

Panorama Crédito Residencial Fundo de
Investimento Imobiliário Responsabilidade
Limitada
(CNPJ 50.569.855/0001-06)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Índice

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

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administradora do

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2024, 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 propriedades para investimento em fase de construção

Conforme o balanço patrimonial e nota explicativa nº 8.1 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía R\$ 29.411 mil investidos em unidades imobiliárias em fase de construção, representando 100,52% de seu patrimônio líquido, as quais são avaliadas conforme descrito na nota explicativa nº 3.5.

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

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento da natureza das propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo; (ii) verificação do contrato de compra e venda dos ativos que compõem as propriedades para investimento; (iii) verificação dos pagamentos relacionados a operação; (iv) verificação dos distratos ocorridos no período, conforme documentação suporte; e (v) verificação das divulgações realizadas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados, 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 2025.



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

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

**RSM**

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 50.569.855/0001-06
(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 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	6				
Disponibilidades		-	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		385	1,32%	618	1,44%
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária	7				
Cotas de fundo de investimento imobiliário		697	2,38%	1.059	2,47%
Total do ativo circulante		1.082	3,70%	1.678	3,91%
Não circulante					
Investimentos					
Propriedades para investimento					
Imóveis para renda em construção	8	29.411	100,52%	43.011	100,40%
Total do ativo não circulante		29.411	100,52%	43.011	100,40%
Total do ativo		30.493	104,22%	44.689	104,31%
Passivo					
Circulante					
Taxa de administração a pagar	17	8	0,03%	7	0,02%
Taxa de gestão a pagar	17	10	0,03%	17	0,04%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	9	0,02%
Rendimentos a distribuir	10	310	1,06%	515	1,20%
Outras contas a pagar		23	0,08%	13	0,03%
Total do passivo circulante		351	1,20%	561	1,31%
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por aquisição de imóveis		882	3,02%	1.290	3,00%
Total do passivo não circulante		882	3,02%	1.290	3,00%
Total do passivo		1.233	4,22%	1.851	4,31%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	11.2	50.000	170,88%	50.000	116,72%
Lucros acumulados		9.237	31,57%	4.144	9,67%
Rendimentos distribuídos	10	(9.280)	-31,72%	(4.160)	-9,71%
Amortizações	11.3	(20.514)	-70,11%	(6.963)	-16,25%
(-) Gastos com colocação de cotas	11.4	(183)	-0,63%	(183)	-0,43%
Total do patrimônio líquido	11.1	29.260	100,00%	42.838	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		30.493	104,22%	44.689	104,31%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 50.569.855/0001-06
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado			
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023			
(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)			
	Nota	31/12/2024	De 31/05 a 31/12/2023
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de imóveis classificados como propriedades para investimento	8	5.250	4.155
Resultado líquido de propriedades para investimentos		5.250	4.155
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário		114	103
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário		(33)	18
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário		-	(11)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	7	81	110
Resultado líquido de atividades imobiliárias		5.331	4.265
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	6	76	120
Resultados com ações de companhias		1	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(17)	(28)
		60	92
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas de taxa de gestão	9, 12 e 17	(167)	(138)
Despesas de taxa de administração	9, 12 e 17	(86)	(49)
Despesas de serviços profissionais	12	(13)	(14)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(9)	-
Outras receitas e despesas	12	(23)	(12)
	12	(298)	(213)
Lucro líquido do exercício		5.093	4.144
Quantidade de cotas em circulação	11.1	500.000	500.000
Lucro por cota - R\$		10,19	8,29
Valor patrimonial da cota - R\$	11.1	58,52	85,68

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 50.569.855/0001-06
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Rendimentos distribuídos	Amortizações	Gastos com colocação de cotas	Total
Em 31 de maio de 2023		-	-	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	50.000	-	-	-	-	50.000
Resultado líquido do período		-	4.144	-	-	-	4.144
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(4.160)	-	-	(4.160)
Amortizações	11.3	-	-	-	(6.963)	-	(6.963)
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	-	-	-	(183)	(183)
Em 31 de dezembro de 2023		50.000	4.144	(4.160)	(6.963)	(183)	42.838
Resultado líquido do exercício		-	5.093	-	-	-	5.093
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(5.120)	-	-	(5.120)
Amortizações	11.3	-	-	-	(13.551)	-	(13.551)
Em 31 de dezembro de 2024		50.000	9.237	(9.280)	(20.514)	(183)	29.260

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 50.569.855/0001-06

(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)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 31 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	31/12/2024	De 31/05 a 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	76	120
Pagamento de despesas com IR de renda fixa	(17)	(19)
Pagamento de despesas com IR sobre ganho de capitais	-	(11)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(259)	(163)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(43)	(11)
Caixa líquido das atividades operacionais	(243)	(84)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de cotas de fundos imobiliários (FII)	-	(2.144)
Vendas de cotas de fundos imobiliários (FII)	-	1.139
Recebimento de dividendos de cotas de fundos imobiliários (FII)	114	65
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	-	(48.500)
Vendas de imóveis para renda	-	10.934
Caixa líquido das atividades de investimento	114	(38.506)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	50.000
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	-	(183)
Amortização de cotas	(13.551)	(6.963)
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(5.325)	(3.645)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(18.876)	39.209
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(19.005)	619
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	619	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	385	619

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

1. Contexto operacional

O Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário, é um Fundo de investimento imobiliário, regido pela Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 04 de maio de 2023 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 31 de maio de 2023 (data de início das atividades). O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo conta com uma única classe de cotas ("Classe"), classe esta que terá uma única subclasse de cotas.

A Classe é destinada a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, Fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações ou restrições de negociação previstas na regulamentação em vigor.

A Classe tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação de seu patrimônio em: (i) Imóveis ou direitos reais sobre imóveis; (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 Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022; ("CEPAC"); (vii) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

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

A Classe é gerida pela Az Quest Panorama LTDA., contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários da Classe.

A Classe 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 na Classe exclusiva. O administrador da Classe juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade da Classe de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização da Classe via oferta (com nova emissão de cotas).

As cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado administrado e operacionalizado pela B3.

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

As aplicações na Classe não contam com a garantia da Administradora, Gestora, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos da Classe, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais o sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

A responsabilidade dos cotistas está limitada ao valor por eles subscrito. Neste sentido, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente vierem a subscrever, respeitadas as condições estabelecidas no respectivo boletim de subscrição e no regulamento.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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 da Classe é o Real, e as demonstrações financeiras estão sendo apresentadas em milhares de Reais.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora da Classe em 28 de março de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

A Classe 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.

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

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 pela Classe. 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

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais a Classe 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:

- Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações em cotas de fundos de renda fixa.
- 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, são resultantes de atividades de captação de recursos realizados pela Classe

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

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.

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, 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 a Classe 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 da Classe. 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 da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.4 Apuração de resultado

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

3.5 Propriedades para investimento

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A administradora da Classe 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 da Classe, estão descritas a seguir:

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

- 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".
- ii) Ativos financeiros de natureza não imobiliária: de acordo com a política de investimentos da Classe, as disponibilidades financeiras foram aplicadas em títulos de renda fixa e/ou cotas de fundos de investimento financeiro. As cotas de fundos de investimento são consideradas equivalentes de caixa e estão classificados para Negociação.

3.8 Resultado por cota

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

4. Riscos associados a Classe

Os recursos que constam na carteira da Classe e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados abaixo.

Riscos de mercado

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que podem compor a carteira da Classe 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.

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 da Classe e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe ou

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

(b) na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, os cotistas da Classe, a administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades da Classe, 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 da Classe e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

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 da Classe e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso da Classe aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

Risco de alteração da legislação aplicável a Classe e/ou aos cotistas

A legislação aplicável a Classe, aos cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, 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.

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

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 da Classe, 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 da Classe.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe 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, a Classe pode 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 podem 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 a Classe, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios da Classe, o que teria um impacto na rentabilidade da Classe.

Riscos relativos ao mercado imobiliário

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe

O valor dos imóveis que integram a carteira da Classe 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 da Classe decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

Risco de desvalorização do imóvel

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

Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes da Classe são:

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implica em não recebimento de receitas por parte da Classe, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses a Classe 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 da Classe;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis da Classe 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 da Classe 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.
- (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 da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas da Classe decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pela Classe. 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) a Classe poderá ser afetado adversamente.

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 a Classe.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos relativos a Classe

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas na Classe. A Classe 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 da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação da Classe 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 pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

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 pela Classe, 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 pela Classe 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 pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pela Classe, 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 da Classe sujeitam-se ao imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pela Classe 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 a Classe 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 pela Classe ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas da Classe, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas da classe, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

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

Como os fundos de investimento 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 da Classe, 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 da Classe deve estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

5. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe pode realizar operações com instrumentos financeiros derivativos quando tais operações forem destinadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 31 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023 a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

6. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa na Classe são compostos por (i) saldos disponíveis em bancos e (ii) cotas de Fundos de investimento adquiridas com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não possui saldo disponível em caixa e aplicações em cotas de Fundo de renda fixa conforme informações abaixo:

31 de dezembro de 2024

	Administrador	Quantidade	Valor de mercado
Depósito à vista	-	-	-
Itaú Soberano RF Simples FIC FI	Itaú Unibanco	5.375,98	385
		5.375,98	385

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui saldo disponível em caixa no valor de R\$ 1 e aplicações em cotas de Fundo de renda fixa conforme informações abaixo:

31 de dezembro de 2023

	Administrador	Quantidade	Valor de mercado
Depósito à vista	-	-	1
Itaú Soberano RF Simples FIC FI	Itaú Unibanco	9.556,90	618
		9.556,90	619

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

Em 31 de dezembro de 2024, a Classe detém 5.375,98 (9.556,90 em 31 de dezembro de 2023) cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento ("Itaú Soberano"). O Itaú Soberano é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. e tem por objetivo 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 CDI ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento da classe Itaú Soberano conforme descrito no seu regulamento/prospecto.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido no resultado da Classe, o montante de R\$ 76 (R\$ 120 em 2023) de receitas com cotas de Fundos de investimentos e estão sendo apresentadas nas demonstrações de resultado na rubrica "Receitas de cotas de Fundo de renda fixa".

7. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

a) Cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2024 a Classe possui os seguintes investimentos:

31 de dezembro de 2023

Ativo	Fundo	Tipo do FII	Quantidade de cotas	% das cotas detidas (**)	Saldo contábil	%PL
KNHY11	Kinea High Yield CRI - FII	Papel/recebíveis	5.849	0,02%	595	2,04%
MCCI11	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII	Papel/recebíveis	1.274	0,01%	102	0,35%
			7.123		697	2,38%

Em 31 de dezembro de 2023 a Classe possui os seguintes investimentos:

31 de dezembro de 2023

Ativo	Fundo	Tipo do FII	Quantidade de cotas	% das cotas detidas (**)	Saldo contábil	%PL
KNHY11	Kinea High Yield CRI - FII	Papel/recebíveis	6.383	0,03%	659	1,53%
KNIP11	Kinea Índices de Preços - FII	Papel/recebíveis	2.922	0,00%	279	0,65%
MCCI11	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII	Papel/recebíveis	1.274	0,01%	121	0,28%
			10.579		1.059	2,47%

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido no resultado da Classe, o montante de R\$81 (R\$ 110 em 2023) de receitas com cotas de Fundos de investimentos imobiliário e estão sendo apresentadas nas demonstrações de resultado na rubrica "Ativos financeiros de natureza imobiliária".

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

8. Imóveis em construção

Em 31 de dezembro de 2024 a Classe possui o seguinte imóvel em construção:

2024				
Imóveis em construção	Endereço	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	Valor de Merc. 2024
Helbor Vila Olimpia Home & Sta	Rua Funchal, nº 65	1.342,65	1.342,65	29.411
Total		1.342	1.342	29.411

Em 31 de dezembro de 2023 a Classe possui o seguinte imóvel em construção:

2023				
Imóveis em construção	Endereço	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	Valor de Merc. 2023
Helbor Vila Olimpia Home & Sta	Rua Funchal, nº 65	2.397,10	2.397,10	43.011
Total		2.397	2.397	43.011

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 Olimpia Home & STA – Hesa 150, localizado na Rua Funchal, 65, Vila Olimpia, 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 205, 207, 208, 503, 504, 505, 506, 509, 603, 606, 609, 709, 901, 906, 909, 912, 1003, 1004, 1010, 1012, 1112, 1201, 1403, 1407, 1603, 1611, 1612, 1702, 1710, 1802, 1903, 2001, 2002, 2010, 2012 (“Unidades Autônomas”), totalizando 2.397,10 metros quadrados, as quais foram adquiridas pela Classe pelo preço certo e ajustado de para pagamento das Unidades Autônomas de R\$ 50.000, que será pago da seguinte forma: (a) R\$ 48.500 pagos na assinatura do contrato; (b) R\$ 1.500 será pago em parcela única, no prazo de 36 meses da assinatura do contrato, sem a incidência de juros remuneratórios ou correção monetária, sendo certo que tal valor poderá ser destinado para recolhimento do imposto de transmissão – ITBI e pagamento de outras despesas.

Retrovenda

Em 01 de junho de 2023, por meio do Instrumento Particular de Constituição de direito de retrovenda, a Hesa 150 – Investimento Imobiliários adquiriu o exercício do direito de retrovenda das Unidades Autônomas construídas, dentro do prazo de até 36 meses, contados da data da assinatura do Compromisso de Venda e Compra, o qual poderá ser exercido a qualquer momento mediante o pagamento do valor equivalente a 101,5% do Preço de Aquisição das Unidades Autônomas a serem retrovendidas.

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

Em contrapartida ao direito de retrovenda, a HESA 150 pagará a Classe, mensalmente, a partir do primeiro mês após a celebração do Compromisso de Compra e Venda até a data de exercício do direito de retrovenda da totalidade das Unidades Autônomas, uma remuneração que corresponderá a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI (Taxa DI), acrescida exponencialmente do *spread* de 4,20% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a receita com prêmio sobre a retrovenda foi de R\$ 5.250 (R\$ 4.155 em 2023).

Em razão do exercício da opção de retrovenda, a Classe e a Hesa 150 firmaram o distrato parcial do Compromisso de Venda e Compra das unidades autônomas n°s 208, 506, 606 1004 e 1407 do Empreendimento, no qual a Hesa efetuou o pagamento da quantia total de R\$ 6.515.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve a seguintes movimentações:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024			
Imóveis	Saldo em 31/12/2023	Recompra / venda	Saldo em 31/12/2024
Helbor Vila Olímpia	43.011	(13.600)	29.411
Home & Sta			
Total	43.011	(13.600)	29.411

No exercício findo a Classe possui obrigação por aquisição no valor de R\$ 882 (R\$ 1.290 em 2023).

9. Encargos e taxa de administração

A administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente 0,15% ao ano, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (b) sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no respectivo período, a carteira teórica do Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) observado o valor mínimo mensal de R\$ 7 atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação do IPCA.

A gestora receberá por seus serviços uma taxa de gestão correspondente 0,55% ao ano calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (b) sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no respectivo período, a carteira teórica do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

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

A administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados.

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

Na hipótese de destituição da gestora sem justa causa, a gestora receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pela Classe pelo prazo de 12 meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do item acima, a que a gestora, conforme o caso, faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram apropriadas despesas pela Classe com taxa de administração e gestão foram de R\$86 e R\$167 (R\$ 49 e R\$ 138 em 2023), respectivamente.

10. Política de distribuição dos resultados

A Classe 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 dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, 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 dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado conforme racional abaixo:

	2024	2023
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	5.093	4.144
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	33	(18)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(1)	45
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	5.125	4.171
 Rendimentos retidos no exercício	 (5)	 (11)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(5)	(11)
 Rendimentos apropriados	 5.120	 4.160
 Rendimentos a distribuir	 (310)	 (515)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	515	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	5.325	3.645
 % do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	 99,90%	 99,74%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(5)	(11)

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

11. Patrimônio líquido e rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a rentabilidade (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi positiva em 10,99% (Em 7,96% em 2023).

11.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2024 está composto de 500.000,000 (500.000,000 em 2023) cotas com valor de R\$ 58,520604 (R\$ 85,676722 em 2023) cada, totalizando um montante de R\$ 29.260 (R\$ 42.838 em 2023).

11.2 Emissão de cotas

A 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe será realizada de acordo com as características e os termos descritos no suplemento anexo ao regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização das respectivas cotas. O preço de emissão das cotas será de R\$ 100 (valor expresso em Reais) e o valor total da emissão será de R\$ 50.000, considerando o Valor da Cota.

A Classe, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, poderá promover emissões de novas cotas para captação de recursos adicionais. A deliberação da Assembleia Geral de cotistas que decidir pela emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado os dispostos em regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve integralização de cotas. No período de 31 de maio (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2023 houve a integralização de 500.000 cotas, representando o montante total de R\$ 50.000.

11.3 Resgate ou amortizações de cotas

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve amortização de cotas no montante de R\$ 13.551 (R\$ 6.963 em 2023).

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

11.4 Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve gastos com colocação de cotas. No período de 31 de maio (data de início das atividades da Classe) a 31 de dezembro de 2023 houve em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 183.

12. Encargos debitados a Classe

Os seguintes encargos foram debitados do patrimônio líquido da Classe:

	31/12/2024		De 31/05 a 31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de taxa de gestão	167	0,47%	138	0,30%
Despesas de taxa de administração	86	0,24%	49	0,11%
Despesas de serviços profissionais	13	0,04%	14	0,03%
Taxa de fiscalização da CVM	9	0,03%	-	-
Outras receitas e despesas	23	0,06%	12	0,03%
	298	0,84%	213	0,47%

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal valor de R\$ 35.902 (período de 2023 de R\$ 46.162).

13. Alterações estatutárias

Através do Instrumento Particular do Administrador em 24 de setembro de 2024 houve a notificação da alteração do Fundo de forma a viabilizar a adequação da estrutura e política de investimento da Classe e do seu regulamento à Resolução CVM nº 175, atendendo as obrigações regulamentares obrigatórias e legislações aplicáveis, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia geral, conforme autorizado pela mesma regulamentação.

Por meio dos Fatos relevantes foi divulgado aos cotistas e ao mercado em geral, considerando que a Classe se encontra em período de desinvestimento, a distribuição de capital em forma de amortização parcial de cotas do Fundo nos seguintes montantes:

Data do fato relevante	valor da amortização	valor por cota	Data do pagamento
04/01/2024	372	0,74470128	11/01/2024
02/02/2024	839	1,67782931	09/02/2024
04/03/2024	467	0,93312802	11/03/2024
03/04/2024	1.772	3,54408537	10/04/2024
03/05/2024	1.452	2,90468137	10/04/2024
06/06/2024	1.919	3,83780941	13/06/2024
05/07/2024	1.547	3,09310812	12/07/2024
07/08/2024	467	0,93312802	14/08/2024

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

<u>Data do fato relevante</u>	<u>valor da amortização</u>	<u>valor por cota</u>	<u>Data do pagamento</u>
06/09/2024	2.482	4,96490614	13/09/2024
08/10/2024	1.489	2,97880513	15/10/2024
07/11/2024	372	0,74470128	14/11/2024
06/12/2024	373	0,74470128	13/12/2024
	13.551		

Através do encerramento da consulta forma em 20 de junho de 2024 houve a provação, das Demonstrações Financeiras do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

14. Tributação

Os Fundos de investimentos imobiliários, conforme legislação em vigor, deverão distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados pelo regime de competência, ajustado pelo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

De acordo com a referida instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme o art.36 da Instrução Normativa RFB nº 1585, emitida pela Receita Federal em 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou 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 exceto os rendimentos obtidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Investidores Estrangeiros

Os rendimentos pagos à cotistas residentes e domiciliados em países considerados não paraíso fiscal são tributados em 15% e para os residentes e domiciliados em países considerados como paraíso fiscal são tributados em 20%, conforme Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015.

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

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

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

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

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

15. Demandas judiciais

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

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas da Classe, é prestado pela própria administradora.

17. Partes relacionadas

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

Taxa de administração	Contraparte	31/12/2024
Despesa	Administradora	86
Valores a pagar	Administradora	8

Taxa de gestão	Contraparte	31/12/2024
Despesa	Gestora	167
Valores a pagar	Gestora	10

Taxa de administração	Contraparte	31/12/2023
Despesa	Administradora	49
Valores a pagar	Administradora	7

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

Taxa de gestão	Contraparte	31/12/2023
Despesa	Gestora	138
Valores a pagar	Gestora	17

18. Demonstrativo ao valor justo

A Classe 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 da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundos de renda fixa	-	385	-	385
Cotas de fundo de investimento imobiliário	697	-	-	697
Propriedades para investimento	-	-	29.411	29.411
Total do ativo	697	385	29.011	30.493

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundos de renda fixa	-	618	-	618
Cotas de fundo de investimento imobiliário	1.059	-	-	1.059
Propriedades para investimento	-	-	43.011	43.011
Total do ativo	1.059	618	43.011	44.689

Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Panorama Crédito Residencial Fundo de Investimento Imobiliário)

(CNPJ: 50.569.855/0001-06)

(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 2024 e período de 31 de maio de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

19. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas a Classe está disponível na sede da administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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 da Classe, que não seja o de auditoria externa.

21. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. A Classe se adaptou a nova Resolução em 30 de dezembro de 2024.

22. Eventos subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC-1SP16561-7

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável