



Panorama Properties Fundo De Investimento Imobiliário

(CNPJ: 26.813.118/0001-22)

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

No período de 04 de setembro de 2025 ("Data da transferência do Fundo") a 31 de dezembro de 2025



Panorama Properties Fundo De Investimento Imobiliário

Demonstrações Contábeis
período de 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a
31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras	2
Balanco Patrimonial	7
Demonstração do Resultado do Exercício	8
Demonstração da Mutações do Patrimônio Líquido	9
Demonstração do Fluxo de Caixa	10
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Ao Administrador e Cotistas do

Panorama Properties Fundo De Investimento Imobiliário

(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Panorama Properties Fundo De Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das 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 Properties Fundo De Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e fluxos de caixa para o período de 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos 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

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

Valores a Receber

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:

Conforme nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo detinha o montante de R\$ 29.817 mil o equivalente a 91,14% do seu patrimônio líquido, em valores a receber referente a venda de ações da empresa PNPR01 Empreendimentos Imobiliários S.A. Deste modo, em nosso julgamento, devido a relevância do assunto entendemos que a existência e a realização destas transações são os riscos mais significativos para fins de auditoria e por esse motivo foram tratados como assuntos relevantes.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações contábeis:

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise documental dos registros de suporte à transação; (iii) exame do contrato de venda das ações; (iv) análise das premissas utilizadas pelo cliente para a determinação da provisão sobre o saldo a receber e; (v) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo e validação da existência dos ativos e o resultado obtido no período de 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Ênfase

Desenquadramento da carteira

Chamamos atenção ao balanço patrimonial, quanto ao fato do Fundo não possuir investimentos em (a) cotas de fundos de investimentos imobiliário; (b) imóveis; (c) letras hipotecárias; (d) letras de crédito imobiliário; (e) certificados de recebíveis imobiliários; e (f) ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, definidos como ativos-alvo de acordo com seu regulamento. Desta forma, o Fundo está desenquadrado em relação ao que determina o seu regulamento em relação a natureza dos ativos. Nossa opinião não contém ressalva sobre este assunto.

Transferência de administração

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 17, em assembleia geral de cotistas realizada em 02 de dezembro de 2025, foi aprovada a transferência de administrador do Panorama Properties Fundo De Investimento Imobiliário assim transferindo da Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Ltda para a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. a nova Administradora passará a administrar o Fundo à partir de 02 de janeiro de 2026. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Investigação da Receita Federal e Órgãos Parceiros

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 18 às demonstrações financeiras. Conforme descrito na referida nota, a Receita Federal do Brasil e órgãos parceiros deflagraram, em 28 de agosto de 2025, a “Operação Carbono Oculto”, com o objetivo de investigar suposto esquema de fraudes e lavagem de dinheiro no setor de combustíveis. No contexto dessa operação, entidades e fundos de investimento administrados por instituições participantes do mercado financeiro foram mencionados nas investigações, incluindo a Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., administradora do Fundo. Até a presente data, não há informações de que o Fundo ou seus ativos estejam diretamente relacionados aos fatos investigados, tampouco de que a administradora figure como alvo direto da referida operação. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros Assuntos

Auditoria dos valores correspondente ao período anterior

As demonstrações contábeis do Fundo correspondentes ao período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (Data da transferência de administração) foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram em 09 de março de 2026 o relatório de auditoria sem modificação de opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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.
- 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.
- 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a 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 do período 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, 31 de março de 2025.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-048.811/O-0



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ (MF): 26.813.118/0001-22
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL							
				Valores em Milhares de Reais			
		Período em:					
ATIVO		31/12/25	%PL	04/09/25	%PL	31/12/24	%PL
CIRCULANTE		32.786	100,21	33.215	101,34	74.002	155,41
Disponibilidades		11	0,03	2.891	8,82	4	0,01
Bancos conta movimento		11	0,03	2.891	8,82	4	0,01
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)		2.954	9,03	500	1,53	386	0,81
Títulos de renda fixa - privados		500	1,53	500	1,53	386	0,81
Fundos de investimento		2.454	7,50	-	-	-	-
Contas a receber		-	-	-	-	447	0,94
Aluguéis a receber		-	-	-	-	447	0,94
Despesas antecipadas		4	0,01	7	0,01	-	-
Despesas antecipadas		4	0,01	7	0,01	-	-
Outros valores a receber (Nota 5)		29.817	91,14	29.817	90,98	13.665	28,70
Venda à Prazo de Participações Societárias a receber		29.817	91,14	29.817	90,98	11.609	24,38
Despesas diferidas		-	-	-	-	5	0,01
Securitizadora		-	-	-	-	2.051	4,31
Propriedades para investimento		-	-	-	-	59.500	124,95
Imóveis disponíveis para renda acabados		-	-	-	-	59.500	124,95
TOTAL DO ATIVO		32.786	100,21	33.215	101,34	74.002	155,41
PASSIVO							
CIRCULANTE		71	0,21	442	1,34	442	1,34
Encargos a Pagar		30	0,08	46	0,14	79	0,18
Taxa de administração		4	0,01	7	0,02	5	0,01
Taxa de gestão		26	0,07	39	0,12	74	0,17
Provisão para pagamentos a efetuar		41	0,13	43	0,12	22	0,04
Auditoria		19	0,06	19	0,06	-	-
Taxa de custódia		1	-	2	-	-	-
Taxa de custódia e auditoria		-	-	-	-	15	0,03
Consultoria especializada		18	0,06	18	0,05	6	0,01
Outras despesas administrativas		3	0,01	4	0,01	1	-
Outros Valores a pagar		-	-	353	1,08	26.282	55,19
Valores a pagar - compra de ativos		-	-	353	1,08	-	-
CRI a pagar		-	-	-	-	26.282	55,19
TOTAL DO PASSIVO		71	0,21	442	1,34	26.383	55,41
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		32.715	100,00	32.773	100,00	47.619	100,00
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		32.786	100,21	33.215	100,34	74.002	100,41

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ (MF): 26.813.118/0001-22
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO			
Valores em Milhares de Reais			
	De 05/09/2025 a 31/12/2025	De 01/01/2025 a 04/09/2025	De 31/12/24
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO			
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	275	(126)	6.299
Receita de venda de imóveis	-	-	293
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	275	(126)	6.592
Imóveis em estoque	-	(13.010)	-
Prejuízo na venda do imóveis	-	(13.010)	-
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	(332)	204	(3.176)
Atualização de juros - Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	(332)	204	(3.176)
Ações de companhia fechada	-	(2.281)	(4.689)
Ajustes ao valor justo	-	-	(1.527)
Outras despesas	-	(518)	-
Prejuízo com repasse	-	(1.763)	(3.162)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	(332)	(15.213)	(7.865)
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	(57)	333	288
Outros Ativos Financeiros	417	218	173
Renda de aplicações financeiras em Fundo de Investimento	7	218	173
Rendas com Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRI	410	-	-
Outras receitas operacionais	11	115	115
Rendas com títulos e valores mobiliários - Notas promissórias	-	115	115
Outras rendas operacionais	11	-	-
Outras despesas operacionais	(10)	-	-
Outras despesas operacionais	(10)	-	-
Outras receitas/Despesas	(419)	34	(2.489)
Despesas com taxa de administração	(18)	(46)	(65)
Despesas com taxa de gestão	(88)	(185)	(726)
Despesas com taxa de custódia e auditoria	-	-	(35)
Despesas com imóveis	-	-	(8)
Despesas com taxa de custódia	(5)	(15)	-
Despesas com Securitizadora	(11)	-	-
Despesas com auditoria	(16)	(19)	-
Despesas com Consultores especializados	1	(13)	(42)
Despesas com Consultoria Jurídica	-	(91)	(681)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(35)	(31)	-
Taxa de fiscalização da CVM	(4)	(7)	(15)
Outras receitas e despesas	-	-	(917)
Receita com securitizadora	(243)	441	-
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	(58)	(14.846)	(3.589)

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ (MF): 26.813.118/0001-22
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO

	Valores em Milhares de Reais			
	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023	88.359	-	5.075	93.434
Integralização de cotas no exercício	2.059	-	-	2.059
(-) Custo diretamente relacionados a emissão de cotas	(87)	-	-	(87)
Amortização de principal	(43.104)	-	-	(43.104)
Distribuição de rendimentos	-	(1.094)	-	(1.094)
Resulta líquido do exercício	-	-	(3.589)	(3.589)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	47.227	(1.094)	1.486	47.619
Prejuízo líquido do período	-	-	(14.846)	(14.846)
Saldos em 04 de setembro de 2025 ("Data da transferência do Fundo")	47.227	(1.094)	(13.360)	32.773
Prejuízo líquido do período	-	-	(58)	(58)
Saldos em 31 de dezembro de 2025 ("Data antes da transferência do Fundo")	47.227	(1.094)	(13.418)	32.715

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (MF): 26.813.118/0001-22

Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Valores em Milhares de Reais

	De 05/09/2025 a Período em: 31/12/2025	De 01/01/2025 a 04/09/2025	31/12/24
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Laudo de avaliação	-	-	(16)
Recebimento de Aluguéis	-	321	7.027
Líquido de imposto de renda	85	218	173
Pagamento de juros e amortização s/ financiamento por securitização	-	-	(3.874)
Pagamento de Taxa de Administração	(122)	(46)	(65)
Pagamento de taxa de gestão	-	(220)	(721)
Pagamento de Taxa da CVM	-	(9)	(13)
Pagamento de Auditoria	(16)	(13)	(12)
Pagamento de Custódias de terceiros	(10)	(15)	(22)
Pagamento com consultoria jurídica	-	(91)	(681)
Pagamento de consultoria	-	-	(13)
Pagamento de manutenção e regulamentação imobiliária	-	-	(3)
Pagamento de Outros Serviços	(353)	-	-
Pagamento de serviços técnicos especializados	-	-	(5)
Pagamento de outras despesas administrativas	-	-	(44)
Pagamento de Outras Despesas	(10)	(27)	(439)
Caixa líquido das atividades operacionais	(426)	118	1.292
Fluxo de caixa das atividades de investimento:			
Integralização de capital de sociedade controladas	-	-	(5.921)
Recebimento de parcela pela venda de sociedade controladas	-	-	18.000
Aquisição de títulos privados - CRI	-	(18.393)	-
Recebimento de amortização - CRI	-	(1.809)	-
Amortização de principal - CRI	-	(746)	-
Venda de propriedade para investimento	-	20.839	29.048
Recebimento securitizadora	-	2.492	-
Caixa líquido das atividades de investimento	-	2.383	41.127
Cotas integralizadas	-	-	2.059
Custo de oferta	-	-	(87)
Cotas amortizadas	-	-	(43.104)
Distribuição de rendimento	-	-	(1.094)
Caixa líquido das atividades de financiamento	-	-	(42.226)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(426)	2.501	193
Caixa e equivalente de caixa no Início do períodos/exercício	2.891	390	197
Caixa e equivalente de caixa no final do períodos/exercício	2.465	2.891	390
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	(426)	2.501	193

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.

Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA

Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do

Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Panorama Properties Fundo de investimento Imobiliário (“Fundo”)**, foi constituído em 07 de dezembro de 2016 e iniciou suas atividades em 11 de fevereiro de 2021, sob a forma de condomínio de natureza especial, com prazo indeterminado, regido por seu Regulamento, pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 disciplinada pela Resolução CVM 175 e seu Anexo Normativo III, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo contará com uma única classe de Cotas cujas características encontram-se descritas no Anexo I ao presente Regulamento.

O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, deste Regulamento.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, prontos ou em construção, para 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 reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou em Ativos Imobiliários específicos.

As aplicações dos Cotistas não contam com garantia da Administradora, do Gestor, dos demais prestadores de serviços da Classe e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 175 e demais alterações posteriores.

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do

Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros propriedades para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

As demonstrações financeiras foram preparadas por ocasião da transferência de Administração conforme nota explicativa nº17, na data de 31 de dezembro de 2025, razão pela qual não estão sendo apresentadas demonstrações financeiras comparativas com períodos anteriores.

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes ao Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram aprovadas pela Administradora em 31 de março de 2026.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.2. Ativos e passivos contingentes

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação das contingências ativas e passivas e obrigações legais são efetuados de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC nº 25 do Comitê de Pronunciamentos Técnicos, aprovado pela Resolução nº 3.823/09 do Conselho Monetário Nacional.

- Contingências ativas: não são reconhecidas nas demonstrações financeiras, exceto quando da existência de evidências que propiciem a garantia de sua realização, sobre as quais não cabem mais recursos;
- Contingências passivas: são reconhecidas nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos são apenas divulgados em notas explicativas, quando relevantes, enquanto aquelas classificadas como perda remota não requerem provisão e divulgação;
- Obrigações legais: ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações fiscais e tributárias, quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança.

3.3. Títulos e Valores mobiliários

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, e alterações posteriores, os títulos e valores são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

i. Títulos para negociação

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e/ou os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do

Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

ii. Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

- Que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, estes últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento;
- Que o cotista declare, formalmente, por meio de um termo de adesão ao Regulamento do Fundo, a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo como mantidos até o vencimento. O Fundo classifica seus investimentos em Títulos para negociação, tendo adquirido com o objetivo de serem ativos e frequentemente negociados. Durante o exercício, não foram efetuadas reclassificação dos títulos e valores mobiliários.

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo são classificados na categoria “títulos para negociação”, e estão representados por:

3.4. Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimentos são registradas ao custo de aquisição, ajustado, diariamente, pela variação no valor das cotas informadas pelos administradores dos respectivos fundos de investimentos e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização e desvalorização de cotas de fundos de investimentos estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de Fundos”.

3.5. Propriedades para investimento

A Administração do Fundo determinou metodologia interna para mensuração do valor justo, considerando as informações financeiras e demais condições previstas no contrato com a referida propriedade para investimento. A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do Item 7.2,1 da NBR-14.653-1 – Parte 1: onde encontramos a seguinte definição:

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do

Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Método comparativo direto de dados de mercado:

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário. Além disso, quando do pagamento do aluguel, é feito um abatimento sobre o valor atualizado.

3.6. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

3.7. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.8. Resultado por cota

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do
Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2025 os títulos e valores mobiliários são demonstrados conforme abaixo:

	<u>Valor contábil</u>		
Títulos de Renda Fixa			
Notas Promissórias		500	
Total		500	
	<u>Quantidade</u>	<u>Valor contábil</u>	<u>Faixa de Vencimento</u>
Cotas de Fundo de Investimento			
MAM ZC Tesouro Selic FI Renda Fixa	1.484.895	2.454	Sem vencimento
DI Soberano			
Total	1.484.895	2.454	

Em 31 de dezembro de 2024:

	<u>Valor contábil</u>
Títulos de Renda Fixa	
Notas Promissórias	386
Total	386

O MAM ZC TESOIRO SELIC FI RENDA FIXA DI SOBERANO (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração e cujo exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, nos termos da resolução CVM nº 175/2022. O Fundo foi constituído em 19 de fevereiro de 2021 e iniciou suas atividades em 14 de junho de 2021.

O Fundo é classificado como “Renda Fixa”, regido pelo seu Regulamento e pela legislação e regulamentação em vigor.

O Fundo tem como objetivo buscar a valorização das cotas por meio de aplicações em Ativos Financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial, de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento.

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do

Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Obedecendo aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros constantes, conforme seu regulamento.

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Administração ou de qualquer empresa pertencente ao seu grupo econômico, tampouco do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

5. Outros valores a receber

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo firmou contrato de compra e venda de ações e outras avenças, no qual vendeu o investimento em ações da PNPR01 Empreendimentos Imobiliários S.A. pelo montante de R\$ 29.817 do qual possuía o montante de R\$ 11.609 a receber.

No período de período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo) ocorreram amortizações no montante de R\$ 518, restando o montante de R\$ 11.091 a receber.

No período de período de 1º de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (data da transferência da Administração do Fundo) o Fundo registrou o montante de R\$ 18.726 a receber oriundos da dação dos certificados de recebíveis imobiliários – CRI e retorno de parte do valor original da venda das ações ocorridas em 12 de setembro de 2024.

6. Das cotas, emissões

O Patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas.

As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do

Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

No âmbito da 1ª emissão de Cotas da Classe, objeto de Oferta Restrita, serão emitidas até 716.000 Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 71.600, observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas primeira emissão da Classe, desde que sejam colocadas, pelo menos, 500.000 Cotas, totalizando o montante de R\$ 50.000 (“Patrimônio Mínimo Inicial”).

As Cotas objeto da 1ª emissão da Classe serão subscritas pelos Investidores Profissionais e integralizadas em cumprimento às chamadas de capital, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. A forma de integralização das cotas será estabelecida no compromisso de investimento, sendo que o preço de integralização será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, corrigido mensalmente pela variação positiva do IPCA, desde a primeira data de subscrição de Cotas emitidas pela Classe até o mês imediatamente anterior à data da efetiva integralização, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

No período de 05 de setembro de 2025 (“Data de transferência do Fundo”) a 31 de dezembro (“Data antes da transferência do Fundo”) de 2025 não foram emitidas novas cotas.

No período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data de transferência do Fundo”) não foram emitidas novas cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 18.814,000000 cotas no montante de R\$ 2.059.

Amortização, Liquidação e Resgate de Cotas

As Cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pela Classe, exceto se outra forma for determinada pela Administradora, conforme orientação da Empresa de Consultoria Especializada, em virtude das necessidades da Classe.

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do

Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

Mediante aprovação da Assembleia de Cotistas, a liquidação dos ativos da Classe será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira da Classe e não sejam negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira da Classe aos Cotistas.

Não é permitido o resgate de Cotas.

No período de 05 de setembro de 2025 (“Data de transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”) não houve resgate de cotas.

No período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data de transferência do Fundo”) não houve resgate de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve resgate de cotas

No período de 05 de setembro de 2025 (“Data de transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”) não ocorreu amortização de cotas.

No período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data de transferência do Fundo”) não ocorreu amortização de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 ocorreu amortização de cotas no montante de R\$ 43.104.

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do

Período de 05 de setembro de 2025 ("Data da transferência do Fundo") a 31 de dezembro de 2025 ("Data antes da transferência do Fundo"), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 ("Data da transferência do Fundo") e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025 o patrimônio líquido está representado por 897.816,75236937 (897.816.715100 em 2024) cotas com valor patrimonial de R\$ 36,437960 (R\$ 53,038492 em 2024) no montante de R\$ 32.715 (R\$ 47.619 em 2024).

8. Remuneração dos prestadores de serviço

Taxa de Administração: A Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, controladoria e escrituração à Classe, uma Taxa de Administração equivalente a 0,06% ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a ser paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$ 4.5, será atualizado pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), a cada 12 meses, contados do início de funcionamento da Classe ou do início da prestação de serviço da Classe, conforme o caso.

A Taxa de Administração será apropriada diariamente, à base de 1/252, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

No período de 05 de setembro de 2025 ("Data da transferência do Fundo") a 31 de dezembro de 2025, foi provisionado a despesa com taxa de administração o montante de R\$ 18.

No período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 ("Data de transferência do Fundo"), foi provisionado a despesa com taxa de administração o montante de R\$ 46.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi provisionado a despesa com taxa de administração o montante de R\$ 65.

Taxa de gestão: Pelo serviço de gestão da carteira da Classe, é devida pela Classe ao Gestor uma Taxa de Gestão equivalente a 0,92% ao ano sobre o Patrimônio Líquido, a ser pago mensalmente, por período vencido da data em que ocorrer a primeira

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do

Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

integralização de Cotas da Classe, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 6, sendo que este valor será atualizado pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), a cada 12 meses, contados do início de funcionamento da Classe ou do início da prestação de serviço da Classe, conforme o caso.

A Taxa de Gestão será apropriada diariamente, à base de 1/252, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

O Gestor pode estabelecer que parcelas de Taxa de Gestão e sejam pagas diretamente aos eventuais prestadores de serviços por ele contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Gestão.

No período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025, foi provisionado a despesa com taxa de gestão o montante de R\$ 88.

No período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data de transferência do Fundo”), foi provisionado a despesa com taxa de gestão o montante de R\$ 185.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi provisionado com taxa de gestão o montante de R\$ 726.

Taxa de Custódia: A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços de custódia, a ser paga pela Classe ao custodiante é de 0,02% ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido, assegurado um valor mínimo mensal de R\$ 1.5, e será calculada e provisionada diariamente, à base de 1/252 por Dia Útil, sobre o Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior e será atualizado pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), a cada 12 meses, contados do início de funcionamento da Classe ou do início da prestação de serviço da Classe, conforme o caso.

No período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025, foi provisionado a despesa com taxa de custódia o montante de R\$ 5.

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data de transferência do Fundo”), foi provisionado a despesa com taxa de custódia o montante de R\$ 15.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi provisionado com taxa de custódia o montante de R\$ 22.

Taxa de Distribuição: A cada emissão de Cotas, a Classe 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.

Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160/22 (“Taxa Máxima de Distribuição”).

9. Prestadores de serviços

Administração:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda.
Custódia:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

10. Demandas judiciais

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

11. Fatores de Risco

Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, bem como dos demais prestadores de serviços da Classe, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos da

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do

Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Classe estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas.

Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada] e dos demais prestadores de serviços da Classe, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Riscos de crédito relacionado aos locatários: Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe. Dessa forma, a Classe estará exposta, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pela Classe ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários.

Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos: Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade da Classe. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas: Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar a Classe a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do

Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pela Classe, e, conseqüentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas. As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de vacância: Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e a Empresa de Consultoria Especializada sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe: O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do

Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Imobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados da Classe. Nessa hipótese, as atividades da Classe poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.

Risco relacionado à necessidade de aportes futuros: Caso os rendimentos obtidos pela Classe com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes na Classe para cobrir a deficiência de recursos.

Desempenho passado: Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas: Alterações na legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto abaixo, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas da Classe.

Risco de crédito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe: Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do

Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio da Classe e de suas Cotas.

Outros Riscos: Além dos riscos específicos do setor imobiliário, a Classe estará sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. A Classe está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. 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 valores dos ativos da Classe e rentabilidade futura;

Risco de Condições Econômicas Adversas: Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, a Classe pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe;

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do

Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela 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;

Risco de contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe;

Risco tributário: Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento na Classe;

Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas: Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas da Classe, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas;

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões de Cotas da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída; e

Riscos relacionados à liquidez: Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe é fechada e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do
Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe no momento e nas condições que desejar.

12. Encargos debitados no fundo

Encargos Debitados ao Fundo	De 05/09/2025 a 31/12/2025	% PL	De 01/01/2025 a 04/09/2025	% PL	31/12/2024	% PL
PATRIMÔNIO LÍQUIDO MÉDIO	32.754		34.310		72.505	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	(419)	(0,42%)	34	(1,08%)	(2.489)	(2,15%)
Despesas com taxa de administração	(18)	(0,05%)	(46)	(0,13%)	(65)	(0,09%)
Despesas com taxa de gestão	(88)	(0,27%)	(185)	(0,54%)	(726)	(1,00%)
Despesas com taxa de custódia e auditoria	-	-	-	-	(35)	(0,05%)
Despesas com imóveis	-	-	-	-	(8)	(0,01%)
Despesas com taxa de custódia	(5)	(0,02%)	(15)	(0,04%)	-	-
Despesas com Securitizadora	(11)	(0,03%)	-	-	-	-
Despesas com auditoria	(16)	(0,05%)	(19)	(0,06%)	-	-
Despesas com Consultores especializados	1	-	(13)	(0,04%)	(42)	(0,06%)
Despesas com Consultoria Jurídica	-	-	(91)	(0,27%)	(681)	(0,94%)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(35)	(0,11%)	(31)	(0,09%)	-	-
Taxa de fiscalização da CVM	(4)	(0,01%)	(7)	(0,02%)	(15)	(0,02%)
Outras receitas e despesas	-	-	-	-	(917)	(1,26%)
Receita com securitizadora	(243)	(0,74%)	441	1,29%	-	-
TOTAL DAS DESPESAS	(419)	(0,42%)	34	(1,08%)	(2.489)	(2,15%)

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do

Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil, o patrimônio líquido médio mensal, as rentabilidades mensais e acumuladas no período estão apresentadas da seguinte forma:

Data	PL Líquido Médio	Valor da Cota	Mês	Acumulada
31/12/24	72.505	53,038492	-	-
04/09/25 (*)	34.310	36,503366	(31,18%)	(31,18%)
30/09/25	32.780	36,503108	0,00%	(31,18%)
31/10/25	32.768	36,480648	(0,06%)	(31,22%)
28/11/25	32.748	36,456186	(0,07%)	(31,26%)
31/12/25 (**)	32.723	36,437960	(0,05%)	(31,30%)

(*) Data da transferência do Fundo

(**) Data antes da transferência do Fundo

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

14. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía disponibilidades junto a administradora no montante de R\$ 11, além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 6, o Fundo havia um saldo a pagar no montante de R\$ 4, saldo a pagar de R\$ 26 a título de taxa de gestão e saldo a pagar de R\$ 1 a título de taxa de custódia.

15. Tributação

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de quotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do

Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

Em 12 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei 14.754, que alterou as regras de tributação de aplicação em fundos de investimento no Brasil, determinado, entre outros dispositivos, que os rendimentos das aplicações em fundos de investimento fechados, ficarão sujeitos à retenção periódica na fonte de IRRF nos meses de maio e novembro de cada ano, considerando as mesmas regras e alíquotas vigentes para os fundos abertos (“come-cotas”), ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei e na legislação em vigor. Os requisitos dessa lei passaram a vigorar a partir de 01 de janeiro de 2024.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específica não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Resolução CVM 23 de 25 de fevereiro de 2021 e as normas de independência do Conselho Federal de Contabilidade - CFC, a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pelo Auditor Independente relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa.

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do

Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Deliberações em Assembleia

Conforme convocação da consulta formal realizado em 02 de dezembro de 2025 foram deliberados os seguintes assuntos:

- A transferência da administração fiduciária do Fundo, da Administradora para o BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, CEP 05410-002 (“Nova Administradora”), bem como a alteração do endereço do Fundo para a sede social da Nova Administradora e a substituição dos prestadores de serviços de: (a) a substituição do prestador de serviços de custódia e escrituração, os quais passarão a ser prestados pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, CEP 05410-002 (“Novo Custodiante”); (b) a substituição do prestador de serviços de controladoria, processamento e tesouraria, os quais passarão a ser prestados pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, CEP 05410-002 (“Novo Agente de Controladoria”);
- A contratação de serviços de auditoria do Fundo para o período compreendido entre o seu último Balanço Patrimonial até a Data de Transferência e a substituição do prestador de serviço de auditoria, a partir da Data de Transferência.
- A consolidação do novo Regulamento do Fundo aos padrões da Nova Administradora, caso aprovados os itens acima; e
- A autorização para que a Administradora, a Nova Administradora e a Gestora do Fundo realizem todos os procedimentos e alterações necessários para implementação dos itens acima deliberados, caso sejam aprovados no fechamento do dia 31 de dezembro de 2025 (“Data de Fechamento ou Transferência”), sendo que a Nova Administradora passará a administrar o Fundo à partir de 02 de janeiro de 2026, inclusive (“Data de Abertura”). Havendo a aprovação deste item, os cotistas aprovam a reforma integral do Regulamento do

PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.813.118/0001-22

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do

Período de 05 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) a 31 de dezembro de 2025 (“Data antes da transferência do Fundo”), período de 01 de janeiro de 2025 a 04 de setembro de 2025 (“Data da transferência do Fundo”) e exercício findo em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Fundo, que passará a vigor na Data de Abertura, inclusive, e que a minuta foi disponibilizada aos cotistas na presente data.

18. Outras informações

A Receita Federal do Brasil e órgãos parceiros deflagraram, em 28 de agosto de 2025, a “Operação Carbono Oculto”. A referida operação tem como escopo exclusivo fundos vinculados ao setor de combustíveis. Tais fundos representam parcela ínfima do total de fundos administrados e estruturados pela Trustee DTVM (empresa do grupo), não alcançando, portanto, parcela significativa das operações sob administração. Importante ainda mencionar que alguns fundos já se encontravam com renúncias formalizadas por parte das instituições amparadas na ausência de atualização cadastral. Antes da referida operação encontrava-se em curso a elaboração de Relatório de Prevenção à Lavagem de Ativos. Com a deflagração da operação e apreensão de parte dos arquivos utilizados nessa análise, a apuração foi encerrada. Por fim, a Trustee reforça a conformidade de suas obrigações fiscais e regulatórias, bem como a consistência de seus controles internos e de suas práticas de governança, em consonância com a postura colaborativa e proativa adotada desde a referida operação. A Trustee DTVM é administradora do **PANORAMA PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**.

19. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC-1SP 270.574/O-6