de gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Gestora	2.754
Valores a pagar	Instituição	Parte relacionada	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	40
Taxa de gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Gestora	264

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

18. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de renda fixa	-	3.118	3.118
Total do ativo	-	3.118	3.118

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de renda fixa		11.415	11.415
Letra Financeira do Tesouro (LFT)	2.374	-	2.374
Total do ativo	2.374	11.415	13.789

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

19. Alterações estatutárias

Por meio de uma consulta formal realizada em 28 de abril de 2022, houve deliberação e aprovação das demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

20. Divulgação de informações

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

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

De acordo com a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, registre-se que a administração, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes S.S. relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a esses fundos.

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.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrará em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 2022 e 2021

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

23. Eventos subsequentes

Conforme comunicado do Administrador realizado em 12 de maio de 2023, na qual foi divulgado público aos cotistas e ao mercado em geral que será realizada, nesta data, a 9ª chamada de capital da 1ª emissão de cotas do Fundo, a fim de que sejam integralizadas 18.544 (dezoito mil quinhentas e quarenta e quatro) cotas ao preço unitário de R\$ 1.240,31 (mil duzentos e quarenta reais e trinta e um centavos), perfazendo o montante de R\$ 23.000, com liquidação prevista para 12/06/2023. A 9ª chamada de capital será realizada por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (DDA), operacionalizado e administrado pela B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”)

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável