

Panorama Real Estate Crédito Fundo
de Investimento Imobiliário
(CNPJ 46.157.348/0001-98)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administrador do

Panorama Real Estate Crédito 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 Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Panorama Real Estate Crédito Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2023, 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 imobiliário.

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.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía R\$ 14.138 mil em certificados de recebíveis imobiliários (33,78% de seu patrimônio líquido), os quais são avaliados e registrados conforme nota explicativa nº 3.

Considerando a relevância dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, bem como o risco de crédito pela liquidez da contraparte, existência e precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos; (ii) avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade e a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações; (iii) recálculo do valor justo com base em dados obtidos de mercado, tais como preços, indexadores e premissas disponibilizadas pela Administradora; (iv) análise dos relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras dos patrimônios separados das emissões dos certificados de recebíveis imobiliários, disponíveis nos sites das correspondentes securitizadoras; e (v) avaliação da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

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

Investimento em propriedades para investimento em fase de construção

Conforme o balanço patrimonial e nota explicativa nº 7.1 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía R\$ 18.009 mil investidos em custos para a construção de empreendimento imobiliário (43,03% de seu patrimônio líquido).

Considerando a relevância do saldo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como seus efeitos sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a análise dos custos realizados no período, observando se estes condizem com a natureza dos gastos que podem ser registrados no ativo, conforme previsto na Instrução CVM 516/2011; (ii) em base amostral, verificação da documentação fiscal suporte dos registros contábeis; e (iii) na mesma base amostral, verificação da comprovação financeira das transações.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os gastos com futura propriedade para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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 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 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 detecta 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:

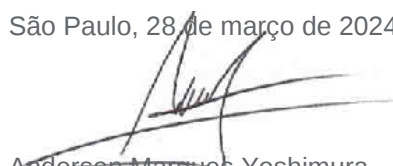
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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, 28 de março de 2024.



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

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ:46.157.348/0001-98
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42
Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022
Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	6	1	0,00%	1	0,01%
Cotas de fundo de renda fixa	6 e 21	763	1,82%	22.776	261,07%
Certificados de recebíveis imobiliários	7 e 21	14.138	33,78%	10.546	120,88%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5	4.168	9,96%	-	0,00%
Valores a receber - venda de imóveis	9	5.848	13,97%	6.167	70,69%
Outros valores a receber		-	0,00%	66	0,76%
Negociação e intermediação de valores		-	0,00%	7	0,08%
		24.918	59,53%	39.563	453,50%
Não circulante					
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis em construção	8.1	18.009	43,03%	4.000	0,00%
		18.009	43,03%	4.000	45,85%
Total do ativo		42.927	102,56%	43.563	499,35%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	12	488	1,17%	479	5,49%
Taxa de administração e gestão	11 e 20	32	0,07%	12	0,14%
Auditoria e custódia		14	0,03%	-	0,00%
Obrigações por aquisição de imóveis	8.2	540	1,29%	2.060	23,61%
		1.074	2,56%	2.551	29,24%
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Captação de recursos (novas emissões)	13	-	0,00%	32.288	370,11%
		-	0,00%	32.288	370,11%
Total do passivo		1.074	2,56%	34.839	399,35%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	12	41.010	97,98%	8.723	99,99%
Gastos com colocação de cotas		(207)	(0,49%)	(142)	(1,63%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(6.012)	(14,36%)	(479)	(5,49%)
Lucros acumulados		7.062	16,87%	622	7,13%
Total do patrimônio líquido		41.853	100,00%	8.724	100,00%
Total do passivo e do patrimônio líquido		42.927	102,56%	43.563	499,35%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:46.157.348/0001-98****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e do período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022****Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota**

	Nota	31/12/2023	De 11.10 a 31/12/2022
Receitas de propriedades para Investimento			
Propriedades para investimento			
Juros por venda de imóveis	9	3.796	167
		3.796	167
Resultado líquido de propriedades para investimento		3.796	167
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		1.609	89
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		173	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		759	-
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(13)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)		(91)	-
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(19)	-
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas		57	-
		2.475	89
Resultado líquido de atividades imobiliárias		6.271	256
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		900	523
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(217)	(118)
		683	405
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas de auditoria e custódia	15	(31)	-
Despesas de emolumentos e cartórios	15	(12)	(1)
Taxa de administração e gestão	11, 15 e 20	(433)	(32)
Taxa de fiscalização da CVM	15	(25)	(1)
Outras receitas (despesas) operacionais	15	(13)	(5)
		(514)	(39)
Resultado líquido do exercício/período		6.440	622
Quantidade de cotas em circulação		410.100	87.225
Lucro por cota - R\$		15,70	7,13
Valor patrimonial da cota - R\$		102,06	100,02

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:46.157.348/0001-98****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e do período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022**

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas		8.723	-	-	-	8.723
Resultado do período		-	-	-	622	622
Gastos com colocação de cotas		-	(142)	-	-	(142)
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(479)	-	(479)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	13	8.723	(142)	(479)	622	8.724
Cotas de investimentos integralizadas		32.287	-	-	-	32.287
Resultado do exercício		-	-	-	6.440	6.440
Gastos com colocação de cotas		-	(65)	-	-	(65)
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(5.533)	-	(5.533)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	13	41.010	(207)	(6.012)	7.062	41.853

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ:46.157.348/0001-98
(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) do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e do período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

Em milhares de reais

	31/12/2023	De 11.10 a 31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de cotas renda fixa	900	523
Pagamento de taxa de administração e gestão	(413)	(20)
Pagamento de taxa de auditoria e custódia	(17)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(25)	(1)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	66	167
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(217)	(118)
Pagamentos de outras despesas operacionais	(13)	(79)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	281	472
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de cotas de fundos imobiliários (FII)	(14.391)	-
Venda de cotas de fundos imobiliários (FII)	10.132	-
Dividendos recebidos de cotas de fundos imobiliários (FII)	759	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(3.455)	(10.457)
Amortização e juros de recebíveis imobiliários (CRI)	1.652	-
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	(27.209)	(1.940)
Venda de imóveis para renda	15.808	-
Pagamento de custos de aquisição de imóveis para venda	-	(6.167)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(16.704)	(18.564)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	8.723
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	(66)	(142)
Rendimentos pagos	(5.524)	-
Cotas a emitir	-	32.288
Caixa líquido (aplicado nas)/ gerado pelas atividades de financiamento	(5.590)	40.869
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(22.013)	22.777
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	22.777	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	764	22.777

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

1. Contexto operacional

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

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em ativos financeiros imobiliários; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

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

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 seriam 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 2023, o Fundo possuía suas cotas negociadas na B3, sob o código PNRC11, sendo as cotas de fechamento referente ao último dia de negociação em 29 de dezembro de 2023 no valor de R\$ 89,14 (em 2022 o Fundo ainda não possuía suas cotas negociadas).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

A moeda funcional do Fundo é o Real, e estão sendo apresentadas em milhares de Reais.

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de março de 2024.

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.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

- 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.

3.3 Certificados de recebíveis imobiliários

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

3.4 Propriedades para investimentos

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

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.6 Apuração de resultado

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

3.9 Lucro por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 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.

4.1.2 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.

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

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.

4.1.3 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.

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/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.

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

4.1.5 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.

4.1.6 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.

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 polo ativo quanto no polo 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.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 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 e/ou ao Regulamento. 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.

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

4.2.2 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.

4.2.3 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 de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

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 de os 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.

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

4.2.4 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.

4.2.5 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.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 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.

4.3.2 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.

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

4.3.3 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.

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%.

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%.

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 à 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 REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

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

Como os fundos de investimento imobiliários 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 imobiliários 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. Cotas de fundos de investimentos imobiliário - FII

O Fundo possui em 31 de dezembro de 2023 investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 4.168 (em 2022 não tinha investimentos em cotas de fundos imobiliários), sendo classificados como ativos financeiros para negociação. O quadro a seguir descreve a composição do saldo.

Ativo	Fundo	Administrador	Qtd. Cotas	% Participação	Existência de controle	Valor de mercado 31/12/2023
KNHY11	FII KINEA IP	Cota FII	4.873	0,03%	Não	503
KNIP11	FII KINEA IP	Cota FII	4.275	0,01%	Não	409
PNCR11	PANORAMA CREDITO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Cota FII	38.000	7,60%	Não	3256
Total			47.148	7,64%		4.168

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

FII KINEA INDICES DE PREÇOS - KNHY11 - O KINEA IP tem como objetivo, a proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar a variação do Índice de Mercado ANBIMA (IMA-B), divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), acrescido de um spread de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, sem prejuízo da distribuição de rendimentos prevista nos termos do item 12 deste Regulamento.

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

FII KINEA HIGH YIELD CRI - KNIP11 - O KINEA IP tem como objetivo, proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar, no longo prazo, os títulos do tesouro nacional, acrescido de spread de 1,00% (um por cento) a 3,00% (três por cento) ao ano. Para atingir esse objetivo, o FUNDO poderá investir em ativos pós ou pré-fixados, sem restrição de indexadores.

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

6. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de R\$ (R\$ 1 em 2022) apresentado na conta "Disponibilidades" está representado por contas correntes na BRL Trust DTVM S/A e as aplicações financeiras é composta por R\$ 763 (R\$ 22.776 em 2022).

31 de dezembro de 2023	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
Conta corrente - BRL DTVM S.A.		1	0,00%
Itaú Soberano Renda Fixa simples LP	Itaú Unibanco	763	1,82%
		764	1,82%

31 de dezembro de 2022	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
Conta corrente - BRL DTVM S.A.		1	0,01%
Itaú Soberano Renda Fixa simples LP	Itaú Unibanco	22.776	261,07%
		22.777	261,08%

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

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

7. Certificados de Recebíveis imobiliários - CRI

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 14.138 (R\$ 10.546 em 2022) classificados como ativos financeiros para negociação. Por estes ativos o Fundo recebe pagamentos mensais de juros, amortizações e atualização monetária com base nas taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de recebíveis imobiliários existentes na carteira na data base, foi aplicada em acordo com as disposições da Instrução CVM nº 516 e no Manual de Marcação a Mercado do Administrador e considera as taxas praticadas pelo mercado desse tipo de valor mobiliário.

De natureza imobiliária	31.12.2023	31.12.2022
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	14.138	10.546
Total	14.138	10.546

Os CRIs que compõem a carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foram emitidos pelas seguintes companhias:

- Habitasec Securitizadora S.A.

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão compostas como a seguir:

Emissor	Cód. Papel	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Emissão	Vencimento	Qtde. Total	Indexador e Taxa de Juros	valor em 31/12/2023
HABITASEC SEC S.A	22K1685394	1	Sem	(a),(b),(c),(d)	1ª	21ª	27/05/2026	7.938	10,25%	8.043
HABITASEC SEC S.A	22L1215090	1	Sem	(a),(b),(c),(d)	1ª	20ª	29/12/2025	6.000	10,25%	6.095
Total										14.138

Emissor	Cód. Papel	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Emissão	Vencimento	Qtde. Total	Indexador e Taxa de Juros	valor em 31/12/2022
HABITASEC SEC S.A	22K1685394	1	Sem	(a),(b),(c),(d)	1ª	21ª	27/05/2026	4.500	10,25%	4.504
HABITASEC SEC S.A	22L1215090	1	Sem	(a),(b),(c),(d)	1ª	20ª	29/12/2025	6.000	10,25%	6.042
Total										10.546

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

Garantias

<u>Referência</u>	<u>Descrição</u>
<u>(a)</u>	<u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u>
<u>(b)</u>	<u>Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel, ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda</u>
<u>(c)</u>	<u>Aval dos sócios</u>
<u>(d)</u>	<u>Fundo de despesas</u>

Lastro

<u>Referência</u>	<u>Descrição</u>
<u>1</u>	<u>Lastro em financiamento imobiliário</u>

8. Propriedades para investimento

8.1 Relação de Imóveis para investimento e movimentação

Imóveis	Valor de mercado 31/12/2022	Aquisição de imóveis	Venda de imóveis	Valor de mercado 31/12/2023
MOB Station Santa Cruz	4.000	-	(4.000)	-
Helbor Vila Olimpia Home & Sty	-	7.527	-	7.527
Patteo Klabin	-	4.482	-	4.482
Moema Vida Nova	-	8.041	(8.041)	-
You Oscar Freire	-	6.000	-	6.000
Total	4.000	26.050	(12.041)	18.009

Imóveis	Valor de aquisição	Custos incrementais	Ajuste a valor justo	Valor de mercado 31/12/2022
MOB Station Santa Cruz	4.000	-	-	4.000
Total	4.000	-	-	4.000

8.2 Características dos Imóveis

MOB STATION – Santa Cruz

Em 16 de dezembro de 2022 o Fundo adquiriu prédio e respectivo terreno com 16 unidades autônomas pelo valor de R\$ 4.000 localizado na avenida Onze de Junho, 56/64 Saúde São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 243.455 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, e possui um total de 455,14m² de área construída.

O referido imóvel foi adquirido pelo Fundo no decorrer das atividades do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, pelo valor (custo de aquisição) de R\$ 4.000 (liquidado 1.940 no período referido).

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

Em 31 de dezembro de 2022, havia um saldo a pagar sob a compra do imóvel no montante de R\$ 2.060, sendo integralmente pago durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Em 23 de novembro de 2023, o Fundo vendeu o prédio pelo montante de R\$ 4.080.

Helbor Vila Olimpia Home & Sty

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

Patteo Klabin

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

You Oscar Freire

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

9. Valores a receber – Venda de imóveis

O Fundo possui valores a receber de uma promessa de venda do imóvel Praça Pereira Coutinho.

	Saldo em 31/12/2022	Venda de imóveis	Parcelas recebidas	Juros sobre venda	Saldo em 31/12/2023
Imóveis a receber	6.167	12.041	(15.808)	3.796	5.848
Total	6.167	12.041	(15.808)	3.796	5.848

10. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não operou com instrumentos financeiros de derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

11. Taxa de administração e gestão

O Fundo paga pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração composta de valor equivalente a 0,15% ao ano, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do fundo tenham integrado ou passado a integrar, no respectivo período, a carteira teórica do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 12, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos à gestora, a cogestora, ao custodiante e ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento e na regulamentação vigente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 433 referente a despesa com taxa de administração e gestão, remanescendo R\$ 32 a pagar nesta data.

Durante o período de 11 de outubro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 32 referente a despesa com taxa de administração e gestão, remanescendo R\$ 12 a pagar nesta data.

12. Política de distribuição dos resultados

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

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo distribuiu rendimentos aos cotistas conforme descrito abaixo.

Rendimentos	2023	2022
Resultado líquido do período	6.440	622
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	42	(53)
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	(173)	-
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	91	-
Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas	(57)	-
Ajuste lucro na venda de imóveis	-	(167)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(635)	12
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	5.708	414
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	(175)	65
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(175)	65
Rendimentos apropriados	5.533	479
Rendimentos a distribuir	(488)	(479)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	479	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	5.524	-
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,93%	115,70%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	175	65

13. Patrimônio Líquido

Em 8 de março de 2022 foi aprovada a 1ª emissão 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 oferta, foram subscritas e integralizadas 82.225 cotas, no montante total de R\$ 8.723.

No período findo 31 de dezembro de 2022, ocorrem ofertas de subscrição do Fundo a serem pagas no montante de R\$ 32.287, que foram integralizadas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

14. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a rentabilidade (apurado considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi positiva em 2,04% (foi positiva em 8,95% no período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022).

15. Encargos debitados ao Fundo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os seguintes encargos foram debitados do patrimônio líquido do Fundo:

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	(31)	0,09%	-	0,00%
Despesas de emolumentos e cartórios	(12)	0,04%	(1)	0,01%
Taxa de administração e gestão	(433)	1,29%	(32)	0,36%
Taxa de fiscalização da CVM	(25)	0,07%	(1)	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	(13)	0,04%	(5)	0,06%
	(514)	1,53%	(39)	0,44%

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no valor de R\$ 33.626 (R\$ 8.932 no período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022).

16. 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 REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

17. Alterações estatutárias

Em 26 de maio de 2023 por meio da assembleia geral de cotistas foi aprovada a autorização para aquisição, pelo Fundo, durante o prazo de duração do Fundo, de cotas do Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ nº 50.569.855/0001-06) ("FII Conflitado"), administrado pela Administradora e gerido pela Panorama Capital Ltda. (CNPJ nº 37.783.771/0001-02), também contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, sem a necessidade de aprovação individual para cada aquisição a ser realizada, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses.

Em 02 de maio de 2023 por meio da assembleia geral ordinária de cotistas foi aprovada as demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Em 31 de janeiro de 2023 por meio da assembleia geral de cotistas foi aprovada a realização do pagamento extraordinário à gestora do Fundo, no valor de R\$ 28, considerando a taxa prevista no regulamento do Fundo incidente sobre a diferença positiva entre : I) patrimônio líquido do Fundo na data-base de dezembro/22 ("Data-base"); e II) patrimônio líquido na Data-base com o reconhecimento de todos os recibos gerados no âmbito da 1ª emissão de cotas do Fundo e ainda não convertidos em cotas.

18. Demandas judiciais

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

19. Serviços de custódia e tesouraria

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

20. Partes relacionadas

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

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	140	27
Taxa de gestão	Panorama Gestora	Gestora	293	5
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	12	7
Taxa de gestão	Panorama gestora	Gestora	20	5

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

21. 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 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	763	-	763
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	14.138	-	14.138
Total do ativo		14.901		14.901

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	22.776	-	22.776
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	10.546	-	10.546
Total do ativo	-	33.322		33.322

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

22. Divulgação de informações

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

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

24. Outras informações

a) Resolução CVM nº 175/22

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

b) Lei nº 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova 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.

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 investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

PANORAMA REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 46.157.348/0001-98

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 11 de outubro de 2022 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2022

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

25. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2023 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação.

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável