

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

Prezado(a) Cotista,

A **BRKB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Müller, nº 116, 21º andar, salas 2101, 2102 e 2108, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.923.111/0001-29, na capacidade de instituição administradora (“Administradora” ou “BRKB DTVM”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 00.613.094/0001-74 (“FII Panamby” ou “Fundo”) vem, por meio desta consulta formal (“Consulta”), nos termos do artigo 41 do regulamento do Fundo, submeter à deliberação dos cotistas do FII Panamby as seguintes matérias:

- (i) Aprovação das Demonstrações Financeiras do FII Panamby, referentes ao exercício findo em 31.12.2019, conforme documento integrante do Anexo I desta Consulta;
- (ii) Aprovação das Despesas Realizadas no período de abril/2019 a março/2020, conforme documento integrante do Anexo I desta Consulta;
- (iii) Aprovação do Orçamento de Despesas para o período de abril/2020 a março/2021, conforme documento integrante do Anexo I desta Consulta;
- (iv) Autorização para que a Administradora prossiga com a celebração de documentos necessários para composição com Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário S/A (“CCDI”) e Cyrela Vermont de Investimento Imobiliário Ltda. (“Cyrela”), incluindo a negociação de assuntos relacionados à posse e ao IPTU do Setor 7, bem como a adoção das medidas cabíveis junto à Prefeitura Municipal de São Paulo (“PMSP”), ambos detalhados no material complementar apresentado aos cotistas na forma do Anexo II desta Consulta, a fim de viabilizar alguma liquidez para o Fundo.

Os materiais de apoio referentes às matérias listadas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima encontram-se nos Anexos I e II da presente Consulta e a proposta da Administradora encontra-se no Anexo III.

Assim, a BRKB DTVM solicita a análise por V.Sas. e o seu posicionamento quanto à proposta ora formulada, até o dia 30 de Julho de 2020, por meio do preenchimento da Carta Resposta anexa à presente carta (Anexo IV) e do posterior envio à Administradora mediante envio da Carta Resposta via correio eletrônico através dos e-mails fescamilia@brookfieldbr.com (A/C Sr. Felipe Escamilia) e/ou jroque@brookfieldbr.com (A/C Sr. João Roque).

A BRKB DTVM ressalta que, para a deliberação das matérias descritas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, será necessária a aprovação por maioria dos cotistas votantes e que a totalidade dos votos computados represente, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo. Os cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

Eventuais dúvidas a respeito da matéria a ser deliberada pelos cotistas poderão ser enviadas para os e-mails fescamilia@brookfieldbr.com (A/C Sr. Felipe Escamilia) e/ou jroque@brookfieldbr.com (A/C Sr. João Roque), até o dia 9 de julho de 2020 e as respostas serão divulgadas pela Administradora, de forma consolidada, em sua página na rede mundial de computadores, através do FundosNet e via correio eletrônico ("Canais de Comunicação"), até o dia 19 de julho de 2020. O resultado desta Consulta será divulgado até o dia 3 de agosto de 2020, através dos Canais de Comunicação.

Rio de Janeiro, 30 de junho de 2020.

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

ANEXO I

Demonstrações Financeiras do FII Panamby, referentes ao exercício findo em 31.12.2019
Demonstrativo de Despesas Realizadas x Orçado de abril/2019 a março/2020
Orçamento de Despesas para o período de abril/2020 a março/2021

**Fundo de Investimento Imobiliário Panamby
(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)**

Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 e Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	2
Balanço patrimonial.....	6
Demonstração do resultado.....	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	10 - 22

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Quotistas e à Administradora

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2019, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby (“Fundo”) em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários

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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, 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.

Ênfase - Continuidade Operacional

Chamamos a atenção para as Notas Explicativas nº 4 e 5, que descrevem os fatos ocorridos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 que resultaram na contabilização da provisão para valor realizável - recebíveis venda de imóveis no montante de R\$ 185.385 mil e da provisão para valor realizável - imóveis para venda no montante de R\$ 10.511 mil. Os ajustes estão diretamente relacionados a descontinuidade das principais operações do Fundo que, juntamente com outros assuntos descritos na Nota Explicativa nº 12, indicam a existência de incertezas significativas que podem levantar dúvidas sobre a capacidade da continuidade operacional do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2019. 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.

Avaliação da redução ao valor recuperável dos ativos

Principais assuntos de auditoria:

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui registrado em suas demonstrações financeiras o montante de R\$185.385 referente ao contas a receber por venda de imóveis e R\$10.511 referente às aplicações imobiliárias – imóveis para venda. Ao final de cada exercício, o Fundo efetua análise para avaliar a existência de indicadores de redução ao valor recuperável de seus ativos, realizando testes de *impairment*. Consideramos esse assunto como significativo em nossa auditoria, devido às incertezas e grau de julgamento inerentes ao processo de determinação das premissas utilizadas nos cálculos, destacando-se o valor de venda para definição do valor justo líquido de despesa de venda, bem como as eventuais alterações nas premissas que poderiam impactar nos montantes reconhecidos e divulgados nas demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

- Como parte de nossos procedimentos de auditoria, consideramos a avaliação das premissas e dos cálculos adotados pelo Fundo no reconhecimento e mensuração da provisão para redução do valor recuperável do contas a receber por venda de imóveis e aplicações imobiliárias – imóveis para venda, bem como sua divulgação nas demonstrações contábeis, tomando por base os pareceres e opiniões dos assessores jurídicos que patrocinam os processos que estão vinculados a esses ativos.
- Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que o saldo do contas a receber por venda de imóveis e aplicações imobiliárias – imóveis para venda no tocante à sua recuperabilidade, é aceitável no contexto das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora do Fundo 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública ao assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos 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.

Fornecemos também à Administração 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.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2020.

Baker Tilly Brasil RJ Auditores Independentes
CRC-RJ 005.333/O-0



Paulo Buzzi Filho
Contador- CRC-RJ 071.138/O-5

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY
(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018
(Em milhares de Reais)

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
<u>Ativo circulante</u>			
Caixa		87	35
Contas a receber Villaggio Panamby	4.a	-	569
		<u>87</u>	<u>604</u>
<u>Ativo não circulante</u>			
Contas a receber Villaggio Panamby	4.a	610	
Contas a receber por venda de imóveis	4.b	185.385	178.103
Provisão valor realizável - recebíveis venda de imóveis	4.b	(185.385)	-
Aplicações imobiliárias - Imóveis para venda	5	10.511	10.482
Provisão valor realizável - imóveis para venda	5	(10.511)	-
Outros valores a receber do Administrador	10	933	3.693
		<u>1.543</u>	<u>192.278</u>
Total do ativo		<u>1.630</u>	<u>192.882</u>
<u>Passivo circulante</u>			
Outras despesas	6	111	106
Outras obrigações	19	72	1.034
		<u>183</u>	<u>1.140</u>
<u>Passivo não circulante</u>			
Obras de infraestrutura a pagar	6	5.067	5.051
Partes relacionadas	12	1.961	-
		<u>7.028</u>	<u>5.051</u>
<u>Patrimônio líquido</u>			
Reserva especial	19	1.357	1.264
Quotas integralizadas e reserva de lucros	9	(6.938)	185.427
		<u>(5.581)</u>	<u>186.691</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>1.630</u>	<u>192.882</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Receitas			
Ganho em variação monetária	4.c	7.443	11.132
Total das receitas		7.443	11.132
Despesas			
Gastos com obras de infraestrutura		(166)	(464)
Administrativas	19.c	(3.615)	(3.696)
Outras despesas operacionais		(131)	(92)
Provisão valor realizável - recebíveis venda de imóveis	4.b	(185.385)	-
Provisão valor realizável - imóveis para venda	5	(10.511)	-
Ajuste a valor presente do contas a receber	4.a	-	7
Desconto de antecipação de recebíveis	4.a	-	5
Total das despesas		(199.808)	(4.240)
Prejuízo do exercício		(192.365)	6.892
Quantidade de quotas		758.400	758.400
Lucro (prejuízo) líquido do exercício por quota - R\$		(253,65)	9,09

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY

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

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Em milhares de Reais)

	Quotas integralizadas e Reserva de Lucros	Reserva Especial	Resultado do Período	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	178.535	1.175	-	179.710
Lucro líquido do exercício	-	-	6.892	6.892
Atualização de reserva	-	89	-	89
Destinação do lucro	6.892	-	(6.892)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018	185.427	1.264	-	186.691
Prejuízo do exercício	-	-	(192.365)	(192.365)
Atualização de reserva	-	93	-	93
Destinação do lucro (prejuízo)	(192.365)	-	192.365	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	(6.938)	1.357	-	(5.581)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY
(Administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DIRETOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
DE 2019 E 2018
(Em milhares de Reais)

	31/12/2019	31/12/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de clientes	-	328
Pagamentos de outros gastos operacionais	(2.788)	(2.876)
Reembolso de taxa de administração	2.840	2.564
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	52	16
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	52	16
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	35	19
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	87	35

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY

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

NOTAS EXPLICATIVAS REFERENTES ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

O Fundo de Investimento Imobiliário Panamby ("Fundo"), CNPJ 00.613.094/0001-74, administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("BRKB" ou "Administrador"), CNPJ 33.923.111/0001-29, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472/08, e demais disposições e alterações legais e regulamentares aplicáveis, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 14 de março de 1995 com prazo de duração indeterminado, classificado na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), como "híbrido de gestão passiva", por se destinar tanto ao desenvolvimento imobiliário dos terrenos adquiridos, mediante incorporação imobiliária e/ou parcelamento do solo como a comercialização junto a incorporadores diversos. O Fundo é destinado aos Investidores Institucionais e Pessoas Físicas, com perfil de investimento de longo prazo e conhecimento da atividade de incorporação imobiliária. O Fundo tem por objetivo a aquisição de terrenos vinculados aos projetos denominados Panamby e Villaggio Panamby, localizados no Município de São Paulo - SP, seu posterior desenvolvimento imobiliário e sua comercialização.

A estratégia adotada para o Fundo consiste na comercialização dos lotes dos terrenos adquiridos pelo mesmo para as incorporadoras e, a negociação para venda dar-se-ia, alternativamente, através de "permuta financeira", ou de venda em moeda corrente, à vista ou a prazo, ou ainda através da combinação dessas duas alternativas. Conforme detalhado nas notas explicativas 4 e 5 incluídas nestas demonstrações financeiras, determinados terrenos integrantes da carteira do Fundo, bem como, determinados recebíveis oriundos de instrumentos particulares de venda e compra firmados com promitentes compradoras de terrenos deste mesmo Fundo, foram provisionados integralmente. O Administrador vem atuando ativamente em conjunto com o Assessor Imobiliário do Fundo, com as promitentes compradoras envolvidas, além de assessores especializados, em alternativas para viabilizar a monetização dos referidos terrenos de forma equivalente à estratégia supracitada para os respectivos ativos imobiliários.

As participações no Fundo são representadas por quotas, que se constituem em valores mobiliários com colocação pública e negociação no mercado de bolsas ou através de operações privadas.

As aplicações imobiliárias do Fundo não são garantidas pelo Administrador ou pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"), e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados CVM.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pelo administrador do fundo em 26 de março de 2020.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

b. Contas a receber por venda de imóveis

Registra valores a receber por venda dos terrenos onde são constituídos os projetos Panamby e Villaggio Panamby, incidindo atualização monetária e juros, a partir do lançamento de cada projeto e direitos sobre parte da venda das unidades imobiliárias destes projetos.

c. Aplicações imobiliárias

Registra os gastos com a aquisição de terrenos destinados à venda e os correspondentes gastos em obras de infraestrutura. Os gastos totais dos imóveis destinados à venda são considerados parte integrante da formação do seu custo. Dessa forma, os terrenos em estoque estão avaliados ao valor de custo.

d. Apuração de resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios em que ocorrem, independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

e. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis ao fundo de investimento imobiliário exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação à estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados. As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo estão incluídas em notas explicativas nº 4 – Contas a receber e nº 16 – Demandas Judiciais.

f. 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.

g. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

h. Resultado líquido por quota

O lucro/prejuízo por quota é calculado considerando-se o número de quotas em circulação na data de encerramento do exercício.

i. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

I) Ativos financeiros

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

II) Impairment de ativos financeiros

O Fundo avalia no final de cada exercício do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de impairment são incorridos somente se há evidência objetiva de impairment como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um “evento de perda”) e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. Como um expediente prático, o Fundo pode mensurar o impairment com base no valor justo de um instrumento utilizando um preço de mercado observável.

4. CONTAS A RECEBER POR VENDA DE IMÓVEIS

O contas a receber por venda de imóveis estão vinculadas à participação na receita bruta total dos empreendimentos imobiliários, a serem desenvolvidos e em desenvolvimento, nos imóveis vendidos e sujeitos a variações em função de eventuais alterações dos prazos e preços mínimos definidos nas escrituras de compra e venda. As baixas das contas a receber ocorrem mediante repasse financeiro dos incorporadores dos empreendimentos, após o recebimento dos recursos dos adquirentes das unidades imobiliárias.

a. Projetos desenvolvidos

a.1. Villaggio Panamby:

O Villaggio Panamby tem por característica um contas a receber composto pela participação nas receitas de venda do Incorporador, possuindo os seguintes valores contábeis a receber por projeto:

Projetos desenvolvidos	31/12/2019	31/12/2018
Agrias	6	5
Amadryas	11	10
Anthurium	161	150
Doppio Spazio	69	65
Jazz Duet	53	50
Mirabilis	6	5
Strelitzia	304	284
Total	610	569
Villaggio Panamby	610	569
Circulante	-	569
Não circulante	610	-

O saldo das contas a receber pela venda de lotes, conforme Escritura de Compra e Venda Sob Condições Suspensivas firmada em 29 e 30 de setembro de 1995 e aprovada por Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") realizada em 30 de outubro de 1995 são atualizadas pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado ("IGP-M") e, a partir da assinatura das Escrituras de Confissão de Dívida, atualizadas pela variação do IGP-M, acrescidas de juros anuais de 12%. Quando do "habite-se" do empreendimento, a dívida confessada é novada e substituída pelo direito de participação na receita de venda das unidades construídas cujo ajuste é reconhecido na conta "Ajuste a mercado do contas a receber". Os percentuais de participação na receita de venda são definidos nas Escrituras de Confissão de Dívida. Além disso, também são registrados nessa conta os valores decorrentes de rerratificações nas parcelas das unidades imobiliárias, solicitadas e realizadas entre os proprietários das mesmas e a Incorporadora. Na conta "Desconto de antecipação de recebíveis" são registrados os ajustes dos valores recebidos das parcelas antes do seu vencimento. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não tivemos desconto de antecipação de recebíveis (R\$5 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o saldo das contas a receber por venda de imóveis do Villaggio Panamby, não sofreu ajuste a valor presente dos valores a receber referente aos juros a incorrer (R\$7 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018). A taxa de juros dos contratos utilizada é de 12% ao ano, conforme contrato de compra e venda.

Devido a atrasos de pagamentos feitos pela parte devedora, a Administração optou por transferir o saldo do contas a receber do curto para o longo prazo. A Administração do Fundo está em contato constante com a parte devedora para regularizar os pagamentos conforme prazo acordado nos contratos.

b. Projetos a desenvolver

Os setores 1+6B e 7 tem por característica do contas a receber a venda de terrenos a prazo, conforme Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda, não se aplicando, portanto, um prazo para o vencimento e valor de mercado.

Seguem abaixo os valores do contas a receber:

Projetos a desenvolver	31/12/2018	atualização IGPM	Total	Provisão valor realizável em 2019	31/12/2019
Setor 7 atualizado IGPM (nota b.1)	135.339	7.282	142.621	(142.621)	-
Setor 7 custo (nota b.1)	16.592	-	16.592	(16.592)	-
Setor 7 total (nota b.1)	151.931	7.282	159.213	(159.213)	-
Setores 1 e 6B custo (nota b.2)	26.172	-	26.172	(26.172)	-
Total não circulante	178.103	7.282	185.385	(185.385)	-

b.1. Setor 7:

O saldo do contas a receber pela venda de lotes, conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda Sob Condições Suspensivas firmada em 17 de agosto de 2004 com a Cyrela, aprovada por AGE realizada em 7 de junho de 2004, deixou de ser atualizado pela variação do IGP-M no exercício de 2019.

Durante o curso do processo de aprovação do projeto imobiliário, a Administração do Fundo foi informada pela Cyrela que o Departamento Estadual de Proteção dos Recursos Naturais ("DEPRN"), da Secretaria Estadual do Meio Ambiente, decidiu que somente os lotes 10, 11 e 12 teriam sua viabilidade ambiental aprovada pelo referido departamento, não contemplando, portanto, os lotes 06 a 09. Em decorrência da redução da área de terreno, a Cyrela desenvolveu um novo projeto imobiliário, e, em AGE realizada em 30 de outubro de 2013, os quotistas aprovaram as novas condições comerciais para o Setor 7, bem como a doação dos lotes 06 a 09 a Prefeitura Municipal para que tal área fosse adicionada ao Parque Burle Marx, mediante a possibilidade de utilizar o potencial construtivo das mesmas nos demais lotes.

O Ministério Público Federal ("MPF") através da sua atuação em inquéritos e especialmente nas Ações Civis Públicas ("ACPs") interpostas em 2014 e 2017 e detalhadas na nota explicativa nº 16, obteve liminar em ambas determinando a não análise de novo pedido de licenciamento ou autorização bem como a não expedição de alvará/autorização de intervenção, construção ou modificação nos referidos lotes das Glebas A e C.

Em função da atuação do MPF e da evolução das ACPs, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, além da dificuldade dos promitentes compradores em seguirem com a aprovação dos projetos junto à Prefeitura de São Paulo, a Administração do Fundo reavaliou o saldo de contas a receber do setor 7 e provisionou integralmente o valor líquido registrado de R\$159.213, reconhecendo a provisão no resultado do exercício.

Apesar dos fatos relatados, a Administradora reforça seu compromisso na busca por meios de viabilizar a monetização dos respectivos ativos e reitera que tem atuado ativamente junto aos órgãos competentes e promitentes compradores dos terrenos, em vistas à construção de uma solução que poderá permitir uma nova revisão dos valores ora contabilizados.

b.2. Setores 1 e 6B:

O saldo das contas a receber pela venda de lotes, conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda Sob Condições Suspensivas firmada em 14 de junho de 2006 e aprovada por AGE realizada em 21 de março de 2006 foi atualizado pela variação do IGP-M até a data de 31 de março de 2013 totalizando R\$183.210.

Em AGE, realizada em 26 de abril de 2013, os quotistas presentes aprovaram a baixa parcial do valor, sobre a parcela do contas a receber referente à venda dos terrenos efetuada à CCDI, tendo em vista o não prosseguimento do processo de aprovação junto à Prefeitura de São Paulo, assim como, pela necessidade de revisão da tipologia do projeto por questões mercadológicas. Com isso, foi realizada uma baixa parcial no valor de R\$157.038. Estes terrenos, foram contabilizados pelo seu custo de aquisição, valor equivalente a R\$26.172, até que, efetivamente, um novo processo de licenciamento do projeto relativo aos setores 1 e 6B fosse restabelecido.

Face às mesmas condições observadas nas perspectivas citadas anteriormente, à respeito de determinados recebíveis, e que elevam o grau de imprevisibilidade da realização dos terrenos no Setor 1 e 6B, assim como total de custos a serem incorridos no processo de venda dos terrenos, a Administradora efetuou provisão para redução ao valor realizável líquido de R\$26.172 e reconheceu a provisão no resultado do exercício.

Apesar dos fatos relatados, a Administradora reforça seu compromisso na busca por meios de viabilizar a monetização dos respectivos ativos e reitera que tem atuado ativamente junto aos órgãos competentes e promitentes compradores dos terrenos, em vistas à construção de uma solução que poderá permitir uma nova revisão dos valores ora contabilizados.

c. Contas a receber consolidado

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, houve um ganho de atualização do contas a receber, devido ao IGP-M positivo, no montante de R\$7.443 (R\$11.132 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

5. APLICAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Os imóveis do Fundo no Setores 6A e Setor 8 são classificados como estoque e localizam-se na altura do nº 17.000 da Marginal Oeste do Rio Pinheiros, no Município de São Paulo - SP, possuem área de terreno e área computável, ou seja, área total construída que será ocupada pelos empreendimentos imobiliários, e valor aplicado em 31 de dezembro demonstrados da seguinte maneira:

	Área de terreno m²	Área computável m²	Saldo 31/12/2018	Atualização IGPM	Total	Provisão para redução do valor realizável	Saldo 31/12/2019
Setor 6A	26.401	34.321	5.820	19	5.839	(5.839)	-
Setor 8	20.050	26.065	4.662	11	4.672	(4.672)	-
Total do Fundo	46.451	60.386	10.482	30	10.511	(10.511)	-

O Setor 6A e o Setor 8 são imóveis classificados como Estoque e avaliados ao custo de aquisição.

Face às mesmas condições mencionadas na nota explicativa 4, resultando na redução de previsibilidade da realização dos terrenos no Setor 6A e Setor 8, assim como total de custos a serem incorridos no processo de venda dos terrenos em estoque, a Administradora efetuou provisão para redução ao valor realizável líquido de R\$10.511 e reconheceu a provisão no resultado do exercício.

A Administradora reforça seu compromisso na busca por meios de viabilizar a monetização dos respectivos ativos e reitera que tem atuado ativamente junto aos órgãos competentes e promitentes compradores dos terrenos, em vistas à construção de uma solução que poderá permitir uma nova revisão dos valores ora contabilizados.

6. OBRAS DE INFRAESTRUTURA A PAGAR

Provisão constituída para fazer face aos gastos a incorrer, relacionados aos lotes do Fundo, notadamente aos compromissos de benfeitorias e urbanização firmados em Termo de Assunção de Obrigações ("TAO") com a Prefeitura de São Paulo, de acordo com o orçamento aprovado pela Assembleia Geral de Quotistas ("AGQ").

Em 31 de dezembro de 2019, o entendimento da Administração sobre a provisão das Obras de infraestrutura a pagar, resultante TAO firmado com a Prefeitura de SP, é de que o valor deve ser mantido provisionado enquanto existirem os Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda, cujo valor foi aprovado em AGQ.

Segue abaixo a discriminação dos valores registrados no passivo:

Obras de infraestrutura a pagar	31/12/2019	31/12/2018
Circulante	111	106
Não circulante	5.067	5.051
Total	5.178	5.157

7. GERENCIAMENTO DE RISCOS

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os investimentos e aplicações do Fundo estão sujeitos aos riscos, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos quotistas.

a. Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em quotas em FIs apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento, sendo constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas quotas, fator que pode influenciar na liquidez das mesmas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os FIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de quotas de FIs ter dificuldade em realizar a negociação de suas quotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as quotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

b. Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em quotas em FIs é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das quotas depende do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos quotistas dependem do resultado do Fundo, que por sua vez, depende preponderantemente das receitas provenientes da venda dos terrenos.

Os quotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos incorporadores dos terrenos, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa.

c. Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do FGC.

d. Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os FIs são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das quotas.

Ainda, de acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") 1585/2015, caso os quotistas sejam fundos de investimento, não haverá a incidência do imposto de renda retido na fonte nas distribuições de rendimentos pelos FIs a estes quotistas.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as quotas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada 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 o Fundo ou seus quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

e. Riscos de crédito

Os quotistas do Fundo têm direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de venda dos terrenos do Fundo. Dessa forma, o Fundo está exposto aos riscos de não pagamento por parte dos incorporadores.

f. Risco de desvalorização dos terrenos

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação nos terrenos, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos terrenos e, por consequência, sobre as quotas.

g. Riscos ambientais

Os terrenos do Fundo estão expostos ao risco de desastres ambientais causados por enchentes, vendavais, inundações, incêndio, vazamentos, entre outros, podendo causar desvalorização do valor dos mesmos.

h. Riscos operacionais do negócio

Os FIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIs são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas quotas. Dessa forma, os quotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Além disso, por se admitir a negociação das quotas do Fundo no mercado de bolsa, há a possibilidade das quotas se concentrarem na posse de um único quotista ou de quotista majoritário. Caso um quotista se torne majoritário, há o risco de que as decisões e deliberações possam ser tomadas em seu próprio interesse frente a outros quotistas do Fundo.

Um outro risco que também pode ocorrer é o da pulverização que acontece através da negociação das quotas no mercado de bolsa ou também pode ocorrer quando o Fundo faz uma nova chamada de capital. Caso o quotista não exerça sua preferência e não faça um aporte de pelo menos a mesma proporção da sua quantidade de quotas, acabará perdendo participação no capital do Fundo.

8. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES

a. Emissões

As quotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

Foram emitidas 758.400 quotas, integralmente subscritas ao preço de R\$88,50 (oitenta e oito reais e cinquenta centavos) por quota quando da constituição do Fundo totalizando R\$67.118. Cada quota corresponde a um voto nas AGQ.

Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de quotas mediante prévia aprovação da AGQ, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

As quotas do Fundo são negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão regulamentado pelo órgão competente. A tabela abaixo demonstra as cotações do valor de mercado das quotas do Fundo. Os valores correspondem a quota de fechamento nos dias em que houve negociação:

Data do fechamento	Valor da quota de fechamento (em R\$)
31/01/2019	22,00
28/02/2019	22,44
29/03/2019	22,00
30/04/2019	22,10
31/05/2019	24,25
28/06/2019	24,77
31/07/2019	26,65
30/08/2019	26,00
30/09/2019	25,50
31/10/2019	26,48
29/11/2019	26,00
30/12/2019	25,90

b. Resgates

Conforme o Regulamento do Fundo, não haverá resgate de quotas.

c. Amortizações

As quotas serão parcialmente amortizadas na proporção em que o Fundo for realizando financeiramente os investimentos feitos, isto é, na medida em que o Fundo recuperar financeiramente o capital aplicado em seus investimentos, atualizado monetariamente em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516/11.

O valor da amortização parcial de quotas corresponderá ao custo de aquisição de cada um dos investimentos feitos pelo Fundo, atualizado monetariamente de acordo conforme mencionado no parágrafo acima, que tenha sido realizado financeiramente.

A distribuição aos quotistas do valor de cada amortização abrangerá sempre todas as quotas emitidas e será realizada na proporção do número de quotas que possuírem na data em que for publicado o aviso aos quotistas informando o início da distribuição.

As amortizações parciais das quotas e as distribuições de resultados aos quotistas deverão ser efetuadas no prazo de até 5 (cinco) dias contados a partir do recebimento, pela instituição prestadora do serviço de quotas escriturais, das necessárias informações a serem prestadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (atual denominação de BM&F Bovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros) (“B3”), desde que o prazo total não ultrapasse o 13º dia do mês seguinte ao em que forem realizados financeiramente.

9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, passou a distribuir, a partir de 1999 no mínimo 95% dos lucros auferidos segundo o regime de caixa e apurados com base na demonstração financeira semestral ou anual. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não houve apuração de lucros auferidos no exercício segundo o regime de caixa e, portanto, não houve distribuição de rendimentos.

Dos montantes distribuídos pelo Fundo até 31 de dezembro de 2019 e 2018, não foram sacados pelos quotistas R\$23.

	31/12/2019	31/12/2018
Saldo inicial	185.427	178.535
Lucro líquido do exercício	(192.365)	6.892
Lucros acumulados	(6.938)	185.427

10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

a. Pagamento ao Administrador

O Fundo pagou ao Administrador, (i) até 31 de março de 1998, a título de adiantamento, 36 parcelas mensais de aproximadamente R\$20, sendo que tais adiantamentos foram atualizados, desde o efetivo pagamento, pela variação do IGP-M acrescido de 10% ao ano, até 31 de dezembro de 2007, e (ii) a quantia de R\$235 atualizada monetariamente com base na variação do IGP-M e acrescida de juros de 14% ao ano a partir do dia 31 de maio de 1995 até 31 de dezembro de 2007. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo desses adiantamentos totaliza R\$933 (R\$3.693 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018). Esses adiantamentos serão compensados com a remuneração variável definida a seguir.

b. Remuneração variável

Conforme aprovado em AGE ocorrida em 18 de março de 2009, com efeito retroativo a 1 de janeiro de 2008, o Administrador faz jus a uma remuneração variável, a título de participação nos resultados apurados pelo Fundo na alienação dos lotes que integram seu patrimônio inicial. Tal remuneração corresponde a 1,99% (um inteiro e noventa e nove centésimos por cento) do valor efetivamente disponível para pagamento aos quotistas, sob a forma de distribuição de resultados. Essa remuneração é paga ao Administrador nas mesmas datas da distribuição de resultados aos quotistas.

A remuneração tratada neste item terá alocação própria de acordo com os seguintes percentuais: (a) 28,64% (vinte e oito inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) da referida remuneração será disponibilizada ao Administrador para sua livre utilização, enquanto (b) 71,36% (setenta e um inteiros e trinta e seis centésimos por cento) será utilizada pelo Administrador para efetuar as seguintes compensações:

- (i) de parte do saldo dos adiantamentos recebidos de acordo com o mencionado na nota 10 (a) (i) acima.
- (ii) do saldo a receber pelo Fundo referente a parcela de gastos de infraestrutura incorridos, os quais são de responsabilidade do Administrador, de acordo com o mencionado na nota 10 (a) (ii) acima.

Até 31 de dezembro de 2008, a taxa de administração variável era calculada e foi contabilizada considerando as definições anteriormente descritas no Regulamento do Fundo, a qual era baseada no resultado apurado quando da alienação dos imóveis, desde que indicasse uma taxa interna de retorno equivalente a 10%. O valor da taxa de administração seria então apurado considerando 10% do que exceder o custo de aquisição do imóvel vendido, atualizado pela variação do IGP-M, acrescido de juros de 10% ao ano. A partir do momento em que a taxa interna de retorno fosse equivalente a 15%, a remuneração passaria a ser de 15% do que exceder o custo de aquisição atualizado pela variação do IGP-M, acrescido de juros de 15% ao ano.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Administrador não recebeu nenhum valor referente remuneração variável.

11. EVOLUÇÃO DO VALOR DA QUOTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da quota e rentabilidade do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 foi a seguinte:

Exercício findo em	Valor da quota R\$	PL médio	Rentabilidade da quota (%)
31 de dezembro de 2019	(7,3583)	173.780	(102,99)
31 de dezembro de 2018	246,1643	185.416	3,88

12. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

O Administrador fará jus à Taxa de Administração conforme mencionado na Nota 10.

Adicionalmente, o Administrador possuía em 31 de dezembro de 2019 o montante de R\$1.961 a título de despesas com IPTU incorridas com o Loteamento do Setor 7 do Fundo Panamby (zero em 31 de dezembro de 2018) a serem reembolsadas pelo Fundo no contexto da negociação em curso com Cyrela, conforme comentado na nota explicativa 4.b.

13. TRIBUTAÇÃO

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585/2015. Os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos ao imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20%.

De acordo com o artigo 125 da Lei 11.196 de 21/11/05, regulamentado por esta Instrução Normativa, as pessoas físicas ficam isentas do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos FIIs, cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

A isenção do imposto de renda será concedida somente nos casos em que o Fundo tenha, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas, não sendo concedido ao quotista pessoa física titular de quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. O Fundo preenche tais requisitos da lei.

14. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

A custódia das quotas do Fundo é feita pelo Banco Bradesco S.A. e pela B3. Já o serviço de tesouraria é feito pelo Administrador.

15. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 472/2008 e o Regulamento do Fundo. Os meios de comunicação para a divulgação de informações do Fundo são: site do Administrador, da CVM, da ANBIMA e da B3.

16. DEMANDAS JUDICIAIS

O Fundo é Réu em duas Ações Cíveis Públicas 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\$214.870 e R\$200.344, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2019 a Ação Civil Pública relacionada aos setores 1 e 6B aguarda realização de perícia. A outra Ação Civil Pública, relacionada aos lotes 6 a 12 da Gleba C, aguarda decisão acerca do pedido do Ministério Público Federal para realização de perícia. Ambas Ações estão em trâmite na Justiça Federal de São Paulo.

17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

18. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLITICA DE INDEPENDENCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, registra-se que o Fundo, em 2019, não contratou nem teve serviços prestados pela Baker Tilly Brasil RJ Auditores Independentes ("Auditor") que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

A contratação do Auditor foi aprovada pela AGE realizada em 11 de abril de 2017.

19. OUTRAS INFORMAÇÕES

a. Reserva especial

Em 31 de dezembro de 2019 o saldo da reserva especial é de R\$1.357(R\$1.264 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018), constituída no valor de R\$200, quando do início das operações do Fundo, é atualizada com a variação do IGP-M e destina-se a garantir o cumprimento de seus compromissos, de acordo com o artigo 17 do Regulamento do Fundo.

b. Outras obrigações

Outras obrigações no passivo o saldo de R\$72 (R\$1.034 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018) incluem impostos, taxas a recolher e despesas administrativas provisionadas.

c. Despesas administrativas

As despesas administrativas são compostas basicamente pelos seguintes valores:

Despesas	31/12/2019	31/12/2018
IPTU	(2.777)	(2.682)
Manutenção e segurança	(525)	(551)
Assessoria de imprensa	-	(11)
Consultoria ambiental	(5)	(9)
Serviços jurídicos	(74)	(216)
Auditoria externa	(42)	(49)
Outras despesas administrativas	(192)	(178)
Total das despesas administrativas	(3.615)	(3.696)

20. EVENTO SUBSEQUENTE

Convocação de cotistas

Em 17 de fevereiro o Administrador do Fundo emitiu aviso de convocação aos cotistas para realização de AGE em 18 de março de 2020, para deliberar sobre:

- Aprovação das estratégias e premissas de composição com CCDI e com Cyrela, firmando os instrumentos necessários para adoção de providências junto à Prefeitura Municipal de São Paulo a fim de viabilizar determinado fluxo de caixa para o Fundo, incluindo assuntos relacionados à posse e ao IPTU do Setor 7.

Entretanto, em 16 de março de 2020, o Administrador emitiu aviso de cancelamento da AGE devido à recomendação das autoridades públicas para se evitar reuniões e aglomerações visando impedir a propagação e evolução do corona vírus no país.

Uma nova data para realização da referida AGE será definida e divulgada.

COVID-19

Desde o final de fevereiro de 2020, o mundo vem passando por um surto da doença chamada COVID-19 (Coronavírus), classificada como pandemia pela Organização Mundial da Saúde, onde eventuais efeitos produzidos pelas ações governamentais para conter sua disseminação poderá impactar negativamente as operações do Fundo e, consequentemente, suas demonstrações financeiras. Nesse sentido, a Administração do Fundo esclarece que, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes e, diante das atuais informações e dados sobre essa pandemia e os potenciais impactos na atividade econômica global, não há com aferir nesse momento quais efeitos relevantes podem impactar suas demonstrações financeiras, a continuidade das suas operações e/ou as estimativas contábeis mais significativas. Entretanto, a Administração segue monitorando de forma diligente toda e qualquer informação a respeito do tema para que decisões tempestivas possam ser tomadas para minimizar seus reflexos.

BRKB DTVM S.A.

Fundo de Investimento Imobiliário Panamby

Demonstrativo de Despesas Realizadas: Abr/19 a Mar/20

RF\$mil

Resumo comparativo - Real x Orçado

Emissão: mar-20

Discriminação	Previsto conf. AGE 25/04/2019	Realizado	Diferença	Observações
Recebimentos por Terrenos e Unidades Vendidas	-	-	-	
Venda em Moeda	-	-	-	
Venda em Participação	-	-	-	
Demais recebimentos	-	-	-	
Sub-total recebido	-	-	-	
Desembolsos ref. Despesas e Obrigações	-	-	-	-
Cartorios e Registros	-	-	-	-
Revisão do Plano Diretor	-	-	-	-
Manutenção / Segurança	73,1	70,1	3,0	Reajuste contratual abaixo do previsto
IPTU - Panamby	227,4	218,2	9,2	Reajuste abaixo da variacao do IGPM
IPTU - Villaggio	-	-	-	-
Adm. Parte Fixa	-	-	-	-
Adm. Parte Variável	-	-	-	-
Campanha de Publicidade	-	-	-	-
Ação Institucional	15,3	12,2	3,1	A partir de fevereiro/20 não efetuamos mais pagamentos
Urbanização	-	-	-	-
Despesas Administrativas	25,1	22,7	2,4	A diferença refere-se a despesas com viagem - SP / RJ
Honorários Advocáticos	34,1	21,9	12,2	Despesas abaixo do previsto
Consultoria Ambiental	-	0,9	(0,9)	Laudo técnico sobre risco de queda de árvores, na gleba do Projeto Urbanístico Panamby, bem como solicitação de autorização para manejo dos exemplares
Assessoria de Imprensa	-	-	-	-
Sub-total despesas	375,0	345,9	29,0	
Viaduto	-	-	-	-
Energia	-	-	-	-
ETD - Projeto & Execução	-	-	-	-
Gerenciamento Obrigações	6,9	6,6	0,3	Reajuste abaixo da variacao do IGPM
Sub-total obrigações	6,9	6,6	0,3	-
Sub-total desembolsado	381,8	352,5	(29,3)	-
Fluxo de caixa líquido	(381,8)	(352,5)	29,3	-
Distribuição de Rendimentos	0,0	0,0	0,0	-

Fundo de Investimento Imobiliário Panamby
Administrado pela BRKB DTVM S/A

PLANILHA DE PAGAMENTOS A REALIZAR
Abril 20 a Março/21
Em Reais Fortes - RF\$

CLASSIFICAÇÃO	RF\$ 31.03.2020 8,3762482												TOTAL Abril 20 / Mar 21 RF\$
	abril-20 RF\$	maio-20 RF\$	junho-20 RF\$	julho-20 RF\$	agosto-20 RF\$	setembro-20 RF\$	outubro-20 RF\$	novembro-20 RF\$	dezembro-20 RF\$	janeiro-21 RF\$	fevereiro-21 RF\$	março-21 RF\$	
Manutenção e Segurança	(5.885,14)	(5.885,14)	(5.885,14)	(5.885,14)	(5.885,14)	(5.885,14)	(5.885,14)	(5.885,14)	(5.885,14)	(5.885,14)	(6.105,83)	(6.105,83)	(71.063,08)
IPTU Panamby	(21.986,16)	(21.986,16)	(21.986,16)	(21.986,16)	(21.986,16)	(21.986,16)	(21.986,16)	(21.986,16)	-	-	(22.810,64)	(22.810,64)	(221.510,59)
Despesa Administrativa	(2.788,29)	(1.187,44)	(1.371,50)	(2.053,49)	(2.072,55)	(1.400,82)	(2.691,15)	(1.454,25)	(2.102,63)	(1.857,41)	(2.826,18)	(1.375,03)	(23.180,74)
Honorários Advocatícios	(1.863,12)	(1.863,12)	(1.863,12)	(1.863,12)	(1.863,12)	(1.863,12)	(1.863,12)	(1.863,12)	(1.863,12)	(1.863,12)	(1.863,12)	(1.863,12)	(22.357,49)
Gerência de Obrigações	(538,43)	(538,43)	(538,43)	(538,43)	(538,43)	(538,43)	(538,43)	(538,43)	(538,43)	(538,43)	(538,43)	(538,43)	(6.461,13)
TOTAL	(33.061,15)	(31.460,30)	(31.644,35)	(32.326,35)	(32.345,40)	(31.673,68)	(32.964,01)	(31.727,10)	(10.389,32)	(10.144,10)	(34.144,21)	(32.693,06)	(344.573,03)

PLANILHA DE PAGAMENTOS A REALIZAR
Abril 20 a Março/21
Em Reais - R\$

CLASSIFICAÇÃO													TOTAL Abril 20 / Mar 21 R\$
	abril-20 R\$	maio-20 R\$	junho-20 R\$	julho-20 R\$	agosto-20 R\$	setembro-20 R\$	outubro-20 R\$	novembro-20 R\$	dezembro-20 R\$	janeiro-21 R\$	fevereiro-21 R\$	março-21 R\$	
Manutenção e Segurança	(49.295,40)	(49.295,40)	(49.295,40)	(49.295,40)	(49.295,40)	(49.295,40)	(49.295,40)	(49.295,40)	(49.295,40)	(49.295,40)	(51.143,98)	(51.514,95)	(595.612,92)
IPTU Panamby	(184.161,56)	(184.161,56)	(184.161,56)	(184.161,56)	(184.161,56)	(184.161,56)	(184.161,56)	(184.161,56)	-	-	(191.067,62)	(191.067,62)	(1.855.427,72)
Despesa Administrativa	(23.355,44)	(9.946,31)	(11.488,02)	(17.200,57)	(17.360,17)	(11.733,63)	(22.541,75)	(12.181,14)	(17.612,16)	(15.558,10)	(23.672,79)	(11.517,59)	(194.167,66)
Honorários Advocatícios	(15.606,49)	(15.606,49)	(15.606,49)	(15.606,49)	(15.606,49)	(15.606,49)	(15.606,49)	(15.606,49)	(15.606,49)	(15.606,49)	(15.606,49)	(15.606,49)	(187.277,93)
Gerência de Obrigações	(4.510,00)	(4.510,00)	(4.510,00)	(4.510,00)	(4.510,00)	(4.510,00)	(4.510,00)	(4.510,00)	(4.510,00)	(4.510,00)	(4.510,00)	(4.510,00)	(54.120,00)
TOTAL	(276.928,89)	(263.519,76)	(265.061,47)	(270.774,02)	(270.933,62)	(265.307,09)	(276.115,20)	(265.754,59)	(87.024,05)	(84.969,99)	(286.000,88)	(274.216,65)	(2.886.606,23)

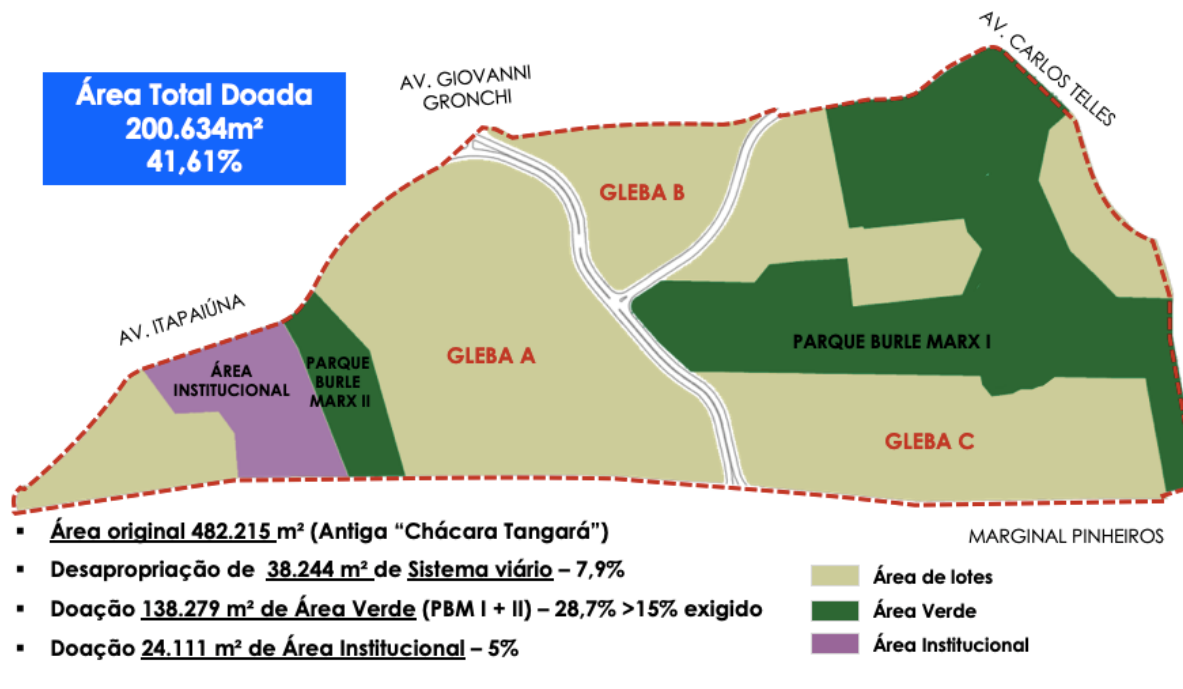
ANEXOS II e II.a
Material Complementar
Relatório Gerencial Consolidado

ANEXO II

I. Breve Histórico

1. O Fundo de Investimento Imobiliário Panamby (FIIP) foi constituído em 14/3/1995 com o objetivo único de adquirir parte dos lotes do Projeto Urbanístico Panamby, mas não a sua totalidade.
2. O Projeto Urbanístico Panamby foi aprovado através de um **TAO – Termo de Assunção e Obrigações**, firmado em 31/08/1993, entre a Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) e a Panamby Empreendimentos e Administração Ltda. ("Panamby Empreendimentos"), proprietária da gleba à época. O TAO definiu os direitos e deveres da PMSP e da proprietária em relação ao Projeto Urbanístico Panamby, abrangendo as Glebas A, B e C.
 - 2.1. Foi também objeto de Termo de Compromisso Ambiental ("TCA") n.º 074/03, de 29/07/2003, aditado em 26/03/2004, uma das obrigações do TAO, dispondo sobre a prévia compensação dos impactos ambientais e do manejo arbóreo necessário ao desenvolvimento imobiliário no empreendimento, que culminou, dentre outras obrigações, a obrigação de preservação e de averbação de áreas verdes em áreas de lotes totalizando 80.535 m².

3. O croqui original, em março/1995, do Projeto Urbanístico Panamby, com as respectivas áreas doadas, composto das Glebas A, B e C, encontra-se abaixo:



4. Dos lotes que permaneceram com o FIIP, e, portanto, não foram implantados:
- a) Os lotes 6 a 12 da Gleba C, Setor 7 (matrículas nºs 257.387, 257.388, 257.389, 257.390, 257.391, 257.392 e 257.393, do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo) são objeto de Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra e Outros Pactos, sob Condições Suspensivas ("Promessa de Venda e Compra Cyrela"), firmado em 17/08/2004 entre BRKB (quando ainda BANCO BRASCAN S.A.), na qualidade de administradora do FIIP, e CYRELA VERMONT DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA ("CYRELA") ("Imóveis Cyrela");
- b) Os lotes A2 a A5, da Gleba A, Setor 1 e 6B (matrículas nºs 350.240, 350.241, 350.242 e 350.243, do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo) são objeto de Instrumento Particular de Promessa de Venda

e Compra e Outros Pactos, sob Condições Suspensivas" ("Promessa de Venda e Compra CCDI"), firmado em 14/06/2006, entre BRKB (quando ainda BANCO BRASCAN S.A.), na qualidade de administradora do FIIP, e CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. ("CCDI") ("Imóveis CCDI"), e

c) Os lotes A6 e 10 da Gleba A, Setor 6A, e lotes 1 e 11, da Gleba A, Setor 8 (matrículas n.ºs. 350.244, 257.376, 257.367 e 257.377, do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo) permanecem de propriedade do FIIP, eis que não foram objeto de qualquer instrumento de promessa de venda e compra com terceiros ("Imóveis em Estoque").

5. Das onze obrigações assumidas pela BRKB, na qualidade de administradora do FIIP, por meio do TAO, todos foram devida e tempestivamente cumpridas pelo FIIP, à exceção da obrigação objeto do item i) da Cláusula Primeira do TAO, aditado em 03/11/04, consistente em construção de um viaduto e passarela para pedestres de acesso ao Setor 7. Seu cumprimento deve ocorrer até o momento de emissão do Certificado de Conclusão da edificação do lote 12, da Gleba C do Projeto Urbanístico Panamby, o que ainda não se verificou, justamente em razão das medidas judiciais interpostas, adiante comentadas.

5.1. Entre as obrigações cumpridas, destaca-se a restauração do paisagismo de Burle Marx existente na Chácara Tangará, propriedade original e a execução das obras e doação para a Prefeitura Municipal do Parque Burle Marx.

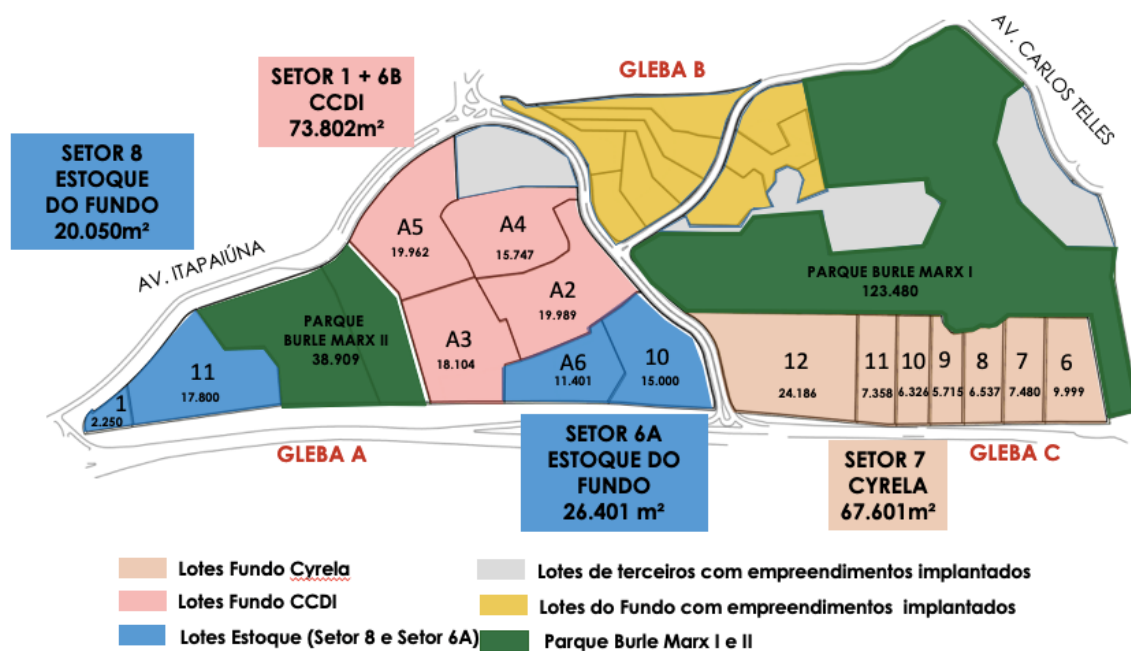
II. Situação atual dos Imóveis em Estoque, Imóveis Cyrela e Imóveis CCDI

6. A planta abaixo apresenta apenas o Projeto Urbanístico Panamby e não inclui o Villaggio Panamby, também de propriedade do FIIP já integralmente comercializado:

FUNDO PANAMBY: GLEBAS E VILLAGGIO PANAMBY



- 6.1. Abaixo, dentro do Projeto Urbanístico Panamby, o croqui indica os imóveis (todos, em conjunto, "Imóveis") da seguinte forma: (a) Imóveis em Estoque (do FIIP), (b) lotes prometidos à venda, dentre os quais, (b.1.) Imóveis Cyrela e (b.2.) Imóveis CCDI, (c) os imóveis do FIIP já vendidos e desenvolvidos, e (d) os imóveis de terceiros:



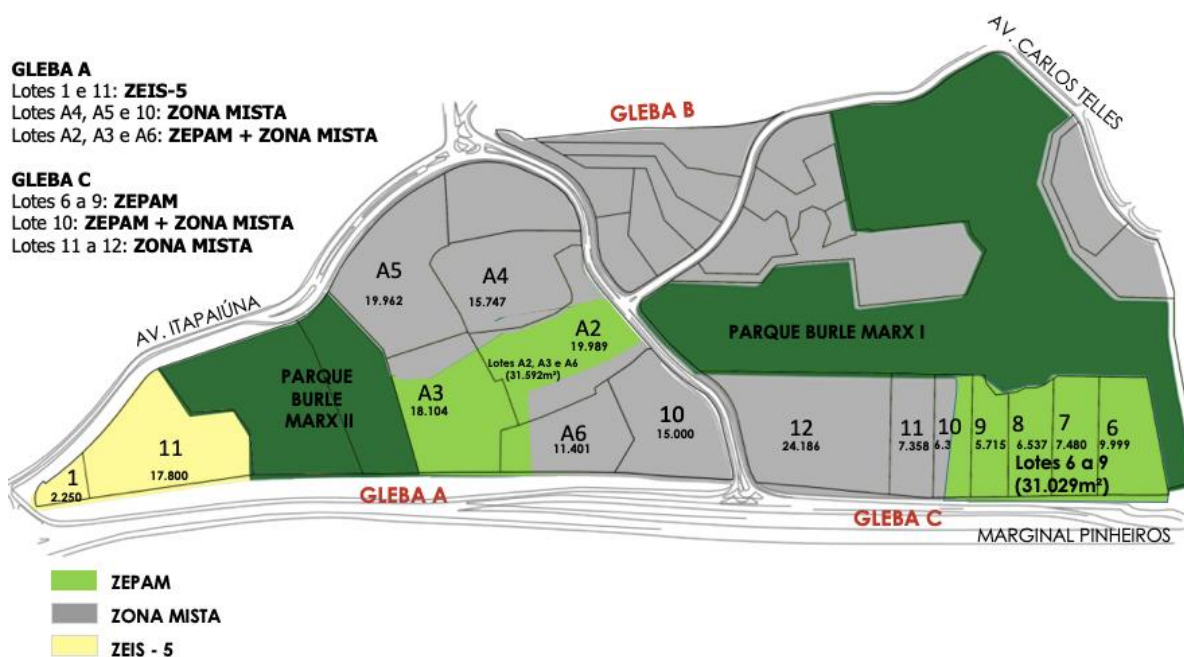
III. Licenciamento, Medidas Administrativas e Medidas Judiciais

7. Para os Imóveis Cyrela e para os Imóveis CCDI, foram protocolados, pelas respectivas promitentes compradoras, Cyrela e CCDI, projetos para aprovação de empreendimentos nos imóveis, perante a Prefeitura Municipal de São Paulo (“Processos Administrativos”).
8. Atualmente, estão em processamento as seguintes medidas administrativas e judiciais (“Medidas Administrativas” e “Medidas Judiciais”), envolvendo os Imóveis Cyrela, os Imóveis CCDI e parte dos Imóveis em Estoque (lote A6 da Gleba A, Setor 6A, matrícula nº. 350.244):
 - a) Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público Federal em face da BRKB, FIIP, CYRELA, PMSP, INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS – IBAMA e COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO – CETESB, processo nº 003683-63.2017.4.03.6100;

- b) A Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público Federal em face da BRKB, FIIP, CCDI, IBAMA e CETESB, processo nº 0022979-76.2014.4.03.6100;
- c) Inquérito Civil nº. 1.34.001.001192/2016, Inquérito Civil nº. 1.34.001.007912/2014, ambos do 31º. Ofício da Procuradoria da República em São Paulo (IC 1192/2016 e IC 7912/2014, respectivamente), referentes à Ação Civil Pública referida na letra (a) acima;
- d) Inquérito Civil nº 1.34.001.006193/2014, também em trâmite perante ao 31º. Ofício da Procuradoria da República em São Paulo (IC nº 6193/2014), referente à Ação Civil Pública referida na letra (b) acima, em trâmite na 4ª Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital (Ministério Público do Estado de São Paulo – IC 471/2013) (todos, em conjunto, "Inquéritos Civis").
9. O fato é que, com a interposição das Medidas Administrativas e Medidas Judiciais, os Processos Administrativos perante a Municipalidade não mais tiveram andamento, até por força da inclusão da PMSP no polo passivo de uma das ações.
- 9.1. Sabe-se que as Medidas Administrativas e as Medidas Judiciais foram instigadas pela vizinhança do Parque Burle Marx, que, refratária à ideia de ter novas construções nos imóveis, atuou através de mídias sociais, jornais, e, principalmente, junto ao Ministério Público. Destaca-se a atuação da ONG SOS Panamby, que já conta com um abaixo assinado com mais de 24.000 assinaturas pedindo a desapropriação e incorporação dos imóveis ao Parque Burle Marx.
- 9.2. Por conta disso, e por pressão do MPF, a PMSP não aprovou, até a presente data, os projetos apresentados para desenvolvimento dos empreendimentos, alegando diversos entendimentos quanto a questões ambientais e urbanísticas relacionadas aos Imóveis.

IV. Zoneamento Urbano

10. A revisão da legislação urbanística municipal, com a edição da Lei Municipal nº 16.050/14, que aprovou o Plano Diretor Estratégico de 2014 ("PDE/14"), e a Lei Municipal nº 16.402/16, que aprovou o zoneamento ("LPUOS/16"), enquadraram parte dos lotes resultantes do Projeto Urbanístico Panamby como Zona de Preservação Ambiental ("ZEPAM"), cujo Coeficiente de Aproveitamento, de 0,10, compromete significativamente sua utilização para implantação de empreendimentos imobiliários econômica e financeiramente compatíveis, reduzindo drasticamente o potencial construtivo desses lotes, e, portanto, dificultando qualquer aprovação de edificações.
11. De acordo com o PDE/14, em seu Art. 69, *"As Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM) são porções do território do Município destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que têm como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, entre outros que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática."*
12. Importante esclarecer que desde o TAO (1993), as mudanças legislativas posteriores, tais como a Lei Municipal nº 13.430/2002 (antigo Plano Diretor - PDE/02) e a Lei Municipal nº 13.885/2004 (antiga Lei de Zoneamento - LPUOS/2004), mantiveram as mesmas zonas de uso e os mesmos parâmetros urbanísticos para os lotes resultantes do Projeto Urbanístico Panamby, respeitando assim o potencial construtivo firmado na ocasião do TAO.
- 12.1. A planta abaixo demonstra a situação atual com a LPUOS/2016, que definiu duas áreas que somam aproximadamente 62.621 m² como área de ZEPAM, (i) com Coeficiente de Aproveitamento de 0,10, (ii) além da restrição de gabarito (térreo + 8 pavimentos) e (iii) necessidade de doação de áreas públicas para lotes acima de 20.000 m² (lote 12 do Setor 7).



V. Cenário atual

13. Tanto a PMSP, quanto o MPF, sustentam que os lotes, por suas características, devem ter sua vegetação e outros recursos naturais preservados, visando o interesse público e a utilização pela sociedade. A partir deste entendimento, e também em virtude das Medidas Administrativas e das Medidas Judiciais, a PMSP não aprovou, tampouco indeferiu, até a presente data, os projetos apresentados para desenvolvimento de qualquer empreendimento nos Imóveis Cyrela, nos Imóveis CCDI, e em parte dos Imóveis em Estoque.

13.1. Frise-se que os demais Imóveis Estoque, lotes 1 e 11, Setor 8, e lote 10, Setor 6A, todos da Gleba A, objeto das matrículas n.ºs. 257.367, 257.377 e 257.376, de propriedade da BRKB/FIIP, não são objeto de Medidas Administrativas ou Medidas Judiciais, e poderão ser destinados a futuro desenvolvimento imobiliário, compatível com seu zoneamento atual – ZEIS-5.

14. Assim, o cenário, hoje, é:

- a) O FIIP cumpriu todas as obrigações assumidas no TAO de 1993, exceto uma, cujo adimplemento depende da implantação de um empreendimento no lote 12 da Gleba C;
- b) O FIIP, constituído com o objetivo único de adquirir parte dos lotes do Projeto Urbanístico Panamby, comercializou partes destes lotes, remanescendo titular de outros (os Imóveis em Estoque);
- c) Parte dos Imóveis, compromissados à venda para Cyrela e CCDI, ainda em 2004 e 2006, respectivamente (Imóveis Cyrela e Imóveis CCDI), assim como parte dos Imóveis em Estoque, tiveram sua utilização comprometida, e paralisada, na medida em que foram propostas Medidas Administrativas e Medidas Judiciais que impedem, hoje, o prosseguimento dos Processos Administrativos protocolados por Cyrela e CCDI perante a PMSP, e inibem a apresentação de projetos, pela BRKB, em nome do FIIP, para aqueles referidos Imóveis em Estoque;
- d) Incontáveis e grandes esforços já foram realizados para a aprovação e execução de empreendimentos nesses Imóveis;
- e) A Promessa de Venda e Compra Cyrela e Promessa de Venda e a Compra CCDI permanecem em vigor e válido entre as partes, aguardando um desfecho quanto ao objeto de cada um deles;
- f) As signatárias da Promessa de Venda e Compra Cyrela e Promessa de Venda e Compra CCDI, dentre as quais a BRKB e o FIIP, se veem, hoje, envolvidas em Medidas Administrativas e Medidas Judiciais, existentes desde o ano de 2013, e que ainda podem se arrastar por considerável período de tempo, durante o qual continuarão arcando com os custos de manutenção e preservação dos Imóveis, além, claro, das despesas correlatas, inclusive judiciais;
- g) Além da existência das Medidas Judiciais e Medidas Administrativas, o enquadramento de parte dos Imóveis como ZEPAM (conforme croqui do item 12.1 acima), tornou mais remota ainda a possibilidade de obtenção das aprovações necessárias de forma razoável a viabilizar a implantação de empreendimentos nos Imóveis.

VI. Legislação

15. A mesma legislação urbanística que reduziu drasticamente o coeficiente de aproveitamento de parte dos Imóveis, e, conseqüentemente, reduziu as chances de aprovação de empreendimentos economicamente viáveis, trouxe de forma mais concreta uma alternativa de composição para as partes envolvidas, e de forma satisfatória
16. O PDE/14, em seus Artigos 123 e 126, introduziu a possibilidade de doação de imóveis de importância e interesse ambiental para fins de parque mediante o instrumento da Transferência do Direito de Construir (“TDC” e “TDC com Doação”).
17. É fato que, nas Medidas Judiciais e Extrajudiciais os respectivos autores sustentam que os Imóveis, por suas características, devem ter sua vegetação e outros recursos naturais preservados, visando o interesse público e a utilização pela sociedade.
18. A partir desta premissa, e da possibilidade de utilização da TDC com Doação, abriu-se uma janela de negociação com o Ministério Público Federal, para que os Imóveis sejam doados à PMSP, e destinados à implantação de um parque público (“Parque Municipal”), com ampliação do Parque Burle Marx (Parque Burle Marx I e Parque Burle Marx II, esse último já também objeto de ampliação em 2011), mediante o recebimento, pelo FIIP, Cyrela e CCDI, em contrapartida, do respectivo potencial construtivo passível de transferência dos imóveis doados (“Potencial Construtivo Transferível”).
- 18.1. Novidade advinda do Plano Diretor Estratégico de 2014 (PDE/14), a doação de imóvel pelo particular ao Poder Público com contrapartida em TDC, serve para permitir que o Poder Público possa receber imóveis para viabilizar as hipóteses previstas no PDE/14 (em seus Arts. 72, 123 e 126), dentre elas, a implantação de parques planejados situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

- 18.2. Atualmente, a transferência do direito de construir no Município de São Paulo encontra-se prevista no PDE/14, que define conceitos, condições, formas de cálculo do Potencial Construtivo passível de transferência e do potencial construtivo equivalente ("Potencial Construtivo Equivalente") no imóvel receptor, e o respectivo procedimento administrativo que deve ser observado, dentre outros aspectos e requisitos.
- 18.3. De forma muito resumida, a TDC é a utilização do potencial construtivo de um imóvel (no caso, dos Imóveis que devem ser doados) em outros imóveis do mesmo proprietário, ou sua alienação a terceiros. Materializa-se na Declaração de Potencial Construtivo, documento emitido pelo Poder Público, que apura e atesta a quantidade de metros quadrados passíveis de transferência, e necessário para que seja solicitada sua transferência para outro imóvel (imóvel receptor), no qual será permitido construir acima de seu respectivo coeficiente de aproveitamento básico, limitado ao seu coeficiente máximo.
- 18.4. De acordo com legislação urbanística, a construção acima do coeficiente básico permitido, até o coeficiente máximo autorizado, depende de permissão dada pelo Poder Público, cabe ao interessado adquiri-lo, diretamente da Municipalidade – outorga onerosa do direito de construir – ou diretamente de particular – a TDC.
- 18.5. Claro está, portanto, o valor econômico atribuído ao Potencial Construtivo Transferível. E a intenção é justamente de permitir que proprietários de imóveis cuja utilização ou exploração comercial possa ser, por alguma razão, afetada – desde que se encaixem nas hipóteses legais – possam valer-se do referido instrumento.

VII. Projeções

19. Neste aspecto, fazemos referência ao Relatório Gerencial Consolidado – RGC que consta no Anexo II.a, que traz estimativas de valores do Potencial Construtivo Transferível a ser recebido pelo FIIP com a

doação dos Imóveis, com base na sua efetiva utilização em outros imóveis, conforme acima mencionado.

VIII. Composição

20. A composição, possível a partir da utilização do instrumento urbanístico da TDC, deve ser dar em duas frentes distintas, e complementares:

a) Uma delas, pressuposto da posterior, aqui referida como “Acordo Prévio”, envolverá BRKB, FIIP, e os promitentes compradores CCDI e Cyrela (“Acordo Cyrela” e “Acordo CCDI”, individualmente):

a.1.) Para definir os percentuais negociados com CCDI e Cyrela, que caberão às partes signatárias na Doação com TDC, foi adotada a premissa de restituição do montante total recebido pelo FIIP para os referidos lotes, corrigido pelo CDI desde a data do seu recebimento. Não foram incluídos reembolsos de quaisquer despesas com projetos, aprovações, IPTU ou quaisquer outras despesas que eles tenham incorrido;

a.2.) O Acordo CCDI prevê que seja a ela destinado 21,80% sobre as Declarações de Potencial Construtivo, e, assim, remanescendo o FIIP com 78,20%;

a.3.) O Acordo Cyrela prevê que seja a ela destinado 28,18% sobre as Declarações de Potencial Construtivo, e, assim, remanescendo o FIIP com 71,82%;

a.4.) O percentual, de 28,18%, está vinculado, pela Cyrela, à devolução da posse por ela pleiteada ainda em fevereiro de 2017, com a assunção, pelo FIIP, do IPTU a partir de janeiro de 2018;

a.5.) O Acordo CCDI e o Acordo Cyrela pressupõem a celebração de instrumentos jurídicos definindo os percentuais, e prevendo a TDC com Doação.

b) Ato contínuo ao Acordo Prévio, e com base nele, as partes buscarão então um acordo com a PMSP e com o MPF, conciliando o interesse público de preservação com o direito privado de propriedade, através da TDC com Doação ("Acordo Geral");

b.1.) O Acordo Geral será conduzido pelas partes, e materializado em petição conjunta a ser apresentada nos autos das Medidas Judiciais;

b.2.) Deverá abranger as Medidas Extrajudiciais e Medidas Judiciais, Processos Administrativos junto à PMSP, o TAO e o TAC;

b.3.) Terá como condição essencial a aprovação, pela PMSP, da TDC com Doação, o que ocorrerá no âmbito do competente processo administrativo, em que será feita a análise da existência de interesse público na aceitação dos Imóveis (pelas Secretarias de Habitação, Infraestrutura e do Verde e Meio Ambiente, em razão de suas específicas competências à luz das finalidades autorizadas pelo PDE/14), até a decisão final, que incumbe ao Prefeito Municipal.

21.O Acordo Prévio permitirá a BRKB e FIIP a adoção das medidas preparatórias ao início do processo administrativo para Doação com TDC, inclusive mediante consulta prévia ("Consulta Prévia") para esclarecimentos sobre requisitos legais, bem como permitirá que BKKB, FIIP, Cyrela e CCDI prossigam com as tratativas destinadas à consecução do Acordo Geral.

22.Por sua vez, a Doação com TDC, base do Acordo Geral, é o mecanismo legal que se apresenta como o mais factível, eis que (i) pode ser aceito pelo MPF (autor das Medidas Judiciais) e pela PMSP, haja vista seu potencial interesse no recebimento dos Imóveis para implantação de parque público, (ii) a existência de base legal para sua realização; (iii) representa um denominador comum aos interesses públicos de preservação de área verde e interesses privados de proteção à propriedade do FIIP (ao permitir, via instituto da TDC, a recomposição econômica ao proprietário doador dos Imóveis),e (iv) garante determinado fluxo de caixa para o FIIP.

23. Diante disso, BRKB propõe a aprovação, de forma una e indivisível, dos seguintes itens:

- a) De composição com Cyrela, observados os percentuais sobre as Declarações de Potencial Construtivo de 28,18% para Cyrela e de 71,82% para o FIIP; incluindo o aceite de devolução da posse solicitado pela Cyrela em fevereiro de 2017, referente ao pagamento do IPTU do Setor 7, a partir do exercício de 2018, incluindo o reembolso dos valores de IPTU pagos pela BRKB DTVM, tendo em vista que esta adiantou a quitação do mencionado imposto;
- b) De composição com CCDI, observados os percentuais sobre as Declarações de Potencial Construtivo de 21,80% para CCDI e de 78,20% para o FIIP;
- c) Imediata adoção, pela Administradora, das medidas cabíveis perante a PMSP, incluindo a Consulta Prévia, se necessária, e a posterior formalização da competente Manifestação de Interesse para início do processo de Doação com TDC, com a prática dos demais atos subsequentes a efetivar a doação dos Imóveis, outorga das competentes escrituras, e recebimento das respectivas Declarações de Potencial Construtivo.

* * *

Fundo de Investimento Imobiliário Panamby

Relatório Gerencial Consolidado

Data Base: 30/Abril/2020

Valores em '000 Reais Fortes - RF\$

(RF\$1,00 = R\$8,38)

REALIZADO	Discriminação	A REALIZAR (Estimado)			Total Geral	Total Book Original
		Ano Corrente	Demais Anos Anos	Total a Realizar		
Até a Data						
77.311,9	FONTES	256,3	44.993,9	45.250,2	122.562,1	163.752,6
49.779,4	Terrenos Vendidos - Participação				49.779,4	116.297,4
22.158,2	Terrenos Vendidos e Prometidos à Venda - Moeda		35.636,2	35.636,2	57.794,3	47.269,7
	Estoque de Terrenos - Moeda		8.711,6	8.711,6	8.711,6	
4.295,0	Variação Real do Caixa				4.295,0	185,5
1.079,3	Outros	256,3	646,2	902,5	1.981,7	
65.534,7	APLICAÇÕES	256,3	673,2	929,5	66.464,2	67.624,1
50.887,7	Terreno				50.887,7	50.839,4
1.016,8	ITBI				1.016,8	2.899,0
	Capital de Giro					2.121,0
399,3	Estruturação				399,3	372,0
330,3	Remuneração Fixa				330,3	99,4
590,6	Remuneração Variável - Adto				590,6	596,3
2.583,9	Obrigações - PMSP				2.583,9	3.203,0
	Comercialização					6.144,0
9.726,2	Despesas Administrativas e Impostos	256,3	673,2	929,5	10.655,7	1.350,1
11.777,1	Fluxo de Caixa I		44.320,7	44.320,7	56.097,9	96.128,5
1.363,8	Remuneração Variável - Final		882,0	882,0	2.245,7	5.309,0
10.413,4	Fluxo de Caixa II		43.438,7	43.438,7	53.852,1	90.819,5
55.081,0	Subscrição dos Cotistas				55.081,0	55.081,0
65.462,4	Distribuição aos Cotistas		43.470,7	43.470,7	108.933,0	145.900,4
32,0	Fluxo de Caixa III		(32,0)	(32,0)	0,0	
32,0	Saldo de Caixa	32,0	0,0			

ÍNDICES

Rentabilidade	GERAL	BOOK	
Taxa de Retorno (a.a.)	4,97%	14,00%	
Pay back - Meses	167	80	
Lucratividade			
Receitas/Despesas	1,78	2,25	
Lucro/Receitas	0,44	0,55	
Receita Total	122.562,1	163.752,6	
Custo Total	68.709,9	72.933,1	
Lucro	53.852,2	90.819,5	

ANEXO III
Proposta da Administradora

Anexo III

Proposta da Administradora

BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby, apresenta a proposta da administração para a Assembleia Geral Extraordinária a realizar-se no dia 30 de julho de 2020, através de Consulta Formal.

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR:

- 1) Aprovação do item (i) constante do Aviso de Convocação, referente às Demonstrações Financeiras, em 31.12/2019, do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby, documento integrante do **Anexo I** desta Consulta;
- 2) Aprovação do item (ii) constante do Aviso de Convocação, referente às Despesas Realizadas no período de abril/2019 a março/2020, documento integrante do **Anexo I** desta Consulta;
- 3) Aprovação do item (iii) constante do Aviso de Convocação, referente ao Orçamento de Despesas para o período de abril/2020 a março/2021, documento integrante do **Anexo I** desta Consulta;
- 4) Tendo em vista a análise das alternativas possíveis visando a viabilização de um fluxo de caixa para o Fundo, e considerando os entendimentos já firmados com os promitentes compradores de parte dos lotes que compõem o Projeto Urbanístico Panamby, conforme disposto no documento integrante do **Anexo II** desta Consulta, o Administrador recomenda a aprovação dos assuntos constantes do item (iv) do Aviso de Convocação, conforme abaixo:
 - a) Da composição com Cyrela, observados os percentuais sobre as Declarações de Potencial Construtivo de 28,18% para Cyrela e de 71,82% para o FII Panamby; incluindo o aceite de devolução da posse solicitado pela Cyrela em fevereiro de 2017, referente ao pagamento do IPTU do Setor 7, a partir do exercício de 2018, incluindo o reembolso dos valores de IPTU pagos pela BRKB DTVM, tendo em vista que esta adiantou a quitação do mencionado imposto;
 - b) Da composição com CCDI, observados os percentuais sobre as Declarações de Potencial Construtivo de 21,80% para CCDI e de 78,20% para o FII Panamby;
 - c) Da imediata adoção, pela Administradora, das medidas cabíveis perante a PMSP, incluindo a Consulta Prévia, se necessária, e a posterior formalização da competente Manifestação de Interesse para início do processo de Doação com TDC (conforme definido no Anexo II da Consulta), com a prática dos demais atos subsequentes a efetivar a doação dos Imóveis, outorga das competentes escrituras, e recebimento das respectivas Declarações de Potencial Construtivo.

ANEXO IV**Modelo de Carta Resposta à Consulta Formal****Instruções para Voto**

- (i) Preencher todos os campos marcados em cinza;
- (ii) Imprimir o voto e assinar; e
- (iii) Enviar o voto para a Administradora por e-mail para os e-mails fescamilia@brookfieldbr.com (A/C Sr. Felipe Escamilia) e/ou jroque@brookfieldbr.com (A/C Sr. João Roque), juntamente com documento que comprove os poderes do cotista¹.

[Modelo da Carta Resposta na próxima página.]

¹ Os cotistas do Fundo poderão participar da Consulta ora realizada, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22, e seu parágrafo único, da Instrução CVM nº 472, apresentando juntamente com a Carta Resposta os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação oficial com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY
CNPJ Nº 00.613.094/0001-74**MANIFESTAÇÃO DE VOTO****À****BRKB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.****REF.:** Consulta Formal aos cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby, enviada em 30/06/2020

Em razão do procedimento de consulta formal (“Consulta”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 00.613.094/0001-74 (“FII Panamby” ou “Fundo”), enviada em 30 de junho de 2020, pela **BRKB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Müller, nº 116, 21º andar, salas 2101, 2102 e 2108, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.923.111/0001-29, na capacidade de instituição administradora do Fundo (“Administradora” ou “BRKB DTVM”), apresentamos a devida manifestação de voto, na qualidade de cotista do Fundo:

Com relação à aprovação das Demonstrações Financeiras do FII Panamby, relativas ao exercício findo em 31.12.2019, conforme documento integrante do **Anexo I** desta Consulta:

- () Aprovo
- () Não aprovo
- () Abstenho-me

Com relação à aprovação das Despesas Realizadas no período de abril/2019 a março/2020, conforme documento integrante do **Anexo I** desta Consulta:

- () Aprovo
- () Não aprovo
- () Abstenho-me

Com relação à aprovação do Orçamento de Despesas para o período de abril/2020 a março/2021, conforme documento integrante do **Anexo I** desta Consulta:

- () Aprovo
- () Não aprovo
- () Abstenho-me

Com relação à autorização para que a Administradora prossiga com a celebração de documentos necessários para composição com Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário S/A (“CCDI”) e Cyrela Vermont de Investimento Imobiliário Ltda. (“Cyrela”), bem como a adoção das medidas cabíveis junto à Prefeitura Municipal de São Paulo (“PMSP”), ambos detalhados no material complementar apresentado aos cotistas na forma do Anexo II da Consulta, incluindo:

- a) composição com Cyrela, observados os percentuais sobre as Declarações de Potencial Construtivo de 28,18% para Cyrela e de 71,82% para o FII Panamby; incluindo o aceite de

devolução da posse solicitado pela Cyrela em fevereiro de 2017, referente ao pagamento do IPTU do Setor 7, a partir do exercício de 2018, incluindo o reembolso dos valores de IPTU pagos pela BRKB DTVM, tendo em vista que esta adiantou a quitação do mencionado imposto;

- b) composição com CCDI, observados os percentuais sobre as Declarações de Potencial Construtivo de 21,80% para CCDI e de 78,20% para o FII Panamby; e
- c) imediata adoção, pela Administradora, das medidas cabíveis perante a PMSP, incluindo a Consulta Prévia, se necessária, e a posterior formalização da competente Manifestação de Interesse para início do processo de Doação com TDC (conforme definido no Anexo II da Consulta), com a prática dos demais atos subsequentes a efetivar a doação dos Imóveis, outorga das competentes escrituras, e recebimento das respectivas Declarações de Potencial Construtivo:

- () Aprovo
() Não aprovo
() Abstenho-me

Nome/Razão Social do Cotista:			Telefone:
Endereço:	Bairro:	CEP:	Cidade/UF:
Cédula de Identidade:	Órgão Emissor:	CPF/CNPJ:	
E-mail:			
(1) Representante Legal/Procurador (se for o caso, anexo instrumento de delegação de poderes):			Telefone:
(2) Representante Legal/Procurador (se for o caso, anexo instrumento de delegação de poderes):			Telefone:
(1) Cédula de Identidade	(1) Órgão Emissor:	(1) CPF:	
(2) Cédula de Identidade	(2) Órgão Emissor:	(2) CPF:	
Para os fins do artigo 24 da Instrução CVM nº 472, em 31 de outubro de 2008, conforme alterada, não podem votar nas assembleias gerais do Fundo: (i) seu administrador ou seu gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor; (iii) empresas ligadas ao administrador ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários (" <u>Pessoa Vinculada</u> ").			
Neste sentido, declaro que: () Sou Pessoa Vinculada; () Não sou Pessoa Vinculada.			

Local, data.

[NOME DO COTISTA E/OU DOS REPRESENTANTES LEGAIS]