

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

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 252DJ-048-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras	
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -

12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)

Brasil

T +55 11 3886-5100

www.grantthornton.com.br

Ao Administrador e aos Cotistas do

Panorama Desenvolvimento Logístico - 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 Desenvolvimento Logístico - 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 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2024, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”.

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

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Ações de Companhias Fechadas

(Conforme Nota Explicativa nº 7, “Cotas de sociedade fechada”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024 o fundo possuía o montante de R\$ 148.333 mil, o equivalente a 96,77% do Patrimônio Líquido no Fundo, investido em Ações de Companhias Fechadas, as quais estão avaliadas por equivalência patrimonial. Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração do resultado e a existência desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis detidos pelas SPEs; **(iii)** examinamos os contratos sociais das companhias; **(iv)** revisão e validação dos cálculos realizados pela Administração do Fundo para determinar os montantes de equivalência patrimonial reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo; **(v)** revisão dos saldos contábeis das empresas investidas; **(vi)** envolvimento de especialistas internos em finanças corporativas para revisão dos laudos de avaliação econômico-financeira do valor recuperável (*impairment*) das companhias investidas; e, **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

A administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administradora 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.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações 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, 07 de maio de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Rafael Dominguez Barros
Contador CRC 1SP – 208.108/O-1

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

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	6	-	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundos de renda fixa	6	11.516	7,51%	15.700	11,53%
		11.516	7,51%	15.701	11,53%
		-	0,00%	-	0,00%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de sociedades fechadas	7	148.333	96,77%	150.190	110,29%
		148.333	96,77%	150.190	110,29%
Total do ativo		159.849	104,29%	165.891	121,82%
Passivo	Nota	45.657	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	-	0,00%	440	0,32%
Taxa de administração e gestão	8	19	0,01%	17	0,01%
Auditoria e custódia		33	0,02%	32	0,02%
Consultoria		97	0,06%	74	0,05%
		149	0,10%	563	0,41%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações a pagar					
Capital a integralizar -sociedade investida	7	6.421	4,19%	29.150	21,41%
		6.421	4,19%	29.150	21,41%
Total do passivo		6.570	4,29%	29.713	21,82%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		172.623	112,62%	153.008	112,36%
Gastos com colocação de cotas		(9.034)	-5,89%	(9.028)	-6,63%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(1.018)	-0,66%	(1.018)	-0,75%
Lucros (prejuízos) acumulados		(9.292)	-6,06%	(6.784)	-4,98%
Total do patrimônio líquido	10	153.279	100,00%	136.178	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		159.849	104,29%	165.891	121,82%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste por equivalência patrimonial de cotas de sociedades fechadas	7	(1.857)	(735)
		(1.857)	(735)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(1.857)	(735)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundos de renda fixa	6	817	2.371
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(184)	(535)
		633	1.836
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	8 e 12	(221)	(157)
Despesas com consultoria	12	(954)	(658)
Despesas de auditoria e custódia	12	(30)	(32)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(20)	(13)
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(59)	(42)
		(1.284)	(902)
Resultado do exercício		(2.508)	199
Quantidades de cotas em circulação		144.332	129.099
Resultado por cota - R\$		(17,38)	1,54
Valor patrimonial da cota - R\$		1.061,99	1.054,84

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Distribuição de rendimentos a cotistas	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2022	10	49.014	(8.992)	(6.983)	-	33.039
Cotas integralizadas		103.994	-	-	-	103.994
Gastos com colocação de cotas		-	(36)	-	-	(36)
Resultado do exercício		-	-	199	-	199
Distribuição de rendimentos	9	-	-	-	(1.018)	(1.018)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	10	153.008	(9.028)	(6.784)	(1.018)	136.178
Cotas integralizadas		19.615	-	-	-	19.615
Gastos com colocação de cotas		-	(6)	-	-	(6)
Resultado do exercício		-	-	(2.508)	-	(2.508)
Distribuição de rendimentos		-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	10	172.623	(9.034)	(9.292)	(1.018)	153.279

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de renda fixa	633	1.836
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(219)	(147)
Pagamento de consultoria	(931)	(604)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(29)	(39)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(20)	(13)
Pagamentos de outras despesas operacionais	(59)	(3)
Caixa líquido aplicados nas atividades operacionais	(625)	1.030
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Capital integralizado em cotas de sociedades fechadas	(22.729)	(91.841)
Venda de cotas de sociedades fechadas	-	5
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(22.729)	(91.836)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimentos de emissões de cotas	19.615	103.994
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(6)	(36)
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(440)	(578)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	19.169	103.380
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(4.185)	12.574
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	15.701	3.127
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	11.516	15.701

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

1. Contexto operacional

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

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

A Classe, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classes Única ("Classe").

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

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

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 são necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. 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).

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 07 de maio de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

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

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

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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 Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 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, 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.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- 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.

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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.

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

3.4. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.6. Cotas de sociedades fechadas

Os investimentos em cotas de sociedades fechadas são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as demonstrações financeiras das investidas.

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:

- 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 Explicativa nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8. Resultado por cota

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

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

4. Riscos associados a Classe

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

A Classe 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 da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas da Classe. 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 da Classe.

Risco de crédito

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

Riscos de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas sejam 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 qualificados, assim definidos nos termos da instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de elaboração de prospecto, nos termos da legislação aplicável.

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Risco de a Classe ser genérico

A Classe 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 da Classe. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Risco tributário

A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, 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 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 de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção da Classe sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio da Classe, 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 a Classe possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pela Classe, inicialmente a Classe irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe 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.

Risco da administração dos imóveis por terceiros

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

Riscos jurídicos

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

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

Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, celebrados pela Classe, serem objeto de livre acordo entre a Classe 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 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas da Classe.

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

Risco de desapropriação

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

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio da Classe, 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 da Classe.

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeita 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 da Classe. Não obstante, a Classe estará sujeita 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.

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador da Classe 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 da Classe, consequentemente, a remuneração futura dos investidores da Classe. O valor dos imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis

Os imóveis que irão compor o patrimônio da Classe 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 da Classe, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe.

Propriedade das cotas e não dos imóveis

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

Risco em função da dispensa de registro:

As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Classe e pelo administrador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do administrador, da consultora especializada ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

5. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado aa Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

A Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

6. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” está representado por depósito à vista na BRL Trust DTVM S.A. e aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro a seguir:

31 de dezembro de 2024			
Cota de fundo	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	11.516	7,51%
Conta corrente	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
BRL Trust DTVM S.A.	-	-	0,00%
Total			

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 817. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 2.371.

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

7. Cotas de sociedades fechadas

Em 31 de dezembro de 2024, a composição das ações de companhias fechadas está a seguir representada:

Denominações sociais	Quantidade de cotas	Participação no capital social	Valor contábil/realização 31/12/2023	Aquisição de cotas	Venda de cotas	Resultado por equivalência patrimonial	Valor contábil/realização 31/12/2024
PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	71.000.000	100,00%	69.828	-	-	(948)	68.880
PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	81.000.000	100,00%	80.362	-	-	(909)	79.453
Total	152.000.000		150.190	-	-	(1.857)	148.333

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

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

PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O Objetivo do empreendimento é a construção de galpão logístico para venda localizados na cidade de Santana do Parnaíba, Estado de São Paulo, na Avenida Benedito Crispim de Oliveira, nº 580, também denominada “Fazenda Lila”, que são objeto das matrículas nº 135.605, 135.606 e 22.864 - Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP, localizados em Cotia.

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Atos societários

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

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

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

Conforme instrumento de 4ª alteração do contrato social celebrado em 14 de dezembro de 2023, a Classe deliberou por aumentar o capital social da Sociedade de R\$ 51.000 (cinquenta e um milhões de reais) para R\$ 71.000, (setenta e um milhões de reais), mediante a criação de 20.000.000,00 (vinte milhões) de novas quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma. Restando o saldo a integralizar de R\$ 312 em dezembro 2024..

Mensuração pelo método de equivalência patrimonial da Sociedade

A seguir, estão demonstrados os principais saldos contábeis da PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante	394	54.678
Ativo não circulante	68.338	-
Passivo circulante	163	1.638
Passivo não circulante		-
Patrimônio líquido	68.569	53.040
Lucro (prejuízo) líquido	(948)	(378)

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

O capital social totalmente integralizado na PNDL02 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 70.689 (2023 - R\$ 54.212), totalizando um capital a integralizar de R\$ 312 (2023 - R\$ 16.788), dividido em 71.000.000 cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, no qual a Classe possui 100,00% de participação.

Em 31 de dezembro de 2024, o investimento da Classe na Sociedade está registrado pelo seu valor de equivalência patrimonial no montante de R\$ 68.880 (2023 - R\$ 69.828).

PNDL03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Classe não possui mais aplicações na PNDL03 Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme instrumento particular de distrato social celebrado em 15 de dezembro de 2023, o único sócio aprova, de forma integral a liquidação extrajudicial e a extinção da sociedade em virtude de sua continuação não mais atender aos interesses sociais.

PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Objetivo do empreendimento é construção de galpão logístico para venda da matrícula nº 53.191, do Registro de Imóveis de Barueri - SP, inscrito perante a Prefeitura do Município de Barueri, Estado de São Paulo,

Atos societários

Conforme instrumento particular de constituição de sociedade limitada unipessoal celebrado em 9 de novembro de 2020, foi constituída uma sociedade limitada unipessoal, PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda., com base na Lei 13.874/2019, doravante denominada “Sociedade”, com o capital social, totalmente subscrito e integralizado, a quantia de R\$ 1.000 divididos em 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

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

Conforme instrumento de 3^a alteração do contrato social a Classe deliberou por aumentar o capital social da Sociedade de R\$ 51.000 (cinquenta e um milhões de reais) para R\$ 81.000, (oitenta e um milhões de reais), mediante a criação de 30.000.000,00 (trinta milhões) de novas quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma. Restando o saldo a integralizar de R\$ 6.109 em dezembro de 2024.

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Mensuração pelo método de equivalência patrimonial da Sociedade

A seguir, estão demonstrados os principais saldos contábeis da PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. referente aos exercícios findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante	592	81.788
Ativo não circulante	85.582	-
Passivo circulante	268	1.355
Passivo não circulante	12.563	12.433
Patrimônio líquido	73.343	67.700
Lucro (prejuízo) líquido	(909)	(368)

O capital social totalmente integralizado na PNDL04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 74.891 (2023 - R\$ 68.638), totalizando um capital a integralizar de R\$ 6.109 (2023 - R\$ 12.362), dividido em 81.000.000 cotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, no qual a Classe possui 100,00% de participação.

Em 31 de dezembro de 2024, o investimento da Classe na Sociedade está registrado pelo seu valor de equivalência patrimonial no montante de R\$ 79.452 (2023 - R\$ 80.362).

Divulgação do valor justo

Conforme Instrução CVM 516/11, a Classe deve divulgar o valor justo das propriedades para investimento nas investidas, caso estas não adotem o valor justo como prática contábil para mensuração desses ativos. Em 31 de dezembro de 2024, considerando o objetivo da Sociedade de manter os ativos para venda, foram utilizadas avaliações mercadológicas com o intuito de mensurar o valor recuperável líquido dos empreendimentos. Dessa forma, não houve mensuração a valor justo, e sim uma estimativa voltada à recuperação dos ativos por meio de sua venda e foi constatado que nenhum dos empreendimentos possui indícios de redução em seu valor recuperável.

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

8. Encargos e taxa de administração e gestão

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

O gestor recebe por seus serviços uma taxa de gestão correspondente, (i) nos primeiros 24 meses de funcionamento do Fundo, ao percentual de 1,35% ao ano, calculada sobre o capital comprometido pelos Cotistas do Fundo, ainda que tais valores não tenham sido efetivamente integralizados; e (ii) a partir de então, ao percentual de 0,75% incidente sobre o Patrimônio Líquido.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao administrador, ao custodiante, ao escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos da Classe, os quais são debitados da Classe de acordo com o disposto no regulamento da Classe e na regulamentação vigente.

Para fins do cálculo da taxa de administração, utiliza-se o valor do patrimônio líquido da Classe dividido pelo número de cotas em circulação.

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram apropriadas as seguintes despesas adiante:

Descrições dos serviços	31/12/2024
Taxa de administração	221
Taxa de gestão	-
Total	221

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve apropriação de taxa de performance.

9. 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 (décimo 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 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2024	31/12/2023
Resultado líquido do exercício	(2.508)	199
Ajuste por equivalência patrimonial de cotas de sociedades fechadas	1.857	735
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	27	80
Lucro/ prejuízo base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(624)	1.014
Rendimentos retidos no exercício	-	4
(-) Parcela dos rendimentos retidos	-	4
Rendimentos apropriados	-	1.018
Rendimentos a distribuir	-	(440)
Rendimentos brutos pagos no exercício	440	578
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	-	100,39%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	-	4

Em 31 de dezembro de 2024 não houve distribuição de rendimento em função de o Fundo não ter auferido lucro caixa.

Em 31 de dezembro de 2023, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de R\$ 6,03.

10. Patrimônio líquido

Emissões

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

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram integralizadas 15.233,00 cotas no montante de R\$ 19.615.

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

Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio da Classe está composto de 144.332,00 cotas com valor de R\$ 1.061,992081 cada, totalizando R\$ 153.279

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

Amortizações

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

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortização de cotas.

11. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial da Classe adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 0,68% (2023 – positivo em 0,42%).

12. Encargos debitados a Classe

	Exercício findo em 31/12/2024		Exercício findo em 31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	30	0,02%	32	0,03%
Despesas com consultoria	954	0,66%	658	0,69%
Taxa de administração e gestão	221	0,15%	157	0,16%
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,01%	13	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	59	0,04%	42	0,04%
	1.284	0,89%	902	0,94%

O patrimônio líquido médio, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, é de R\$ 144.981 (2023 – R\$ 92.051).

13. Tributação

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

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

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 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 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 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

14. Demandas judiciais

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

15. Serviços de custódia e tesouraria

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

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

16. Partes relacionadas

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

Despesas	Instituição	Parte relacionada	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	221
Taxa de gestão	Panorama Capital LTDA.	Gestora	-

Valores a pagar	Instituição	Parte relacionada	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	19
Taxa de gestão	Panorama Capital LTDA	Gestora	-

Despesas	Instituição	Parte relacionada	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	157
Taxa de gestão	Panorama Capital LTDA.	Gestora	-

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

17. Demonstrativo ao valor justo

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

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.

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

A tabela adiante apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundos de renda fixa	-	11.516	11.516
Total do ativo	-	11.516	11.516

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

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

18. Alterações estatutárias

Em 24 de março de 2024 foi realizada consulta formal aos cotista, onde os cotistas que representam 85,12% das cotas emitidas pelo Fundo enviaram suas respostas, rejeitando a proposta de venda apresentada para os imóveis URDI Barueri e URDI Castello Branco.

Em 27 de setembro de 2024 foi realizada nova consultar formal aos cotistas, onde os cotistas que representam aproximadamente 22,74% das cotas emitidas pelo Fundo enviaram suas respostas, aprovando as demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

19. Divulgação de informações

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

Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Panorama Desenvolvimento Logístico -Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 37.899.400/0001-90

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

A administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pelo auditor independente relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a esses fundos.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 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.

Em 30 de dezembro de 2024, o administrador, por meio de instrumento particular de deliberação de alteração do regulamento, resolve alterar o regulamento do Fundo para promover a adaptação da Classe, de modo que passou a ser regido nos termos da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2023.

22. Eventos subsequentes

Após a data-base de 31 de dezembro de 2024, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC-1SP16561-7

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável