

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 a seguinte matéria:

- (i) Aprovação das Demonstrações Financeiras do FII Panamby, referentes ao exercício findo em 31.12.2020, conforme documento integrante do Anexo I desta Consulta;
- (ii) Aprovação das Despesas Realizadas no período de abril/2020 a março/2021, conforme documento integrante do Anexo I desta Consulta; e
- (iii) Aprovação do Orçamento de Despesas para o período de abril/2021 a março/2022, conforme documento integrante do Anexo I desta Consulta.

Os materiais de apoio referentes às matérias listadas nos itens (i), (ii) e (iii) acima encontram-se no Anexo I da presente Consulta e a proposta da Administradora encontra-se no Anexo II. Assim, a BRKB DTVM solicita a análise por V.Sas. e o seu posicionamento quanto às matérias postas em deliberação, até o dia 30 de abril de 2021, por meio do preenchimento da Carta Resposta anexa à presente carta (Anexo III) e do posterior envio à Administradora mediante envio da Carta Resposta via correio eletrônico através dos e-mails felipe.escamilia@brookfield.com (A/C Sr. Felipe Escamilia) e/ou jose.oliveira@brookfield.com (A/C Sr. José Roberto de Oliveira) e/ou cicero.alencar@brookfield.com (A/C Cícero Alencar).

A BRKB DTVM ressalta que, para a deliberação das matérias descritas nos itens (i), (ii) e (iii) 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 felipe.escamilia@brookfield.com (A/C Sr. Felipe Escamilia) e/ou jose.oliveira@brookfield.com (A/C Sr. José Roberto de Oliveira) e/ou cicero.alencar@brookfield.com (A/C Cícero Alencar), até o dia 09 de abril de 2021 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 16 de abril de 2021. O resultado desta Consulta será divulgado até o dia 30 de maio de 2021, através dos Canais de Comunicação.

Rio de Janeiro, 29 de março de 2021.

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 31/12/2020
Demonstrativo de Despesas Realizadas x Orçado de abril/2020 a março/2021
Orçamento de Despesas para o período de abril/2021 a março/2022

**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 2020 e 2019 e Relatório dos Auditores
Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

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 2020, 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 2020, 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 ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - Continuidade Operacional

Chamamos a atenção para as Notas Explicativas nº 4, 5 e 20, que descrevem detalhadamente os planos e ações em andamento para a continuidade operacional do Fundo Panamby. Ainda nas referidas notas estão descritos o atual cenário das negociações dos TDCs junto a Prefeitura de São Paulo e o compromisso da administradora do Fundo com os pagamentos das despesas operacionais. O atual status das negociações descritas anteriormente e a ausência de outros empreendimentos imobiliários em andamento 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 2020. 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.

Perda por redução ao valor recuperável dos ativos

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo manteve, de acordo com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros, o registro da perda por redução ao valor recuperável no montante de R\$185.385 mil, correspondente ao valor total do contas a receber pela venda de terrenos a CCDI e a Cyrela. Durante o referido exercício, o cenário em relação ao contas a receber não sofreu alterações que indicassem a sua realização e, por conseguinte a reversão da redução ao valor recuperável. 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, 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, bem como sua divulgação nas demonstrações financeiras, 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 no tocante à sua recuperabilidade, é aceitável no contexto das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Teste de Recuperabilidade dos ativos

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo manteve, de acordo com o CPC 01 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos, o registro da perda por impairment do montante de R\$10.511 mil referente às aplicações imobiliárias – imóveis para venda. Ao final do referido exercício, o Fundo não identificou indicadores que possibilitassem a reversão de parte ou da totalidade do valor. 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 das aplicações imobiliárias – imóveis para venda, bem como sua divulgação nas demonstrações financeiras, 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 das 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 2020.

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, 22 de março de 2021.

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 2020 E 2019

(Em milhares de Reais)

	Nota	31/12/2020	31/12/2019
<u>Ativo circulante</u>			
Caixa		300	87
Contas a receber Villagio Panamby		218	-
		<u>518</u>	<u>87</u>
<u>Ativo não circulante</u>			
Contas a receber Villagio Panamby	4.a	534	610
Contas a receber por venda de imóveis	4.b	185.385	185.385
Provisão valor realizável - recebíveis venda de imóveis	4.b	(185.385)	(185.385)
Aplicações imobiliárias - Imóveis para venda	5	10.511	10.511
Provisão valor realizável - imóveis para venda	5	(10.511)	(10.511)
Outros valores a receber do Administrador	10	-	933
		<u>534</u>	<u>1.543</u>
Total do ativo		<u>1.052</u>	<u>1.630</u>
<u>Passivo circulante</u>			
Outras despesas	6	-	111
Outras obrigações	19	83	72
		<u>83</u>	<u>183</u>
<u>Passivo não circulante</u>			
Obras de infraestrutura a pagar	6	-	5.067
Partes relacionadas	12	5.493	1.961
		<u>5.493</u>	<u>7.028</u>
<u>Patrimônio líquido</u>			
Reserva especial	19	1.671	1.357
Quotas integralizadas e reserva de lucros	9	(6.195)	(6.938)
		<u>(4.524)</u>	<u>(5.581)</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>1.052</u>	<u>1.630</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 2020 E 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Receitas			
Ganho em variação monetária	4.c	150	7.443
Ganho com reversão de Obras de infraestrutura a pagar	6	5.164	-
Total das receitas		5.314	7.443
Despesas			
Gastos com obras de infraestrutura		-	(166)
Administrativas	19.c	(4.257)	(3.615)
Outras despesas operacionais		(314)	(131)
Provisão valor realizável - recebíveis venda de imóveis	4.b	-	(185.385)
Provisão valor realizável - imóveis para venda	5	-	(10.511)
Total das despesas		(4.571)	(199.808)
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício		743	(192.365)
Quantidade de quotas		758.400	758.400
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício por quota-R\$		0,98	(253,65)

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 2020 E 2019**

(Em milhares de Reais)

	Quotas integralizadas e Reserva de Lucros	Reserva Especial	Resultado do Período	Total
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 prejuízo	(192.365)	-	192.365	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	(6.938)	1.357	-	(5.581)
Lucro líquido do exercício	-	-	743	743
Atualização de reserva	-	314	-	314
Destinação do lucro	743	-	(743)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	(6.195)	1.671	-	(4.524)

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 2020 E 2019

(Em milhares de Reais)

	31/12/2020	31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamentos de outros gastos operacionais	(727)	(2.788)
Reembolso de taxa de administração	940	2.840
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	213	52
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	213	52
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	87	35
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	300	87

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 2020 E 2019

(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 2020 foram aprovadas pelo administrador do fundo em 22 de março de 2021.

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 às 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 está vinculado a 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	31/12/2020	31/12/2019
Agrias	7	6
Amadryas	14	11
Anthurium	198	161
Doppio Spazio	85	69
Jazz Duet	66	53
Mirabilis	6	6
Strelitzia	376	304
Total	752	610
Villaggio Panamby	752	610
Circulante	218	-
Não circulante	534	610

Os saldos 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 atualizados pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (“IGP-M”) e, a partir da assinatura das Escrituras de Confissão de Dívida, 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. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não tivemos desconto de antecipação de recebíveis.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 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. A taxa de juros dos contratos utilizada é de 12% ao ano, conforme contrato de compra e venda.

O saldo das contas a receber no circulante e não circulante referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 é de R\$534 (R\$610 em 2019) e R\$218 (zero em 2019), respectivamente. Durante o curso do exercício de 2020 o Administrador esteve em constante contato com a parte devedora, inclusive através de comunicação extrajudicial no intuito de buscar concretizar uma solução. Como resultado destas interações, o Administrador possui a expectativa de recuperar no curto prazo o montante demonstrado no ativo circulante e acredita ter boas chances de recuperação do montante remanescente ainda em aberto.

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.

Segue abaixo a composição dos valores das contas a receber em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

Projetos a desenvolver	Valor nominal	Atualização IGPM	Valor atualizado	Provisão valor realizável	Saldo contábil líquido
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 Vermont de Investimentos Imobiliários Ltda. (“Cyrela”), aprovada por AGE realizada em 7 de junho de 2004, deixou de ser atualizado pela variação do IGP-M no exercício de 2019 em diante.

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 Cíveis 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. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a provisão realizada do ano anterior foi mantida, considerando não ter havido no corrente exercício, nenhum fato novo para a mudança na perspectiva de realização do ativo.

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 Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“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, o Administrador, em 31 de dezembro de 2019, efetuou provisão para redução ao valor realizável do ativo no valor de R\$26.172, e reconhecendo a provisão no resultado daquele exercício. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a provisão efetuada no ano anterior foi mantida, considerando não ter havido no exercício corrente, nenhum fato novo para a mudança na perspectiva de realização do ativo.

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 2020, o Fundo registrou um ganho proveniente da atualização monetária do contas a receber, reflexo da variação positiva do IGP-M no exercício, no montante de R\$150 (R\$7.443 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

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	Valor nominal	Atualização IGP-M	Valor atualizado	Provisão para redução do valor realizável	Saldo contábil líquido
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, o Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, efetuou a provisão para redução ao valor realizável líquido de R\$10.511, reconhecendo a provisão no resultado do referido.

O Administrador 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”).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Administrador concluiu sobre a reversão da referida provisão das Obras de infraestrutura a pagar no montante de R\$5.164, considerando que tal passivo torna-se uma obrigação do Fundo apenas quando da conclusão das obras e mediante emissão do certificado de conclusão (“Habite-se”), ainda que parcial, do primeiro edifício a ser construído no Setor 7, estando este projeto também impactado pelas questões restritivas às incorporações comentadas nas notas explicativas nº 4 e 5.

Segue abaixo a discriminação dos valores registrados no passivo:

Obras de infraestrutura a pagar	31/12/2020	31/12/2019
Circulante	-	111
Não circulante	-	5.067
Total	-	5.178

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 FIIs 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 FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de quotas de FIIs 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 FIIs 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 FIIs 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 FIIs 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 FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIIs 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\$)
30/01/2020	17,97
27/02/2020	15,11
30/03/2020	11,90
30/04/2020	14,99
28/05/2020	13,20
30/06/2020	13,69
29/07/2020	13,90
31/08/2020	16,00
29/09/2020	16,00
29/10/2020	15,51
30/11/2020	15,65
29/12/2020	14,82

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 2020 e 2019 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 2020 e 2019, não foram sacados pelos quotistas R\$23.

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 2020, os saldos desses adiantamentos já estavam zerados, pois foram quitados em abril de 2020 (R\$933 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

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 2020 e 2019, 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 2020 e 2019 foi a seguinte:

Exercício findo em	Valor da quota R\$	PL médio	Rentabilidade da quota (%)
31 de dezembro de 2020	(5,9649)	(3.447)	18,94
31 de dezembro de 2019	(7,3583)	173.780	(102,99)

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 2020, a receber junto ao Fundo o montante de R\$5.493 (R\$1.961 em 31 de dezembro de 2019), a título de despesas com IPTU incorridas com o Loteamento do Setor 7 do Fundo Panamby e todas as despesas do Fundo incorridas a partir de abril de 2020, pagas pelo administrador em virtude da atual insuficiência de caixa do Fundo. Tais valores e eventuais valores futuros serão objeto de reembolso junto ao Administrador.

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 (“ACPs”) propostas pelo Ministério Público Federal em 2014 e 2017, relativamente aos setores 1 e 6B da Gleba A e aos lotes 6 a 12 da Gleba C, respectivamente, do Loteamento Projeto Urbanístico Panamby, localizado entre a Rua Dona Helena Pereira de Moraes e Rua Itapaiuna, Vila Andrade, São Paulo, sendo o risco de perda considerado como possível em ambos os casos, nos montantes das causas de R\$221.605 e R\$206.624, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2020 ambas ACPs, que estão em trâmite na Justiça Federal de São Paulo, aguardam manifestação das partes quanto à possível tentativa de acordo extrajudicial para extinção das lides.

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 2020 e 2019.

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, registra-se que o Fundo, em 2020, 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.

19. OUTRAS INFORMAÇÕES

a. Reserva especial

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo da reserva especial é de R\$ 1.671 (R\$ 1.357 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019). O valor é constituído mensalmente em observância ao artigo 17 do Regulamento do Fundo, tendo-se por base a aplicação da variação do IGPM mensal sobre o saldo da reserva do mês imediatamente anterior.

b. Outras obrigações

Outras obrigações no passivo com o saldo de R\$83 (R\$72 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019) incluem impostos, taxas a recolher e despesas administrativas provisionadas.

c. Despesas administrativas

As despesas administrativas são compostas basicamente pelos seguintes valores:

Despesas	31/12/2020	31/12/2019
IPTU	(2.877)	(2.777)
Manutenção e segurança	(592)	(525)
Consultoria ambiental	(105)	(5)
Serviços jurídicos	(478)	(74)
Auditoria externa	(61)	(42)
Outras despesas administrativas	(144)	(192)
Total das despesas administrativas	(4.257)	(3.615)

20. OUTROS ASSUNTOS

Nos termos do Art. 41 do Regulamento do FII Panamby, em 30/06/2020 o Administrador submeteu à deliberação dos cotistas do FII Panamby e obteve aprovação para adotar as medidas cabíveis junto à Prefeitura Municipal de São Paulo (“PMSP”), que inclui uma consulta prévia e a posterior formalização da competente Manifestação de Interesse para início do processo de doação dos imóveis mediante o instrumento de Transferência do Direito de Construir (“TDC”). A referida consulta prévia foi protocolada na Prefeitura Municipal de São Paulo em 04/09/2020, a fim de obter esclarecimentos sobre os requisitos legais para efetivação da doação dos imóveis mediante o instrumento de TDC.

Desde então, o Administrador manteve contatos com representantes da PMSP, inclusive com a participação de procuradores do Ministério Público Federal em São Paulo e representantes da CCDI e Cyrela. O Administrador aguarda resposta definitiva acerca da consulta prévia que até a presente data.

No devido tempo, o Administrador apresentará à Comissão de Cotistas a resposta da PMSP à consulta prévia com o intuito de implementar uma estratégia acerca dos imóveis do FII Panamby, a qual deverá contemplar os acordos firmados com CCDI e Cyrela. Os prazos e procedimentos ainda são desconhecidos e serão apresentados à Comissão de Cotistas tão logo a PMSP se manifeste sobre a consulta prévia.

Não obstante as iniciativas descritas, o Administrador continua empenhado em formas de viabilizar uma estratégia que permita contornar a escassez de recursos financeiros do Fundo e consequentemente possibilitar novamente a distribuição dos resultados quando auferidos.

No que tange a liquidação do Fundo, o Administrador reforça que acredita ter boas chances de implementar uma estratégia para contornar a atual restrição de liquidez consequente, em grande parte, dos óbices já divulgados que inviabilizam ou prejudicam as iniciativas de venda ou incorporação.

COVID-19

Devido aos impactos locais e globais em função da pandemia provocada pelo COVID-19 (Coronavírus), intensificados a partir de março de 2020, tem sido observadas variações eventualmente significativas em cotações de diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores, no Brasil e no exterior. Neste mesmo sentido, as cotas de Fundos negociadas em bolsa podem eventualmente apresentar variações significativas apesar e independente dos seus valores patrimoniais. Tais variações podem ser temporárias ou não, bem como não existem garantias de que sejam intensificadas.

BRKB DTVM S.A.

Fundo de Investimento Imobiliário Panamby
Demonstrativo de Despesas Realizadas: Abr/20 a Mar/21

R\$mil

Resumo comparativo - Real x Orçado

Emissão: mar-21

Discriminação	Previsto conf. Consulta Formal de 30/07/2020	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	71,1	64,8	6,3	Reajuste contratual e variação IGPM abaixo do previsto
IPTU - Panamby	221,5	203,6	17,9	Reajuste abaixo da variação do IGPM
IPTU - Villaggio	-	-	-	-
Adm. Parte Fixa	-	-	-	-
Adm. Parte Variável	-	-	-	-
Campanha de Publicidade	-	-	-	-
Ação Institucional	-	-	-	-
Urbanização	-	-	-	-
Despesas Administrativas	23,2	15,2	8,0	A diferença refere-se a diminuição de despesas com viagem - SP / RJ e Reajuste abaixo da variação do IGPM
Honorários Advocatícios	22,4	42,0	(19,6)	A diferença refere-se ao aumento das demandas ao escritório externo em virtude da intensificação das negociações frente ao Ministério Público Federal e Prefeitura Municipal de São Paulo.
Consultoria Ambiental	-	11,0	(11,0)	Laudo técnico sobre risco de queda de árvores, na gleba do Projeto Urbanístico Panamby, bem como solicitação de autorização para manejo dos exemplares arbóreos.
Assessoria de Imprensa	-	-	-	
Gerenciamento de Manutenção e Segurança	6,5	5,8	0,6	Reajuste abaixo da variação do IGPM
Sub-total despesas	344,6	342,4	2,1	
Sub-total desembolsado	344,6	342,4	(2,1)	-
Fluxo de caixa líquido	(344,6)	(342,4)	2,1	-
Distribuição de Rendimentos	0,0	0,0	0,0	-

Orçamento de Despesas
Abril 21 até Fevereiro 22

RF\$ 28.02.202110,5370022

CLASSIFICAÇÃO	abril-21 RF\$	maio-21 RF\$	junho-21 RF\$	julho-21 RF\$	agosto-21 RF\$	setembro-21 RF\$	outubro-21 RF\$	novembro-21 RF\$	dezembro-21 RF\$	janeiro-22 RF\$	fevereiro-22 RF\$	março-22 RF\$	TOTAL Abril 21 / Mar 22 RF\$
Manutenção e Segurança	(R\$ 2.866)	(R\$ 2.866)	(R\$ 2.866)	(R\$ 2.866)	(R\$ 2.866)	(R\$ 2.866)	(R\$ 2.866)	(R\$ 2.866)	(R\$ 2.866)	(R\$ 2.866)	(R\$ 2.966)	(R\$ 2.966)	(R\$ 34.593)
IPTU Pnamaby	(R\$ 17.478)	(R\$ 17.478)	(R\$ 17.478)	(R\$ 17.478)	(R\$ 17.478)	(R\$ 17.478)	(R\$ 17.478)	(R\$ 17.478)	R\$ 0	R\$ 0	(R\$ 18.088)	(R\$ 18.088)	(R\$ 175.996)
Despesa Administrativa	(R\$ 682)	(R\$ 1.098)	(R\$ 590)	(R\$ 1.332)	(R\$ 602)	(R\$ 620)	(R\$ 761)	(R\$ 2.216)	(R\$ 1.182)	(R\$ 759)	(R\$ 2.195)	(R\$ 2.195)	(R\$ 14.231)
Honorários Advocatícios	(R\$ 3.293)	(R\$ 3.293)	(R\$ 3.293)	(R\$ 3.293)	(R\$ 3.293)	(R\$ 3.293)	(R\$ 3.293)	(R\$ 3.293)	(R\$ 3.293)	(R\$ 3.293)	(R\$ 3.293)	(R\$ 3.293)	(R\$ 39.510)
Consultoria Ambiental	R\$ 0	R\$ 0	(R\$ 16.777)	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	(R\$ 16.777)
Gerência de Obrigações	(R\$ 428)	(R\$ 428)	(R\$ 428)	(R\$ 428)	(R\$ 428)	(R\$ 428)	(R\$ 428)	(R\$ 428)	(R\$ 428)	(R\$ 428)	(R\$ 443)	(R\$ 443)	(R\$ 5.166)
TOTAL	(R\$ 24.747)	(R\$ 25.162)	(R\$ 41.431)	(R\$ 25.396)	(R\$ 24.666)	(R\$ 24.685)	(R\$ 24.825)	(R\$ 26.280)	(R\$ 7.769)	(R\$ 7.346)	(R\$ 26.984)	(R\$ 26.984)	(R\$ 286.273)

Orçamento de Despesas
Abril 21 até Fevereiro 22

CLASSIFICAÇÃO	abril-21 R\$	maio-21 R\$	junho-21 R\$	julho-21 R\$	agosto-21 R\$	setembro-21 R\$	outubro-21 R\$	novembro-21 R\$	dezembro-21 R\$	janeiro-22 R\$	fevereiro-22 R\$	março-22 R\$	TOTAL Abril 21 / Mar 22 R\$
Manutenção e Segurança	(R\$ 30.200)	(R\$ 30.200)	(R\$ 30.200)	(R\$ 30.200)	(R\$ 30.200)	(R\$ 30.200)	(R\$ 30.200)	(R\$ 30.200)	(R\$ 30.200)	(R\$ 30.200)	(R\$ 31.254)	(R\$ 31.254)	(R\$ 364.508)
IPTU Pnamaby	(R\$ 184.162)	(R\$ 184.162)	(R\$ 184.162)	(R\$ 184.162)	(R\$ 184.162)	(R\$ 184.162)	(R\$ 184.162)	(R\$ 184.162)	R\$ 0	R\$ 0	(R\$ 190.589)	(R\$ 190.589)	(R\$ 1.854.470)
Despesa Administrativa	(R\$ 7.189)	(R\$ 11.565)	(R\$ 6.213)	(R\$ 14.038)	(R\$ 6.338)	(R\$ 6.536)	(R\$ 8.016)	(R\$ 23.345)	(R\$ 12.458)	(R\$ 7.999)	(R\$ 23.129)	(R\$ 23.129)	(R\$ 149.956)
Honorários Advocatícios	(R\$ 34.693)	(R\$ 34.693)	(R\$ 34.693)	(R\$ 34.693)	(R\$ 34.693)	(R\$ 34.693)	(R\$ 34.693)	(R\$ 34.693)	(R\$ 34.693)	(R\$ 34.693)	(R\$ 34.693)	(R\$ 34.693)	(R\$ 416.319)
Consultoria Ambiental	R\$ 0	R\$ 0	(R\$ 176.776)	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	(R\$ 176.776)
Gerência de Obrigações	(R\$ 4.510)	(R\$ 4.510)	(R\$ 4.510)	(R\$ 4.510)	(R\$ 4.510)	(R\$ 4.510)	(R\$ 4.510)	(R\$ 4.510)	(R\$ 4.510)	(R\$ 4.510)	(R\$ 4.667)	(R\$ 4.667)	(R\$ 54.435)
TOTAL	(R\$ 260.754)	(R\$ 265.129)	(R\$ 436.554)	(R\$ 267.603)	(R\$ 259.903)	(R\$ 260.101)	(R\$ 261.581)	(R\$ 276.910)	(R\$ 81.861)	(R\$ 77.403)	(R\$ 284.333)	(R\$ 284.333)	(R\$ 3.016.463)

ANEXO II
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 Ordinária e Extraordinária a realizar-se no dia 30 de abril de 2021, através de Consulta Formal.

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR:

- 1) Aprovação do item (i) constante da Consulta Formal, referente às Demonstrações Financeiras, em 31/12/2020, do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby, documento integrante do Anexo I desta Consulta;
- 2) Aprovação do item (ii) constante da Consulta Formal, referente às Despesas Realizadas no período de abril/2020 a março/2021, documento integrante do Anexo I desta Consulta; e
- 3) Aprovação do item (iii) constante da Consulta Formal, referente ao Orçamento de Despesas para o período de abril/2021 a março/2022, documento integrante do Anexo I desta Consulta.

ANEXO III**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 felipe.escamilia@brookfield.com (A/C Sr. Felipe Escamilia) e/ou jose.oliveira@brookfield.com (A/C Sr. José Roberto de Oliveira) e/ou cicero.alencar@brookfield.com (A/C Cícero Alencar), 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 [•]/[•]/2021

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 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 31/12/2020, conforme documento integrante do Anexo I desta Consulta:

- ☐ Aprovo
☐ Não aprovo
☐ Abstenho-me

Com relação à aprovação das Despesas Realizadas no período de abril/2020 a março/2021, 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/2021 a março/2022, conforme documento integrante do Anexo I desta Consulta:

- ☐ 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]