

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY
CNPJ/ME: 00.613.094/0001-74
("Fundo")

CONSULTA FORMAL EM ANDAMENTO
RESPOSTAS DO ADMINISTRADOR AOS QUESTIONAMENTOS ENVIADOS
17 DE JANEIRO DE 2023

Nos termos da carta de Consulta Formal enviada aos cotistas do Fundo em 21 de dezembro de 2022, recebemos uma série de questionamentos sobre as matérias constantes na consulta formal enviada. Para assegurar o tratamento equitativo de todos os investidores, consolidamos as perguntas e respostas abaixo:

Pergunta (1): No que diz respeito a afirmação de que transferência da administração do Fundo para a Genial não acarretará aumento de encargos ou despesas do Fundo e/ou custo adicional aos Cotistas, gostaríamos de saber, como, de fato, o Fundo não será onerado por esse movimento? De forma mais objetiva, há algum contrato formal entre BRKB e Genial ou, ainda, o Regulamento do Fundo apresenta artigo que regula a substituição objeto da Consulta Formal sem que sejam apurados e auditados os valores devidos a BRKB e que estão sendo provisionados para quitação futura em favor da BRKB?

Resposta BRKB: A transferência não acarretará aumento de encargos ou despesas do Fundo e/ou custo adicional aos Cotistas, uma vez que a Genial não receberá remuneração do Fundo. Há um arranjo contratual independente entre Genial e BRKB, que lhe assegura condições favoráveis para contratação. A parceria comercial entre BRKB e Genial contribuiu para que a Genial se dispusesse a assumir a administração e gestão do Fundo na situação atual.

A substituição do Administrador é regulada pelos Artigos 35 e seguintes do Regulamento, bem como pelas disposições da ICVM nº 472/08, conforme alterada. Os valores devidos à BRKB vêm sendo devidamente controlados pela BRKB, com a manutenção dos respectivos documentos comprobatórios, e estão contabilizados na carteira/demonstrações contábeis do Fundo.

Pergunta (2): No parágrafo único do art. 22 do Regulamento do Fundo, por que não disponibilizar o e-mail do administrador ao invés da sua página na internet? Sugerimos acrescentar a opção de correio eletrônico como no Regulamento atual.

Resposta BRKB: Cuida-se de sugestão meramente formal. A Administradora está de acordo com a sugestão de acrescentar a opção de correio eletrônico, para além da redação que já consta no regulamento enviado a todos. De modo a evitarmos um reenvio da consulta formal para todos os cotistas do fundo exclusivamente por esse motivo, sugerimos que a opção de correio eletrônico conste no termo de consolidação da consulta formal que será elaborado e divulgado pela BRKB a todos os cotistas como uma implementação e sugestão do cotista, sendo aprovada independentemente de envio aos demais cotistas por se tratar de um mero aprimoramento de redação originalmente proposta. Vale notar que, como exigido pela regulamentação vigente, consta no website da Genial uma central de ajuda, canal de denúncia, ouvidoria, etc..

Pergunta (3): Agradeço informar se todas as obrigações do atual administrador estão adimplidas, não havendo eventuais obrigações remanescentes de parte a parte. Caso tenha peço detalhar tais obrigações.

Resposta BRKB: Informamos que (i) todas as obrigações materiais da BRKB perante o Fundo foram adimplidas; (ii) a BRKB tem valores a receber do Fundo a título de reembolso de despesas/encargos, conforme comunicadas anteriormente aos Cotistas, observado que tais valores serão recebidos pela BRKB se e quando o Fundo dispuser de liquidez.

Pergunta (4): Sobre a matéria da Consulta Formal em epígrafe, favor esclarecer:

4.1) Em caso de aprovação, como se dará a formalização da relação entre o FII Panamby e a Genial, dado que, conforme apontado pelo Administrador, o FII não será onerado pela contratação.

Resposta BRKB: Há um arranjo contratual entre Genial e BRKB, exclusivamente, do qual o FII não é parte. A transferência não acarretará aumento de encargos ou despesas do Fundo e/ou custo adicional aos Cotistas.

4.2) Favor esclarecer como se deu o processo de seleção que culminou na escolha da Genial para a prestação do serviço.

Resposta BRKB: A escolha da Genial se deu em razão de dois fatores: (i) o relacionamento comercial de longo prazo entre a BRKB e Genial, que, desde 2018, já assumiu a administração de mais de 20 fundos de investimento que se encontravam sob a administração da BRKB, tendo realizado uma administração satisfatória desde então; e (ii) a atual situação do Fundo, que o torna pouco atrativo para terceiros independentes.

4.3) Ainda sobre o ponto acima, favor esclarecer se houve um processo de cotação e, em caso negativo, o que justificou tal decisão e o que levou à apresentação de apenas um candidato para a eventual assunção da Administração do FII.

Resposta BRKB: Como mencionado acima, cuida-se de processo sui generis em razão do histórico do Fundo que, atualmente, não possui qualquer fonte de receita e incorre em uma série de custos fixos e variáveis absolutamente necessários para a consecução de sua política de investimentos: (i) custas judiciais; (ii) custas administrativas relacionadas a questões imobiliárias; (iii) honorários advocatícios, (iv) taxa CVM, entre outros. A Genial concordou em assumir essa função por razões não relacionadas a esse Fundo (e sim por seu relacionamento com a BRKB decorrente da prestação de serviços para diversos outros fundos) – e por não haver outros prestadores de serviço em similar situação, não houve consulta a terceiros. Sob a perspectiva prática, o histórico de atuação em outros FII também contribuiu para a escolha, vez que, atualmente, há sistemas e fluxos de trocas de informações que têm funcionado bem entre a BRKB e a Genial.

4.4) Solicitamos que seja esclarecidos pela BRKB, sobre os valores cobertos pela mesma até então:

4.4.1) Sob quais condições tais montantes serão ressarcidos, considerando o que preveem as normas reguladoras e/ou o Regulamento do Fundo?

Resposta BRKB: Os montantes serão ressarcidos a título de despesas administrativas ou operacionais de interesse do fundo, nos termos do Artigo 52, "XX" do Regulamento do Fundo.

4.4.2) Haverá cobrança de reajustes aos valores devidos?

Resposta BRKB: Sim, nos termos do Relatório de Representantes de Cotistas datado de 31/12/2021, a condição do reembolso dar-se-á de acordo com o Código Civil Brasileiro ("CC"). Conforme informado à Comissão de Cotistas do fundo em 01/05/2022 por meio de correio eletrônico, o terceiro não interessado, que paga a dívida em seu próprio nome, tem direito a reembolsar-se do que pagar; mas não se sub-roga nos direitos do credor. O artigo 395 do CC, por sua vez, diz que "responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado". Como o caso trata de um reembolso voluntário, incidirão apenas os juros e atualização monetária, calculados na forma do artigo 406 do CC, que diz que "Quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional". Atualmente, a jurisprudência majoritária entende ser a SELIC a taxa utilizada para esse fim.

4.4.3) Foi avaliada a questão legal e tributária para essa cobertura de despesas pelo ADM? Existe algum tipo de risco nesse sentido ao Fundo?

Resposta BRKB: A regulamentação é silente sobre o tema, na medida em que se trata de um cenário atípico. Não obstante, considerando o papel do administrador como responsável legal do fundo, bem como proprietário fiduciário dos imóveis do fundo, entendemos que a cobertura dos encargos essenciais para a consecução dos objetivos do Fundo pelo administrador pode ser enquadrada, neste caso, no dever de fidúcia e de defesa dos melhores interesses dos cotistas, como determina a regulamentação aplicável.

4.4.4) Como a alteração de Administrador afetaré esta situação?

Resposta BRKB: A alteração de administrador não afetaré essa situação, de modo que a BRKB continuará como credora do Fundo e aguardando a ocorrência de um evento de liquidez para ser reembolsada.

BRKB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.