



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY

CNPJ/MF nº 00.613.094/0001-74

("Fundo")

INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR, DE 8 DE OUTUBRO DE 2026

BANCO GENIAL S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo ("Administrador") e de "Prestador de Serviço Essencial", nos termos da Resolução da CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022, decide pela alteração do regulamento do Fundo ("Regulamento Atual"), de forma unilateral, conforme abaixo indicado:

Considerando que:

- (i) o Administrador promoveu, em 5 de junho de 2025, a adaptação do regulamento do Fundo à Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e de seu Anexo Normativo III ("RCVM 175"), que passou a regular os fundos de investimento imobiliário a partir de 2 de outubro de 2023, em substituição à Instrução CVM nº 472;
- (ii) no âmbito da referida adaptação, determinadas disposições constantes do regulamento do Fundo anteriormente vigente não foram refletidas corretamente no Regulamento Atual; e
- (iii) as alterações previstas neste instrumento têm natureza de retificação e destinam-se a restabelecer disposições anteriormente vigentes, com as atualizações normativas e terminológicas necessárias à RCVM 175, tratando-se de ajuste destinado apenas a refletir a prática já adotada pelo Fundo;

Tendo em vista o acima exposto, o Administrador resolve promover as seguintes alterações ao Regulamento Atual, com a consequente emissão do novo regulamento do Fundo ("Novo Regulamento"):

- (i) Excluir a figura do Gestor, a qualificação da GENIAL GESTÃO LTDA. e todas as referências às suas atribuições ao longo do Regulamento, passando as atribuições relacionadas à observância da política de investimentos e à carteira do Fundo a serem atribuídas ao Administrador, conforme aplicável.
- (ii) Ajustar a redação do item 3.1 da parte geral do Regulamento, relativo ao "Prazo de Duração", bem como do item correspondente do Anexo da Classe Única, para excluir a referência genérica ao prazo indeterminado, mantendo-se a redação constante do regulamento do Fundo anterior à adaptação à RCVM 175.



(iii) Ajustar a redação do capítulo “POLÍTICA DE INVESTIMENTOS” da parte geral do Regulamento, para substituir a referência ao Gestor pela referência ao Administrador, passando a constar que a política de investimentos de cada Classe deverá ser observada pelo Administrador, nos termos do respectivo Anexo.

(iv) Ajustar a redação do item 6.1 do Capítulo 6, denominado “DESPESAS COMUNS ÀS CLASSES”, da parte geral do Regulamento, de modo a: (a) excluir a menção à Taxa de Gestão, que não é aplicável ao Fundo; e (b) restabelecer os encargos específicos previstos no regulamento do Fundo anterior à adaptação à RCVM 175, mediante a inclusão das despesas abaixo e a consequente renumeração dos demais incisos:

“(xvi) as despesas com eventuais revisões dos Planos Diretores dos Projetos Panamby e Villaggio de Panamby, desde que previamente aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas;” e

“(xvii) as despesas relativas à urbanização, tratamento paisagístico e ambiental das áreas de terras que integram o patrimônio do Fundo e que se façam necessárias para uma adequada e eficiente venda dos lotes vinculados aos Projetos Panamby e Villaggio de Panamby, desde que previamente aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas;”

(v) Ajustar a redação do item 9.1 do capítulo “SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS” da parte geral do Regulamento, para restabelecer o foro previsto no regulamento do Fundo anterior à adaptação à RCVM 175, passando o referido item a vigorar com a seguinte redação:

“9.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.”

(vi) Ajustar a redação dos itens 3.1 e 3.1.1 do Capítulo 3, denominado “POLÍTICA DE INVESTIMENTOS”, do Anexo da Classe Única, para restabelecer a redação constante do regulamento do Fundo anterior à adaptação à RCVM 175, com a consequente renumeração dos dispositivos subsequentes, passando os referidos itens a vigorar com a seguinte redação:

“3.1. Investir:

(i) através da aquisição, pela Classe, de vários terrenos localizados na Marginal Oeste do Rio Pinheiros, na altura do número 17.000, e vinculados aos projetos denominados Panamby e Villaggio de Panamby, com área total de 715.340 m² (“Imóveis” ou “Ativos Alvo”), terrenos esses que serão adquiridos da SYNTECHROM-PANAMBY INDÚSTRIA, COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS LTDA., empresa integrante do grupo BUNGE, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Maria Coelho Aguiar, nº 215, Bloco G, Loja 97, subsolo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.142.355/0001-70, doravante designada simplesmente “SYNTECHROM-PANAMBY”;



(ii) no desenvolvimento imobiliário dos Imóveis, mediante incorporação imobiliária e/ou parcelamento do solo;

(iii) na comercialização, junto a incorporadores diversos, dos lotes de terrenos adquiridos pela Classe, comercialização essa que poderá ocorrer, alternativamente, por meio de permuta por unidades a construir no local, de venda em moeda corrente, à vista ou a prazo, ou, ainda, mediante a combinação dessas alternativas; e

(iv) na comercialização das unidades imobiliárias recebidas em permuta na venda de lotes a incorporadores.

3.1.1. Os terrenos que serão adquiridos pelo Fundo encontram-se descritos e caracterizados nos Compromissos Particulares de Promessa de Compra e Venda firmados entre o Administrador e a SYNTECHROM-PANAMBY.”

(vii) Ajustar a redação do Capítulo 4, denominado “FATORES DE RISCO”, do Anexo da Classe Única, em decorrência do restabelecimento da política de investimentos constante do regulamento do Fundo anterior à adaptação à RCVM 175, mediante a exclusão dos itens 4.14, 4.15 e 4.16 e a consequente renumeração dos itens subsequentes.

(viii) Ajustar integralmente a redação do Capítulo 5, denominado “REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS”, do Anexo da Classe Única, para restabelecer as disposições constantes do regulamento do Fundo anterior à adaptação à RCVM 175, contemplando as atualizações normativas e os demais ajustes necessários à adequação da redação à regulamentação aplicável, passando o referido capítulo a vigorar com a seguinte redação:

“5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração

5.1. O Administrador receberá, pelos serviços de gestão administrativa, financeira, patrimonial e comercial da Classe, com exclusão de qualquer outra, as seguintes remunerações:

(i) uma remuneração fixa mensal no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil Reais) atualizados monetariamente pelo Índice Geral De Preços, Série M (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas a partir da data da assembleia geral dos subscritores, remuneração essa limitada a 36 (trinta e seis) meses e compensável com a remuneração estabelecida no inciso III seguinte;

(ii) uma remuneração fixa mensal, não compensável com a remuneração estabelecida no inciso seguinte, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado monetariamente pelo IGP-M a contar da data da assembleia geral de subscritores, que será paga durante os primeiros 12 (doze) meses



de existência da Classe contados da data da referida assembleia de subscritores, remuneração essa que, a partir do 13º (décimo terceiro) mês, inclusive, e será mensalmente reduzida na mesma proporção em que se for verificando a redução da área ainda não comercializada dos terrenos que integram o patrimônio da Classe. O pagamento de tal remuneração se encerra em 31/12/2007; e

(iii) uma remuneração variável, a título de participação nos resultados apurados pela Classe na alienação dos lotes que integram seu patrimônio inicial. Tal remuneração corresponderá a 1,99% (um inteiro e noventa e nove centésimos por cento) do valor efetivamente disponível para pagamento aos cotistas, sob a forma de distribuição de resultados.

5.1.1. A remuneração mencionada no inciso III acima será paga ao Administrador nas mesmas datas da distribuição de resultados aos cotistas.

5.1.2. A remuneração do inciso III a ser paga no mês de abril de 2009 levará em consideração, como base de cálculo para a sua apuração, o valor total efetivamente distribuído aos cotistas no período de 01/01/2008 a 31/03/2009, atualizado pela variação do IGP-M ocorrida entre a data de cada distribuição e o dia 31/03/2009.

5.1.3. A remuneração recebida de que trata o inciso III acima 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) do saldo do valor dos adiantamentos recebidos de acordo com o disposto no inciso I acima, atualizado monetariamente pelo IGP-M e acrescido de juros de 10% (dez por cento) ao ano a partir da data de pagamento de cada um dos adiantamentos efetuados,

(ii) do saldo da quantia de R\$235.514,00 (duzentos e trinta e cinco mil, quinhentos e quatorze reais) atualizada monetariamente pelo IGPM e acrescida de juros de 14% (quatorze por cento) ao ano, a partir do dia 31 de maio de 1995.

5.1.4. O disposto no parágrafo anterior leva em conta a permanência do Administrador no Fundo até 2020, sendo que, na hipótese de renúncia, substituição ou destituição antes desse prazo, deverá o Administrador quitar o saldo das obrigações de que tratam os itens (i) e (ii) do referido parágrafo na mesma data de formalização do seu desligamento.

5.1.5. Com relação às compensações, mencionadas nos itens (i) e (ii) do item 5.1.3. acima, deverá ser considerado o que segue:



(i) o acréscimo de juros referidos nos itens (i) e (ii) tem incidência somente até 31/12/2007; e

(ii) se, por ocasião do pagamento da última parcela da distribuição de resultados ou até 31/12/2020, dos dois o que ocorrer primeiro, ainda existir saldo do adiantamento mencionado no item (i) e/ou da quantia mencionada no item (ii), este saldo deverá ser quitado pelo Administrador no mesmo momento da liquidação da última parcela de distribuição de resultados, ou até 11/01/2021, conforme a hipótese que primeiro se verificar.

5.1.6. Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras da Classe analisar os cálculos elaborados pelo Administrador referentes à participação nos resultados prevista neste item, os correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras da Classe.

5.1.7. Será preservado o direito dos cotistas em rever os critérios ora fixados, a qualquer tempo, observadas as disposições deste Regulamento.

5.1.8. Não obstante o disposto nos itens 5.1.3 e 5.1.5. acima, é facultado ao Administrador, a seu exclusivo critério, antecipar a restituição, no todo ou em parte, do adiantamento mencionado no inciso (i) e/ou do saldo da quantia mencionada no inciso (ii) ambos do item 5.1.3.

5.2. Todas as despesas do Administrador no exercício de suas atribuições correrão por sua conta, tais como, exemplificativamente, despesas operacionais, remuneração de seu pessoal, despesas de viagem, legais, de contabilidade, de consultoria externa, e outras que estejam exclusivamente relacionadas às suas atividades de administração do Fundo, com exceção daquelas que, nos termos do disposto no item 6.1. da parte geral deste Regulamento, estejam definidas como encargos do Fundo e/ou individualmente pela Classe. A responsabilidade exclusiva do Administrador por essas despesas prevalecerá ainda que as mesmas ultrapassem o valor das remunerações previstas no item 5.1. acima.

5.3. A remuneração do Consultor Especializado corresponderá a 70% (setenta por cento) da parcela apurada conforme disposto na alínea (i) do item 5.1.3. acima e será paga diretamente pelo Fundo ao Consultor Especializado, nos termos do parágrafo 1º do Art. 118 da Resolução.

Taxa de Gestão

5.4. Não será cobrada Taxa de Gestão,



Taxa Máxima de Administração

5.5. A Taxa de Administração compreende a taxa de administração cobrada no âmbito das classes de investimento em que a Classe investe.

Taxa Máxima de Custódia

5.6. Não será devida pela Classe Taxa Máxima de Custódia.

Taxa de Performance

5.7. Não será devida pela Classe Taxa de Performance.

Taxa de Ingresso

5.8. Não há Taxa de Ingresso.

Patrimônio Líquido Mínimo da Classe

5.9. O patrimônio líquido mínimo para o início das atividades da Classe ("Patrimônio Inicial Mínimo") será equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)."

(ix) Ajustar a redação do inciso (i) do item 7.2 do Capítulo 7, denominado "ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS", do Anexo da Classe Única, para corrigir erro material de referência, mediante a substituição da expressão "operador imobiliário" por "Consultor Especializado", bem como a padronização da denominação do Fundo;

(x) Ajustar a redação do inciso (ii) do item 8.6.1 do Capítulo 8, denominado "REPRESENTANTES DOS COTISTAS", do Anexo da Classe Única, para corrigir erro material na remissão interna constante do Regulamento, mediante a substituição da referência ao artigo 29, § 3º, pela referência ao item 2.6.3 da parte geral do Regulamento; e

(xi) Consolidar o Novo Regulamento, contemplando as alterações acima, o qual terá eficácia e passará a vigorar na presente data.

O Novo Regulamento estará à disposição dos Cotistas e de quem mais possa interessar no *website* do Administrador e da CVM (www.cvm.gov.br).

Rio de Janeiro, 8 de outubro de 2026.

DocuSigned by:
RODRIGO DE GODOY
DD7EA1FCBE7843F...

Assinado por:
Antia Sant'Ana
96B043B6B4B9437...

BANCO GENIAL S.A.
Administrador