

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY**  
CNPJ Nº 00.613.094/0001-74

**Respostas do Administrador acerca das dúvidas enviadas pelos cotistas em referência às matérias listadas na Consulta Formal:** Após as matérias serem submetidas à deliberação dos Cotistas por meio da Consulta Formal e seus respectivos anexos, foram suscitadas as seguintes dúvidas e solicitações de esclarecimentos a respeito da matéria a ser deliberada:

<b>DÚVIDAS/SOLICITAÇÕES</b>	<b>COMENTÁRIOS DO ADMINISTRADOR</b>
Abertura do racional das despesas do orçamento, justificando as variações projetadas por mês.	<p>O racional foi a manutenção das despesas do período anterior (abril/21 a março/22) em R\$, projetado pela inflação de 6.86% (IPCA) para o período de 12 meses, conforme o boletim Focus do Banco Central de março de 2022, nas rubricas “Despesas Administrativas” e “Gerenciamento de Manutenção e Segurança.”</p> <p>Adicionalmente, o valor base para a linha de “Manutenção e Segurança” foi reduzido após a troca do prestador do serviço. O IPTU dos terrenos do Setor 7 sofreu redução de aproximadamente 27% no valor cobrado pela Prefeitura. Para os demais terrenos (Setor 1 e 6B, Setor 6A lote 10, Setor 8 lote 1 e Setor 8 lote 11), o reajuste pela Prefeitura foi em média de 10%.</p> <p>A previsão das despesas com honorários advocatícios, foi efetuada com base na previsão do período anterior (abril/21 a março/22) em R\$, projetada pela inflação de 6.86% (IPCA) para o período de 12 meses, com exceção dos meses de abril e maio/2022, onde se prevê, adicionalmente, o pagamento de honorários relacionados</p>

	aos serviços advocatícios acerca do parecer sobre o IPTU e o acompanhamento do procedimento investigatório criminal (PIC) n. 105/2021.
Deve ser prioritariamente alinhado com os cotistas as condições pelas quais deverão ser ressarcidos os valores cobertos por esse Administrador, considerando o que preveem as normas reguladoras e/ou o Regulamento do Fundo.	No que tange ao reembolso dos valores arcados pelo Administrador, esclarecemos que se tratou do pagamento realizado por terceiro em nome do Fundo, de forma que o reembolso será realizado no melhor momento, conforme entendimento do Administrador, e seguirá os termos que lhe são definidos pela legislação atualmente em vigor, não havendo a necessidade de alinhamento. Tão logo for possível seguir com o referido reembolso, o Administrador dará aos investidores o <i>disclosure</i> sobre os valores que lhe foram efetivamente transferidos.
Na nota explicativa consta o que se segue: <i>“O Fundo é réu em duas Ações Civis Públicas (“ACPs”) propostas pelo Ministério Público Federal em 2014 e 2017, relativamente aos setores 1 e 6B da Gleba A e aos lotes 6 a 12 da Gleba C, respectivamente, do Loteamento Projeto Urbanístico Panamby, localizado entre a Rua Dona Helena Pereira de Moraes e Rua Itapaiuna, Vila Andrade, São Paulo, sendo o risco de perda considerado como possível em ambos os casos, nos montantes das causas de R\$221.605 e R\$206.624, respectivamente.”</i> Favor	O “valor da causa”, termo definido do Código de Processo Civil, é o valor fixado pelo autor de uma ação. No caso das ACPS, o Ministério Público Federal – MPF, quando da propositura de cada ação, tomou o valor declarado do fundo para atribuir o “valor à causa”. Em termos de expressão econômica dos reflexos da ação, a exposição pode ser completamente diferente, a depender do desfecho da ação. Sob enfoque jurídico, considerando o quanto questionado em auditoria e os limites de análise do escritório responsável pela defesa do Fundo, há que se ater ao valor da causa e sua atualização, conforme critério estabelecidos pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região.

esclarecer os valores das causas com base na expressão econômica dos pedidos formulados	
Com relação às dúvidas a respeito da matéria a ser deliberada, na Pág. 28 da DF encaminhada, o auditor comenta: <i>“No que tange a liquidação do Fundo, o Administrador reforça que acredita ter boas chances de implementar uma estratégia para contornar a atual restrição de liquidez consequente, em grande parte, dos óbices já divulgados que inviabilizam ou prejudicam as iniciativas de venda ou incorporação.”</i> Solicitamos detalhar mais a respeito da estratégia para contornar a atual restrição de liquidez do Fundo.	A estratégia consiste em adotar medidas diversas, dentre elas as medidas cabíveis junto à Prefeitura a fim de obter o instrumento de Transferência do Direito de Construir (“TDC”) e ações judiciais indenizatórias. As estratégias foram amplamente debatidas com a Comissão de Cotistas e devidamente aprovadas, resultando inclusive na assinatura do termo de transação firmado com Cyrela Vermont de Investimento Imobiliário Ltda.
O orçamento para “consultoria ambiental” feita ano passado no valor de 16,8 mil (em REAIS FORTES) não consta no material enviado na ocasião desta AGOE (29.04.2022). Assim, favor retificar a tabela de orçamento.	Segue anexo o Quadro retificado, com a inserção do Valor Previsto na rubrica “consultoria ambiental”.
Explicar a razão do montante orçado para “Honorários Advocatícios” de 40,65 mil REAIS FORTE para o período de abr/22 e mar/23 ser bastante superior (+73%) ao realizado, entre abr/21 e mar/22, de 23,5 mil REAIS FORTES	O valor realizado entre abr/21 e mar/22, de 23,5 mil REAIS FORTES, foi inferior ao valor orçado, de 39,5 mil REAIS FORTES, devido à redução da quantidade de horas demandas no período. Para o período de abr/22 a mar/23, estima-se um retorno na quantidade de horas demandadas previstas anteriormente, motivo pelo qual manteve-se o valor orçado no período anterior, acrescido de 6.86% (IPCA). Adiciona-se a isso pagamentos de honorários advocatícios

	nos meses de abr/22 e maio/22 relacionados aos serviços acerca do parecer sobre o IPTU e o acompanhamento do procedimento investigatório criminal (PIC) n. 105/2021.
Favor explicar, de forma separada por rubrica, o racional para o fato dos montantes orçados (abr/22 – mar/23) para “Manutenção e segurança, IPTU e Despesas Administrativas” serem superiores aos valores realizados, entre abr/21 e mar/22	Segue anexa planilha com o racional solicitado.

Rio de Janeiro, 14 de abril de 2022.

**BRKB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby

**Esclarecimento ao sétimo questionamento**

Valores em R\$

<b>Rubrica</b>	<b>Realizado Abril/21 a Mar/22</b>	<b>Orçado Abril/22 a Mar/23</b>	<b>Diferença</b>	<b>Esclarecimentos</b>
Manutencao e Seguranca	29,3	32,3	3,0	Tomou-se por base o valor pago em fev/22. O total, em R\$, no final do periodo, deverá ser menor que o orcado, em funcao da variacao do IGPM
IPTU	152,3	164,8	12,5	Tomou-se por base o valor pago em Fev/22, que prevalece para o ano de 2022. O total em R\$ será menor que o orçado, já que as parcelas em R\$ são fixas.
Despesa Administrativas	12,5	14,5	2,0	Tomou-se por base as despesas em R\$ acrescidas da projecao da inflação futura. O total, em R\$, deverá ser menor que o orcado.
Gerenciamento	4,6	4,6	-	Não há variação.

Discriminação	Previsto conf. Consulta Formal de 30/04/2021	Realizado	Diferença	Observações
Recebimentos por Terrenos e Unidades Vendidas	-	-	-	
Venda em Moeda	-	-	-	
Venda em Participação	-	-	-	
Demais recebimentos	-	-	-	
<b>Sub-total recebido</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
Desembolsos ref. Despesas e Obrigações	-	-	-	-
Cartorios e Registros	-	-	-	-
Revisão do Plano Diretor	-	-	-	-
Manutenção / Segurança	34.6	29.3	5.3	Troca do prestador de serviço com redução do valor
IPTU - Panamby	176.0	152.3	23.6	Reajuste abaixo da variacao do IGPM
IPTU - Villaggio	-	-	-	-
Adm. Parte Fixa	-	-	-	-
Adm. Parte Variável	-	-	-	-
Campanha de Publicidade	-	-	-	-
Ação Institucional	-	-	-	-
Urbanização	-	-	-	-
Despesas Administrativas	14.2	12.5	1.8	A diferença refere-se a diminuição de despesas com viagem - SP / RJ e Reajuste abaixo da variação do IGPM
Honorários Advocatórios	39.5	23.5	16.0	A diferença verificada é devido a uma redução da quantidade de horas demandadas durante o período de análise do recurso interposto perante a PMSP
Serviços Ambientais	16.8	9.3	7.5	Despesas emergenciais com supressão de árvores e manejo florestal conforme exigido pelo MPF.
Assessoria de Imprensa	-	-	-	-
Gerenciamento de Manutenção e Segurança	5.2	4.6	0.6	Reajuste abaixo da variacao do IGPM
<b>Sub-total despesas</b>	<b>286.3</b>	<b>231.5</b>	<b>54.8</b>	
<b>Sub-total desembolsado</b>	<b>286.3</b>	<b>231.5</b>	<b>(54.8)</b>	
<b>Fluxo de caixa líquido</b>	<b>(286.3)</b>	<b>(231.5)</b>	<b>54.8</b>	
<b>Distribuição de Rendimentos</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	