

Panorama Last Mile SBC – Fundo de
Investimento Imobiliário
(CNPJ 40.887.170/0001-54)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Panorama Last Mile SBC – Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

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

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administradora do

Panorama Last Mile SBC – Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Panorama Last Mile SBC – Fundo de Investimento Imobiliário** (“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 Last Mile SBC – Fundo de Investimento Imobiliário** 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.

Investimento em participação societária

Conforme apresentado no balanço patrimonial e nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras, os investimentos do Fundo são compostos substancialmente por participação societária no montante de R\$ 13.757 mil, representando 102,54% de seu patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024, os quais geraram resultado negativo de equivalência patrimonial para o Fundo no montante de R\$ 1.243 mil conforme demonstração do resultado.

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

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: (i) avaliação e análise da movimentação do investimento ocorrida no exercício; (ii) verificação da quantidade de cotas e o percentual de participação que o Fundo detém sobre a Empresa Investida com base na documentação comprobatória; (iii) recálculo do resultado de equivalência patrimonial; e (iv) avaliação da adequação das divulgações apresentadas nas notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em participação societária, 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 LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)
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	Notas explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	6	-	0,00%	1	0,08%
Cotas de fundo de renda fixa	6	738	5,50%	382	28,83%
		738	5,50%	383	28,91%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
De natureza imobiliária					
Sociedade de propósito específico	7	13.757	102,54%	-	0,00%
Gastos com futura propriedade para investimento	8	-	0,00%	987	74,49%
		13.757	102,54%	987	74,49%
Total do ativo		14.495	108,04%	1.370	103,40%
Passivo					
		31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Subscrição de capital a integralizar	7	1.032	7,69%	-	0
Taxa de administração e gestão	9 e 17	36	0,27%	34	2,57%
Auditoria e custódia		11	0,08%	11	0,83%
		1.079	8,04%	45	3,40%
Total do passivo		1.079	8,04%	45	3,40%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		16.120	120,16%	2.320	175,09%
Gastos com colocação de cotas		(178)	(1,33%)	(178)	(13,43%)
Prejuízos acumulados		(2.526)	(18,83%)	(817)	(61,66%)
Total do patrimônio líquido	11.1	13.416	100,00%	1.325	100,00%
Total do passivo e do patrimônio líquido		14.495	108,04%	1.370	103,40%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto prejuízo por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Notas explicativas	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Equivalência patrimonial	7	(1.243)	
		(1.243)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(1.243)	-
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	6	243	32
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	12	(173)	(7)
		70	25
Receitas (despesas) operacionais			
Consultoria e Assessoria	12	-	(44)
Taxa de administração e gestão	9, 12 e 17	(426)	(407)
Consultoria jurídica	12	(61)	-
Despesas de auditoria e custódia	12	(11)	(4)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(7)	(3)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(31)	(3)
		(536)	(461)
Prejuízo líquido do exercício		(1.709)	(436)
Quantidade de cotas em circulação	11.1	147.160	22.130
Resultado por cota - R\$		(11,61)	(19,70)
Valor patrimonial da cota - R\$	11.1	91,17	59,85

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)
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 dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1.000	(178)	(381)	441
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	1.320	-	-	1.320
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(436)	(436)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		2.320	(178)	(817)	1.325
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	13.800	-	-	13.800
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(1.709)	(1.709)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		16.120	(178)	(2.526)	13.416

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

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 2024 e 2023

Em milhares de reais

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de cotas renda fixa	70	25
Pagamento de taxa de administração e gestão	(424)	(405)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(7)	(3)
Pagamento de auditoria e custódia	(11)	(11)
Pagamento de consultoria e assessoria	-	(44)
Pagamento de consultoria jurídica	(61)	-
Pagamento de outras despesas	(31)	(3)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(464)	(441)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Gastos com futura propriedade para investimento	-	(431)
Aquisições de cotas de sociedade de propósito específico	(12.981)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(12.981)	(431)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimentos de integralizações de cotas	13.800	1.320
Recebimento por captação de recursos (novas emissões)	-	(350)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	13.800	970
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	355	98
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	383	285
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	738	383
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	355	98

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

1. Contexto operacional

O Panorama Last Mile SBC – Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela Resolução CVM nº 175/22 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 01 de fevereiro de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 28 de janeiro de 2022 (data de início das atividades).

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração dividido em período de Investimento, que corresponde a 2 anos contados da data em que ocorrer a 1ª integralização de cotas, e período de desinvestimento, que corresponde aos 4 últimos anos do prazo de duração do Fundo, podendo referido período ser prorrogado por até 2 anos adicionais mediante deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral, e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em ativos financeiros; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

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

A gestão da carteira do Fundo é prestada pela AZ Quest Panorama Ltda, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 37.783.771/0001-02, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") conforme Ato Declaratório nº 18.773, de 18 de maio de 2021, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Panorama").

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

Em 31 de dezembro de 2024, pelo regulamento (clausula 15.14), as cotas serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3, depois de 36 meses do encerramento da oferta restrita o que está previsto para ocorrer em março de 2025.

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

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

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo 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

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, 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 o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- 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 pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Captação de recursos: O passivo se refere a cotas a emitir.

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.

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações.

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

- 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 Apuração de resultado

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 à 90 dias.

3.6 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 em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- ii) Ativos financeiros de natureza não imobiliária: de acordo com a política de investimentos do Fundo e regulamentação vigente, as disponibilidades financeiras foram aplicadas em títulos de renda fixa e/ou cotas de fundos de investimento financeiro. As cotas de fundos de investimentos são consideradas equivalentes de caixa e estão classificados para Negociação.

3.7 Resultado por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados abaixo.

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

4.1 Riscos de mercado ou 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.

4.2 Riscos 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 ativos financeiros, 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 ao 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.

4.3 Riscos de liquidez da carteira do Fundo

Determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios ativos imobiliários e Ativos Financeiros e também ao funcionamento do Fundo, sendo necessário aporte de capital por parte dos cotistas.

Ainda, a variação negativa dos ativos imobiliários ou dos Ativos Financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Há, ainda, situações em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira do Fundo, incorrerão no risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários ou ativos financeiros, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tais ativos. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender referidos ativos em caso de liquidação do Fundo.

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

4.4 Riscos de liquidez das cotas

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 da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores profissionais, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

4.5 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% 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% 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).

4.6 Riscos regulatórios

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

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

4.7 Riscos de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e à consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado em assembleia geral de cotistas, de modo que pode ocorrer o não comparecimento de cotistas suficientes para a tomada de decisões em assembleia geral, o que pode vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo.

4.8 Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, conforme orientações do consultor, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual está sujeita a eventuais riscos operacionais, que, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

4.9 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.

4.10 Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo

Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o Administrador ou o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

4.11 Riscos de classe única de cotas

O Fundo possui classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

4.12 Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis-Alvo e/ou Ativos Financeiros 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.

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

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.

4.13 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 ativos Financeiros atrativos dentro do perfil a que se propõe.

4.14 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.

4.15 Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do Regulamento e do Artigo 34 da Instrução CVM 472. Contudo, referida aprovação não impede contratações de prestadores de serviços e/ou a realização de operações que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

4.16 Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar, direta ou indiretamente, os prazos estabelecidos, poderá ser impactado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos, regulatórios ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos cotistas.

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

4.17 Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá assumir contratualmente a responsabilidade sobre eventual aumento dos custos de construção de empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos para que estes sejam concluídos e, consequentemente, os cotistas poderão ter

4.18 Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou arrendatários de empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo invista direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

4.19 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos ativos imobiliários

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas às que se situam os ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar suas locações ou locar espaços para novos inquilinos. A capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos ativos imobiliários pode gerar uma redução na receita do Fundo e impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

4.20 Risco de flutuações no valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo

O desempenho operacional do Fundo está sujeito a flutuações dos preços dos ativos imobiliários que compõem sua carteira de investimentos. O valor dos ativos imobiliários pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, de preços praticados no mercado e avaliações realizadas de acordo com as leis aplicáveis e/ou o regulamento do Fundo. A queda nos valores dos ativos imobiliários pode afetar adversamente os lucros obtidos pelo Fundo com a venda de imóveis e receitas de locação, bem como o preço de negociação das cotas.

4.21 Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (a) em função de tributos e tarifas públicas, e (b) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

4.22 Risco de pagamento antecipado ou da amortização antecipada de seus ativos imobiliários e ativos financeiros

Os acordos que regem os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do Fundo podem conter disposições que permitam pagamento antecipado ou amortização antecipada. O exercício desses direitos de antecipação ou amortização antecipado pode levar a carteira do Fundo a deixar de cumprir com seus critérios de concentração de ativos. Isso pode levar o Consultor a enfrentar dificuldades na identificação de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros que cumpram com a política de investimento do Fundo e, consequentemente, inibir a capacidade do Consultor de reinvestir fundos em ativos que o Fundo busca. Qualquer evento deste tipo pode afetar negativamente os ativos e a rentabilidade do Fundo, bem como o preço de mercado de suas Cotas.

4.23 Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem 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.

4.24 Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os Imóveis-Alvo

Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

4.25 Risco de desapropriação total ou parcial

De acordo com o sistema jurídico brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada.

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

Dessa forma, caso os imóveis sejam desapropriados este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao imóvel, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.26 Risco de regularidade dos Imóveis-Alvo

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e aos seus cotistas.

4.27 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.

4.28 Riscos do uso de derivativos

A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do gestor, do consultor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

4.29 Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas em seu regulamento, o Fundo poderá adquirir ativos imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos cotistas.

4.30 Riscos decorrentes de eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis

O Fundo investirá em ativos imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais ativos imobiliários, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos subjacentes.

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

O Fundo não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos subjacentes aos ativos imobiliários, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos ativos imobiliários, incluindo o Fundo, poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos ativos imobiliários, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição e/ou de oneração dos referidos imóveis pelos/em garantia dos ativos imobiliários que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos ativos imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo e dos cotistas.

4.31 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 ativos financeiros, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

4.32 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, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo:

(a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no Artigo 19 da Lei nº 8.245, 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 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

4.33 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.

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

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.

4.34 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 amortizações 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.

4.35 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.

4.36 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 propriedades direta sobre tais imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

4.37 Risco em função da dispensa de registro

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

5. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não operou com instrumentos financeiros de derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

6. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa no Fundo 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 (R\$ 1 em 2023) e possui aplicações em cotas de fundo de renda fixa conforme informações abaixo:

31 de dezembro de 2024

	<u>Administrador</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de mercado</u>
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	10.312,25	738
		10.312,25	738

31 de dezembro de 2023

	<u>Administrador</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de mercado</u>
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	5.931,59	382
		5.931,59	382

Em 31 de Dezembro de 2024, o Fundo detém 10.312,25 (5.931,59 em 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 do Fundo Itaú Soberano conforme descrito no seu regulamento/prospecto.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido no resultado do Fundo, o montante de R\$ 243 (R\$ 32 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

7.1 De natureza imobiliária

7.1.1 Sociedade de Propósito Específico

O Fundo adquiriu as cotas da companhia PNCP Empreendimentos Imobiliários Ltda. é uma sociedade empresarial Ltda, que tem sede e foro jurídico na cidade de São Paulo, na Rua Tabapua nº 422, conjunto 41, Bairro Itaim Bibi.

Seu objeto social compreende: (a) o desenvolvimento, a comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários próprios; (b) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou quotista, e (c) administração de bens próprios.

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

O capital social, totalmente subscrito e parcialmente integralizado em moeda corrente nacional é de R\$ 13.757, dividido em 15.000,00 quotas idênticas de R\$ 1,00 cada uma, na qual o Fundo detém 100% de participação sobre o capital social da Sociedade.

Através do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel, sob Condições Resolutivas e Outras Avenças, este aditado em 24/02/2022, 11/04/2022, 17/11/2022, 20/06/2023 e em 31/10/2023 adquiriu o prédio industrial e comercial, com a área construída de 14.356,48 m2, sob o nº 1.561 da Avenida Doutor Rudge Ramos e seu respectivo terreno encerrando a área de 14.802,70 m2, localizados no Bairro de Rudge Ramos, no distrito, município, comarca e 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, o qual se acha descrito e caracterizado na matrícula nº 98.684 do aludido registro imobiliário com o valor venal atribuído para o referido exercício de R\$ 42.111 e valor mínimo apurado para o mesmo exercício de R\$ 60.833, pelo montante de R\$ 11.000 a vista na data de aquisição.

Em 31 de dezembro de 2024, a participação do Fundo no patrimônio da investida é equivalente à R\$ 13.757 (2023 - zero) e as principais contas do seu patrimônio estão representadas conforme abaixo:

SPE	Existência de controle	Quantidade de cotas	Participação no capital social	Valor em 31/12/2023	Cotas subscritas	Cotas a integralizar	Equivalência patrimonial	Valor em 31/12/2024
Pncp Empreendimentos Imobiliários Ltda	Controle conjunto	15.000.000	100,00%	-	15.000	(1.032)	(1.243)	12.725
Total				-	15.000	(1.032)	(1.243)	12.725

8. Gastos com futura propriedade para investimento

O Fundo possui um projeto para desenvolvimento de galpão logístico em São Bernardo do Campo, para posterior locação, venda e obtenção de ganho de capital, mas como a operação ainda não foi concluída, os gastos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, trata-se de alvará, consultorias relacionadas ao projeto e montam o valor de R\$ 987. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve a baixa das despesas de alvará e consultoria relacionadas ao projeto.

Em 23 de janeiro de 2022, o Fundo celebrou o instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel, sob condições resolutivas e outras avenças, aditado em 24 de fevereiro de 2022, por meio do qual a vendedora prometeu vender o imóvel ao Fundo (comprador), representado por um prédio industrial e comercial com área construída de 12.927,03m², sob o nº 1.561 da Avenida Dr. Rudge Ramos, melhor descrito na matrícula nº 98.684 do Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP., na qual o vendedor cederá o imóvel, na data de fechamento, mediante a celebração do contrato de cessão do valor do preço com a securitizadora, pelo preço de cessão de R\$ 12.220.

Em 31 outubro de 2023 através do Quinto Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel, Sob Condições Resolutivas e Outras Avenças houve a prorrogação dos prazos contratualmente estabelecidos para o atendimento das Condições Resolutivas retromencionadas, bem como alterar o valor do preço, pelo preço certo, fixo e previamente ajustado de R\$ 12.000. ser pago em uma única parcela na data do fechamento, a Vendedora cederá, na data de fechamento, mediante celebração do contrato de cessão do valor do preço com a securitizadora.

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

9. Encargos e taxa de administração

O Administrador recebe por seus serviços uma taxa de administração correspondente ao percentual de 1,50% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido; observado o valor mínimo mensal de R\$ 32, sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

A taxa de administração será destinada da seguinte forma(i) Ao administrador, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados o valor equivalente a 0,15% ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12; e (ii) Ao Gestor, o excedente da Taxa de Administração

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 dias, apropriadas e pagas mensalmente a Administradora, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos à AZ Quest Panorama Ltda. (gestora), na qualidade de gestor e consultor imobiliário, ao custodiante e ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 426 (R\$ 407 em 2023) e remanescendo a pagar a quantia de R\$ 36 (R\$ 34 em 2023).

Além da taxa de consultoria e gestão, a AZ Quest Panorama Ltda. faz jus a uma taxa de performance, correspondente a 20% do montante equivalente à soma do capital amortizado e dos rendimentos distribuídos aos cotistas que exceder o valor correspondente à variação do IPCA acrescido de um spread de 8% ao ano, pro rata temporis, sobre a média ponderada dos valores integralizados pelos cotistas. A taxa de performance será apurada e apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao transcurso do prazo de 6 meses, e será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

A taxa de performance é calculada com base no valor das distribuições brutas deduzido do valor atualizado das emissões, multiplicado pelo benchmark de 7% ao ano.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve despesa com taxa de performance.

10. Política de distribuição dos resultados

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

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

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

Rendimentos	31/12/2024	31/12/2023
Prejuízo líquido do exercício	(1.709)	(436)
Equivalência patrimonial	1.243	-
Despesas operacionais - taxa administração	1	1
Despesas operacionais - taxa de gestão	1	1
Despesas operacionais - auditoria	-	(6)
Prejuízo base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(464)	(440)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve rendimentos pagos (visto que houve prejuízo caixa no exercício).

11. Patrimônio líquido e rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a rentabilidade (apurada 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 negativa em 13,39% (negativa em 38%).

11.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido está composto de 147.160 cotas com valor de R\$ 91,166177 cada, totalizando R\$ 13.416.

Em 31 de dezembro de 2023 está composto de 22.130 cotas com valor de R\$ 59,852316 cada, totalizando R\$ 1.325.

11.2 Emissão de cotas

A cada emissão de cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas, exceto pela primeira distribuição de cotas de emissão do Fundo, na qual não será cobrada taxa de distribuição primária.

No âmbito da 1ª emissão de cotas do Fundo, objeto de oferta restrita, serão emitidas até 340.000 cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 34.000, observada a possibilidade de colocação parcial das cotas primeira emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, 100.000 cotas, totalizando o montante de R\$ 10.000.

Conforme comunicado no mercado, realizado em 12 de abril de 2022, na qual o Administrador comunicou os cotistas e ao mercado, a 2ª chamada de capital vinculada a 1ª emissão de cotas do Fundo, a fim de que a integralização de determinadas cotas seja realizada por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (DDA), operacionalizado e administrado pela Brasil, Bolsa, Balcão - B3 ("B3"), ao preço unitário de R\$ 103,50, sendo que a chamada de capital está vinculada a 1ª emissão de cotas do Fundo e correspondeu a integralização de 4.831 cotas, totalizando um volume financeiro de R\$ 500.

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

Conforme comunicado no mercado, realizado em 28 de setembro de 2022, na qual o Administrador comunicou os cotistas e ao mercado, a 3ª chamada de capital vinculada a 1ª emissão de cotas do Fundo, a fim de que a integralização de determinadas cotas seja realizada por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (DDA), operacionalizado e administrado pela Brasil, Bolsa, Balcão - B3 ("B3"), ao preço unitário de R\$ 104,02, sendo que a chamada de capital está vinculada a 1ª emissão de cotas do Fundo e correspondeu a integralização de 3.365 cotas, totalizando um volume financeiro de R\$ 350.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve a integralização de 125.030 (12.299 em 2023) cotas, representando o montante total de R\$13.800 (R\$ 1.320 em 2023)

11.3 Gastos com colocação de cotas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve em gastos com colocação de cotas.

12. Encargos debitados ao Fundo

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os seguintes encargos foram debitados do patrimônio líquido do Fundo:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	(426)	(3,10%)	(407)	(43,11%)
Consultoria jurídica	(61)	(0,44%)	-	-
Despesas de auditoria e custódia	(11)	(0,08%)	(4)	(0,42%)
Taxa de fiscalização da CVM	(7)	(0,05%)	(3)	(0,32%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(31)	(0,23%)	(3)	(0,32%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(173)	(1,26%)	(7)	(0,74%)
Despesa de consultoria	-	-	(44)	(4,66%)
	(709)	(5,16%)	(468)	(49,58%)

Para 31 de dezembro de 2024, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no valor de R\$13.747 (R\$944 em 2023).

13. Alterações estatutárias

Conforme termo de apuração de consulta formal, finalizada em 20 de maio de 2024, foi aprovado pelos cotistas, as 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).

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

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 1.585, emitida pela Receita Federal em 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos, de investimentos imobiliários, 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 1.585, de 31 de agosto de 2015.

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

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (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 do Fundo.

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

17. Partes relacionadas

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

Taxa de administração	Contraparte	31/12/2024	31/12/2023
Despesa	BRL Trust DTVM S.A	(426)	(407)
Valores a pagar	BRL Trust DTVM S.A	36	34

18. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundos de renda fixa	-	738	-	738
Total do ativo	-	738	-	738

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo 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	-	382	-	382
Total do ativo	-	382	-	382

PANORAMA LAST MILE SBC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ:40.887.170/0001-54)

(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 2023

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

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. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

21. Outras informações

Resolução CVM nº 175/2022

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. Até a data destas demonstrações financeiras, o fundo ainda não estava adaptado, a administradora está avaliando os impactos da nova resolução no fundo.

22. Eventos subsequentes

Após a data base em 31 de dezembro de 2024, não houve eventos subsequentes que requeressem serem divulgados.

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

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável