

Panorama Desenvolvimento Logístico – Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ nº 37.899.400/0001-90

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do
auditor independente nº 243F1-004-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

**Grant Thornton Auditores
Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Ao Administrador e aos Cotistas 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 contábeis do Panorama Desenvolvimento Logístico – 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 contábeis 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 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 Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Ações de Companhias Fechadas

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

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía o montante de R\$ 150.190 mil, o equivalente a 110,29% do seu Patrimônio Líquido, investido em Ações de Companhias Fechadas, as quais estão avaliadas por equivalência patrimonial. Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração do resultado e a existência desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame das matrículas dos imóveis detidos pelas SPES; **(iii)** examinamos os contratos sociais das SPES; **(iv)** revisão e validação dos cálculos realizados pela Administração do Fundo para determinar os montantes de equivalência patrimonial reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo; **(iv)** revisão dos saldos contábeis das empresas investidas; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício de 31 de dezembro de 2022, foram auditados por outra empresa de auditoria, que emitiram relatório datado de 18 de maio de 2023, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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

Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 21 de agosto de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-025.583/O-1



Rafael Dominguez Barros

Contador CRC 1SP-208.108/O-1

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)

Balanço patrimonial dos exercícios findos 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%	9	0,03%
Cotas de fundos de renda fixa	6	15.700	11,53%	3.118	9,44%
		15.701	11,53%	3.127	9,46%
Direitos a receber					
Outros valores a receber		-	0,00%	18	0,05%
		-	0,00%	18	0,05%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de sociedades fechadas	7	150.190	110,29%	151.442	458,37%
		150.190	110,29%	151.442	458,37%
Total do ativo		165.891	121,82%	154.587	467,89%
Passivo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	440	0,32%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	8	17	0,01%	7	0,02%
Auditoria e custódia		32	0,02%	18	0,05%
Consultoria		74	0,05%	20	0,06%
		563	0,41%	45	0,14%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações a pagar					
Capital a integralizar -sociedade investida	7	29.150	21,41%	121.503	367,76%
		29.150	21,41%	121.503	367,76%
Total do passivo		29.713	21,82%	121.548	367,89%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		153.008	112,36%	49.014	148,35%
Gastos com colocação de cotas		(9.028)	-6,63%	(8.992)	-27,22%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(1.018)	-0,75%	-	-
Lucros (prejuízos) acumulados		(6.784)	-4,98%	(6.983)	-21,13%
Total do patrimônio líquido	10	136.178	100,00%	33.039	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		165.891	121,82%	154.587	467,89%

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 2023 e 2022

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste por equivalência patrimonial de cotas de sociedades fechadas	7	(735)	(597)
		<u>(735)</u>	<u>(597)</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>(735)</u>	<u>(597)</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundos de renda fixa	6	2.371	1.097
Receitas de Tesouro Selic (LFT)		-	336
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(535)	(341)
		<u>1.836</u>	<u>1.092</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	8 e 12	(157)	(1.783)
Despesas com consultoria	12	(658)	(788)
Despesas de auditoria e custódia	12	(32)	(27)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(13)	(9)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(42)	4
		<u>(902)</u>	<u>(2.603)</u>
Resultado do exercício		<u>199</u>	<u>(2.108)</u>
Quantidades de cotas em circulação		<u>129.099</u>	<u>44.529</u>
Resultado por cota - R\$		<u>1,54</u>	<u>(47,34)</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>1.054,84</u>	<u>741,97</u>

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 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Distribuição de rendimentos a cotistas	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021		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	10	49.014	(8.992)	(6.983)	-	33.039
Cotas integralizadas		103.994	-	-	-	103.994
Gastos com colocação de cotas		-	(36)	-	-	(36)
Resultado do exercício		-	-	199	-	199
Distribuição de rendimentos	9	-	-	-	(1.018)	(1.018)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	10	153.008	(9.028)	(6.784)	(1.018)	136.178

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 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de renda fixa	1.836	873
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(147)	(2.081)
Pagamento de consultoria	(604)	(768)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(39)	(27)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(13)	(9)
Pagamentos de outras despesas operacionais	(3)	(15)
Caixa líquido aplicados nas atividades operacionais	<u>1.030</u>	<u>(2.027)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Capital integralizado em cotas de sociedades fechadas	(91.841)	(21.702)
Pagamento de IR s/ ganho de capital	-	(59)
Venda de cotas de sociedades fechadas	5	830
Aplicação e resgate de Tesouro Selic (LFT)	-	2.672
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(91.836)</u>	<u>(18.259)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimentos de emissões de cotas	103.994	12.000
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(36)	(4)
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(578)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>103.380</u>	<u>11.996</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	12.574	(8.290)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	3.127	11.417
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>15.701</u>	<u>3.127</u>

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

1. Contexto operacional

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

O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo de 5 (cinco) anos contados a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, podendo referido prazo ser prorrogado por até 2 (dois) anos adicionais, mediante decisão a ser tomada em Assembleia Geral, e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

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

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

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

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.

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis 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.

As demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 21 de agosto de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações contábeis 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.

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: caixa e equivalentes de caixas.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

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:

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

Panorama 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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

3.3. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis 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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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 contábeis. As políticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8. Resultado por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

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

Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário
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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Risco de Crédito

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

Riscos de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas sejam distribuídas nos termos da Resolução CVM 160, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30, ressalvada a hipótese de elaboração de prospecto, nos termos da legislação aplicável.

Risco do Fundo ser genérico

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

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Risco tributário

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Risco da administração dos imóveis por terceiros

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

Riscos jurídicos

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

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel

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

Riscos ambientais

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

Panorama 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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Risco de desapropriação

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

Risco de sinistro

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

Riscos de despesas extraordinárias

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

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

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

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Riscos relativos à aquisição dos imóveis

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

Propriedade das cotas e não dos imóveis

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

Risco em Função da dispensa de registro

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

5. 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 2023 e 2022.

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

6. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” está representado por depósito à vista na BRL Trust DTVM S.A. e aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro a seguir:

31 de dezembro de 2023			
Cota de fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	15.700	11,53%
Conta corrente	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
BRL Trust DTVM S.A.	-	1	0,00%
Total		15.701	11,53%

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%

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 2023, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 2.371. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 1.097.

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

7. Cotas de sociedades fechadas

Em 31 de dezembro de 2023, a composição das ações de companhias fechadas está a seguir representada:

Denominações sociais	Quantidade de cotas	Participação no capital social	Valor contábil/ realização 31/12/2022	Aquisição de cotas	Venda de cotas	Resultado por equivalência patrimonial	Valor contábil/ realização 31/12/2023
PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	71.000.000	100,00%	50.207	20.000	-	(379)	69.828
PNDL03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	100,00%	50.505	-	(50.517)	12	-
PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	81.000.000	100,00%	50.730	30.000	-	(368)	80.362
Total	152.000.000		151.442	50.000	(50.517)	(735)	150.190

Em 31 de dezembro de 2022, a composição das ações de companhias fechadas está a seguir 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

PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O Objetivo do empreendimento é a construção de galpão logístico para venda 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. Fase da construção é de 76% e expectativa de finalização é outubro de 2024.

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Atos societários

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

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

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

Conforme instrumento de 4ª alteração do contrato social celebrado em 14 de Dezembro de 2023, o fundo deliberou por aumentar o capital social da Sociedade de R\$ 51.000 (cinquenta e um milhões de reais) para R\$ 71.000, (setenta e um milhões de reais), mediante a criação de 20.000.000,00 (vinte milhões) de novas quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, e o saldo a integralizar de R\$ 2.764.

Mensuração pelo método de equivalência patrimonial da Sociedade

A seguir, estão demonstrados os principais saldos contábeis da PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante	54.678	8.019
Ativo não circulante	-	-
Passivo circulante	1.638	19
Passivo não circulante	-	-
Patrimônio líquido	53.040	8.320
Lucro (prejuízo) líquido	(378)	(320)

O capital social totalmente integralizado na PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 54.212 (2022 - R\$ 8.795), totalizando um capital a integralizar de R\$ 16.788 (2022 - R\$ 42.206), dividido em 71.000.000 cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, no qual o Fundo possui 100,00% de participação.

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Em 31 de dezembro de 2023, o investimento do Fundo na Sociedade está registrado pelo seu valor de equivalência patrimonial no montante de R\$ 69.828 (2022 - R\$ 50.207).

PNDL03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A Sociedade tem como objeto social a aquisição dos imóveis objeto das matrículas nº.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.

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

A seguir, estão demonstrados os principais saldos contábeis da PNDL03 Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

PNDL03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante	-	11
Ativo não circulante	-	-
Passivo circulante	-	19
Passivo não circulante	-	-
Patrimônio líquido	-	178
Lucro (prejuízo) líquido	7	(186)

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não possui mais aplicações na PNDL03 Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme instrumento particular de distrato social celebrado em 15 de dezembro de 2023, o único sócio aprova, de forma integral a liquidação extrajudicial e a extinção da sociedade em virtude de sua continuação não mais atender aos interesses sociais.

Em 31 de dezembro de 2022, o investimento do Fundo na Sociedade está registrado pelo seu valor de equivalência patrimonial no montante de R\$ 50.505.

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Objetivo do empreendimento é construção de galpão logístico para venda da matrícula nº 53.191, do Registro de Imóveis de Barueri - SP, inscrito perante a Prefeitura do Município de Barueri, Estado de São Paulo, fase de construção é 95% e expectativa de finalização é setembro de 2024.

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.

Conforme instrumento de 3ª alteração do contrato social o fundo deliberou por aumentar o capital social da Sociedade de R\$ 51.000 (cinquenta e um milhões de reais) para R\$ 81.000, (oitenta e um milhões de reais), mediante a criação de 30.000.000,00 (trinta milhões) de novas quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, e o saldo a integralizar de R\$ 7.920.

Mensuração pelo método de equivalência patrimonial da Sociedade

A seguir, 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.	31/12/2023	31/12/2022
Ativo circulante	81.788	32.209
Ativo não circulante	-	-
Passivo circulante	1.355	3.675
Passivo não circulante	12.433	6.575
Patrimônio líquido	67.700	22.050
Lucro (prejuízo) líquido	(368)	(91)

O capital social totalmente integralizado na PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 68.638 (2022 - R\$ 22.215), totalizando um capital a integralizar de R\$ 12.362 (2022 - R\$ 28.785), dividido em 81.000.000 cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, no qual o Fundo possui 100,00% de participação.

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o investimento do Fundo na Sociedade está registrado pelo seu valor de equivalência patrimonial no montante de R\$ 80.362 (2022 - R\$ 50.729).

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 2023, considerando o estágio final das obras das propriedades para venda, não é possível mensurar o valor justo de maneira confiável.

8. Encargos e taxa de administração e gestão

O administrador recebe por seus serviços uma taxa de administração correspondente, (i) nos primeiros 24 meses de funcionamento do Fundo, ao percentual de 1,50% ao ano, calculada sobre o capital comprometido pelos cotistas do Fundo, ainda que tais valores não tenham sido efetivamente integralizados; e (ii) a partir de então, ao percentual de 0,90% incidente sobre o patrimônio líquido; observado o valor mínimo mensal de R\$ 13.000,00 para os primeiros 12 meses de funcionamento do Fundo e de R\$ 15.000,00 após o referido período e, adicionalmente, caso haja oferta pública de distribuição das cotas de emissão do Fundo nos termos da Resolução CVM 160/22, será acrescido ao percentual acima um percentual adicional de 0,05% para pagamento das despesas de escrituração, pela prestação de serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades 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 0,15% 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.

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram apropriadas as seguintes despesas adiante:

Descrições dos serviços	31/12/2023
Taxa de administração	157
Taxa de gestão	-
Total	157

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

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

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 2023 e 2022, não houve apropriação de taxa de performance.

9. Política de distribuição dos resultados

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

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	199	(1.510)
Ajuste ao valor justo de títulos públicos	-	(9)
Ajuste por equivalência patrimonial de cotas de sociedades fechadas	735	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	80	(278)
Lucro/ prejuízo base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	1.014	(1.797)
Rendimentos retidos no exercício	4	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos	4	-
Rendimentos apropriados	1.018	-
Rendimentos a distribuir	(440)	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício,	-	-
Rendimentos brutos pagos no exercício	578	
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,39%	0,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	4	-

Em 31 de dezembro de 2023, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de R\$ 6,03 (seis reais e três centavos) (2022 – não houve distribuição de rendimentos).

10. Patrimônio líquido

Emissões

Em 8 de março de 2021 foi aprovada 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 oferta, foram subscritas e integralizadas 4.771 (quatro mil setecentas e setenta e uma) cotas, no montante total de R\$ 4.967.

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Em 5 de maio de 2021 foi aprovada 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 oferta, foram subscritas e 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 aprovada 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 oferta, foram subscritas e integralizadas 4.607 (quatro mil seiscentas e sete) cotas, no montante total de R\$ 5.001.

Em 30 de novembro de 2021 foi aprovada 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 oferta, foram subscritas e integralizadas 17.130 (dezesete 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram integralizadas 84.570,00 cotas no montante de R\$ 103.994.

Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio do Fundo está composto de 129.099,000 cotas com valor de R\$ 1.054,836060 cada, totalizando R\$ 136.178.

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.

Amortizações

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

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve amortização de cotas.

11. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício 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 0,42% (2022 – positivo em 10,39%).

12. Encargos debitados ao Fundo

	Exercício findo em 31/12/2023		Exercício findo em 31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	32	0,03%	27	0,11%
Despesas com consultoria	658	0,69%	788	3,17%
Taxa de administração e gestão	157	0,16%	1.783	7,18%
Taxa de fiscalização da CVM	13	0,01%	9	0,04%
Outras receitas (despesas) operacionais	42	0,04%	-	0,00%
Total	902	0,94%	2.607	10,50%

O patrimônio líquido médio, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, é de R\$ 92.051 (2022 – R\$ 24.828).

13. Tributação

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

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento). Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

14. Demandas judiciais

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

15. Serviços de custódia e tesouraria

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

16. Partes relacionadas

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

Despesas	Instituição	Parte relacionada	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	157
Taxa de gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Gestora	-
Valores a pagar	Instituição	Parte relacionada	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	17
Taxa de gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Gestora	-
Despesas	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
Valores a pagar	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	-

17. Demonstrativo ao valor justo

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

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 adiante apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de renda fixa	-	15.700	15.700
Total do ativo	-	15.700	15.700

A tabela adiante 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

18. Alterações estatutárias

Em 18 de setembro de 2023, por meio de assembleia geral de cotistas, foi deliberado e aprovado, sem quaisquer restrições ou ressalvas, as seguintes matérias:

- Aprovar a postergação do período de investimento do Fundo pelo prazo de um ano, encerrando-se em setembro de 2024.
- Aprovar a redução da parcela da taxa de administração devida ao Administrador de 0,20% ao ano para 0,15% ao 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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Em 26 de junho de 2023, por meio de assembleia geral de cotistas, foi deliberado e aprovado, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a apresentação, para aprovação, das demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Em 10 de abril de 2023, por meio de assembleia geral de cotistas, foi deliberado e aprovado, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a aprovação da exclusão das restrições para negociação das cotas do fundo no mercado secundário, e que a Administradora proceda com a alteração dos demais documentos que instruíram a oferta para refletir a exclusão das restrições para negociação das cotas do fundo no mercado secundário.

19. Divulgação de informações

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

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

A administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda 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.

21. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 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, dentro outras, a Instruções CVM 472.

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.

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 contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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

Para os fundos de 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.

22. Eventos subsequentes

Após a data-base de 31 de dezembro de 2023, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

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

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável