

Fundo de Investimento Imobiliário Panamby

CNPJ nº 00.613.094/0001-74

(Administrado pelo Banco Genial S.A. –
CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 253RU-025-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração referentes às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e ao Administrador

**Fundo de Investimento Imobiliário Panamby
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)**

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2024, 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

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para as notas explicativas nº 4, 5 e 19, que descrevem detalhadamente os planos e ações em andamento para a continuidade operacional do Fundo. Ainda nas referidas notas estão descritos o atual cenário das negociações das Transferências do Direito de Construir (“TDCs”) junto a Prefeitura de São Paulo e o compromisso da Administradora do Fundo com os pagamentos das despesas operacionais, bem como os valores a receber de difícil recebimento. Adicionalmente, o Fundo vem apresentando prejuízos recorrentes e apresenta em 31 de dezembro de 2024 patrimônio líquido negativo no montante de R\$ 20.291 mil. Esses fatores indicam e podem levar a existência de incerteza relevante, que podem levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. 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.

Contas a receber por venda de imóveis

(Conforme Nota Explicativa nº 4 (b) – “Contas a receber por vendas de imóveis – Projetos a desenvolver”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, conforme nota explicativa nº 4(b), o Fundo mantinha, 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 o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** 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; e **(ii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração do contas a receber por venda de imóveis, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Aplicações imobiliárias

(Conforme Nota Explicativa nº 5 – “Aplicações Imobiliárias”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, conforme nota explicativa nº 5, de acordo com o CPC 01 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos, o registro de provisão ao valor recuperável, no montante de R\$10.511 mil, referente às aplicações imobiliárias. Ao final do referido exercício, o Fundo não identificou indicadores que possibilitassem a reversão de parte ou da totalidade do valor provisionado. 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 o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** 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, 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; e **(ii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os saldos das aplicações imobiliárias, relacionados ao seu valor recuperável, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 da 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 obtivemos 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;
- Obtivemos 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 administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 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; e
- 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.

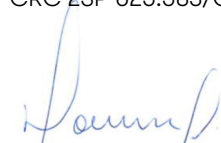
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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 do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos 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.

São Paulo, 28 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ- 076.774-O

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY

CNPJ: 00.613.094/0001-74

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ 45.246.410/0001-55

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
		Mercado/ Realização	Mercado/ Realização
Ativo circulante			
Caixa		<u>570</u>	<u>570</u>
		570	570
Não circulante			
Contas a receber Villaggio Panamby	4	580	543
Contas a receber por venda de imóveis	4	185.385	185.385
Provisão para perda - recebíveis venda de imóveis	4	(185.385)	(185.385)
Aplicações imobiliárias - imóveis para venda	5	10.511	10.511
Provisão para perda - imóveis para venda	5	<u>(10.511)</u>	<u>(10.511)</u>
		580	543
Total do ativo		<u>1.150</u>	<u>1.113</u>
Passivo circulante e Patrimônio líquido			
Outras obrigações	18	<u>22</u>	<u>22</u>
		22	22
Não circulante			
Partes relacionadas	11	<u>21.418</u>	<u>17.230</u>
		21.418	17.230
Patrimônio líquido			
Reserva especial	18	2.141	2.009
Resultado acumulado		<u>(22.431)</u>	<u>(18.148)</u>
		(20.290)	(16.139)
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>1.150</u>	<u>1.113</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY
CNPJ: 00.613.094/0001-74
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ 45.246.410/0001-55
Demonstrações do resultado
Exercícios de 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota)

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Receitas			
Ganho em variação monetária	4.c	64	178
Total das receitas		64	178
Despesas			
Administrativas	18.c	(4.080)	(3.948)
Custódia		(117)	(69)
Perda em variação monetária		(151)	(149)
Total das despesas		(4.348)	(4.166)
Prejuízo do exercício		(4.284)	(3.988)
Quantidade de quotas		758.400	758.400
Lucro (prejuízo) líquido por quota - R\$		(5,65)	(5,26)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY
CNPJ: 00.613.094/0001-74
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ 45.246.410/0001-55
Demonstrações das mutações no patrimônio líquido
Exercícios de 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Quotas integralizadas	Reserva	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	(14.159)	2.075	-	(12.084)
Prejuízo do período	-	-	(3.988)	(3.988)
Atualização de reserva	-	(66)	-	(66)
Destinação do Prejuízo	(3.988)	-	3.988	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	(18.147)	2.009	-	(16.138)
Prejuízo do período	-	-	(4.284)	(4.284)
Atualização de reserva	-	132	-	132
Destinação do Prejuízo	(4.284)	-	4.284	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	(22.431)	2.141	-	(20.290)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY**CNPJ: 00.613.094/0001-74****(Administrado pelo Banco Genial S.A.)****CNPJ 45.246.410/0001-55****Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto****Exercícios de 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Em milhares de reais)**

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamentos de outros gastos operacionais	-	-
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>-</u>	<u>(1)</u>
Aumento/Redução líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	<u>570</u>	<u>570</u>
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>570</u>	<u>570</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTES ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
2024 E 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

O Fundo de Investimento Imobiliário Panamby (“Fundo”), CNPJ 00.613.094/0001-74, administrado pelo Banco Genial S.A. (“Administrador” ou “Genial”), CNPJ 45.246.410/0001-55, 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.

Em consulta formal encerrada em 31 de janeiro de 2023, os cotistas do Fundo aprovaram a transferência da administração fiduciária do Fundo do antigo Administrador ao Banco Genial (“Substituição”), a qual se dá no contexto da descontinuidade da atividade de administração fiduciária até então exercida pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (“BRKB”).

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTES ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
2024 E 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A BRKB procurou parceiros no mercado que pudessem substituí-la como administrador do Fundo e, deste modo, levou à aprovação dos cotistas do Fundo a transferência da atividade de administração fiduciária do Fundo à Genial, que, por sua vez, também tem o interesse de assumir tal função.

A BRKB e a Genial comunicam que, na abertura do dia 13 de março de 2023, foi concluída a Substituição.

Ressalta-se que nos termos do regulamento vigente do Fundo, o Administrador fica responsável pela controladoria das cotas do Fundo.

Após a finalização da consulta formal encerrada em 31 de janeiro de 2023, o Banco Bradesco S.A. renunciou à função de custodiante e escriturador do Fundo. Com isso, para garantir a manutenção destes serviços, o novo administrador assumiu temporariamente estas funções e se compromete a convocar uma Assembleia Geral de Cotistas ou divulgar uma Consulta Formal para que os cotistas do Fundo possam ratificar a prestação dos referidos serviços pela Genial.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"). Conforme previsto na Nota Explicativa nº 21, o Fundo encontra-se em processo de adaptação aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/22.

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FIIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pelo administrador do fundo em 28 de março de 2025.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidade em contas bancárias 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.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTES ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
2024 E 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 aos Fundo de Investimentos 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.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTES ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
2024 E 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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) Redução ao valor recuperável 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 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:

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTES ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
2024 E 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Projetos desenvolvidos	31/12/2024	31/12/2023
Doppio Spazio	107	99
Mirabilis	-	7
Strelitzia	473	437
Total Villaggio Panamby	580	543

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 Fundo vem realizando comunicação periódica com a parte devedora e em 31 de dezembro de 2024, o saldo do contas a receber do Villaggio Panamby é de R\$580 (2023 R\$543).

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 2024 e 2023:

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)	-

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTES ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
2024 E 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 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 2024, a provisão realizada no exercício de 2019 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 firmado em 14 de junho de 2006 e aprovado 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.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTES ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
2024 E 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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, 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 2024, a provisão efetuada no exercício de 2019 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 2024 e 2023, o Fundo registrou um ganho proveniente da atualização monetária do contas a receber do Villagio Panamby, reflexo da variação positiva do IGP-M no exercício, no montante de R\$44 (variação negativa de R\$41 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

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 de 2024 e 2023 demonstrados da seguinte maneira:

	Área de terreno m²	Área computável m²	Valor nominal	Atualização IGPM	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)	-

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTES ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
2024 E 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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. 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 Fundos de Investimentos Imobiliários 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 Fundos de Investimentos Imobiliários encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de quotas de Fundos de Investimentos Imobiliários 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 Fundos de Investimentos Imobiliários 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.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTES ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
2024 E 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTES ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
2024 E 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 Fundos de Investimentos Imobiliários 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.

7. 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY

CNPJ: 00.613.094/0001-74

(Administrado pela Banco Genial S.A. - CNPJ 45.246.410/0001-55)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTES ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
2024 E 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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\$)
31/01/2024	15,50
29/02/2024	14,00
26/03/2024	14,47
30/04/2024	14,52
29/05/2024	16,19
28/06/2024	13,49
30/07/2024	14,33
30/08/2024	14,45
27/09/2024	13,70
31/10/2024	14,52
29/11/2024	14,27
30/12/2024	11,93

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.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTES ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
2024 E 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

8. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, passou a distribuir, a partir de 1.999 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 2024 e 2023 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 2024 e 2023, não foram sacados pelos quotistas e correspondem a R\$22.

9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

a. Pagamento ao Administrador

Conforme Contrato de Parceria e Transferência de Administração Fiduciária e outras Avenças entre a Genial. e BRKB, firmado em 10 de março de 2023 “Enquanto o Fundo não dispuser de caixa suficiente para pagar uma taxa de administração, bem como uma taxa de custódia à Genial, como contraprestação à Transferência, a BRKB (e/ou qualquer outra empresa de seu grupo econômico, conforme o caso) pagará à Genial, mensalmente, o valor de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a título de taxa de administração e de R\$9.000,00 (nove mil reais) a título de taxa de custódia, mediante emissão de nota fiscal pela Genial contra a BRKB (e/ou qualquer outra empresa de seu grupo econômico, conforme o caso) (“Remuneração”).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou pagamentos de taxa de administração ao seu atual administrador e o anterior.

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.

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTES ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
2024 E 2023**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 2024 e 2023, o Administrador não recebeu nenhum valor referente remuneração variável.

10. 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 2022 e 2021, foi a seguinte:

Exercício findo em	Valor da quota R\$	PL médio	Rentabilidade da quota (%)
31 de dezembro de 2024	(26,7557)	(18.134)	(25,73%)
31 de dezembro de 2023	(21,2796)	(14.079)	(34,10%)

11. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

O Administrador fará jus à Taxa de Administração conforme mencionado na Nota Explicativa nº 9.

Adicionalmente, a BRKB (antigo administrador), em 31 de dezembro de 2024, possui um contas a receber junto ao Fundo no montante de R\$21.418 (R\$17.230 em 31 de dezembro de 2023), a título de despesas com IPTU dos terrenos e todas as demais despesas operacionais do Fundo que incorreram a partir de abril de 2020, sendo pagas pela BRKB em virtude da atual insuficiência de caixa do Fundo.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTES ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
2024 E 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Tais valores e eventuais valores futuros serão objeto de reembolso junto a BRKB.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui caixa de R\$570 (R\$570 em 2023).

12. TRIBUTAÇÃO

a) Fundo

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (“FIIs”) ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

b) Cotista

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTES ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
2024 E 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O investidor residente ou domiciliado no exterior, que realizar operações financeiras no País de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo CMN, não residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida, estão sujeitos à alíquota de 15%.

Investidores não residente domiciliados em país com tributação favorecida estão sujeitos a mesma alíquota do residente.

13. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

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

14. 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.

15. DEMANDAS JUDICIAIS

O Fundo é réu em duas Ações Cíveis Públicas (“ACPs”) propostas pelo Ministério Público Federal em 2014 e 2017, respectivamente, tendo por objeto os lotes dos setores 1 e 6B da Gleba A e os lotes 6 a 12 da Gleba C, 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\$287.150 e R\$267.737, respectivamente.

No ano de 2021 a Ação Civil Pública proposta em 2017 foi apensada à outra Ação Civil Pública, de maneira que as referidas ações passaram a tramitar em conjunto. A tramitação das ações encontra-se suspensa enquanto as Partes buscam composição. .

O Fundo foi arrolado como responsável subsidiário em um processo trabalhista, cujos consultores jurídicos qualificaram como perda provável, no montante de R\$ 35mil.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTES ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
2024 E 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. 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 2024 e 2023.

17. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Resolução CVM nº 162, registra-se que o Fundo, em 2024 e 2023, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., (“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.

18. OUTRAS INFORMAÇÕES

a. Reserva especial

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo da reserva especial é de R\$2.141 (R\$2.009 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023). 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\$22 , referente a distribuições de 2013, inclui distribuição de cotas a pagar.

c. Despesas administrativas

As despesas administrativas são compostas basicamente pelos seguintes valores:

Despesas	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
IPTU	(3.091)	(2.954)
Manutenção e segurança	(498)	(451)
Serviços técnicos	(23)	-
Serviços jurídicos	(385)	(412)
Auditoria externa	(58)	(48)
Outras despesas administrativas	(25)	(83)
Total das despesas administrativas	<u>(4.080)</u>	<u>(3.948)</u>

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTES ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
2024 E 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. 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 e objetivou o enquadramento do Parque Burle Max e sua ampliação através da doação de áreas, recebendo, em contrapartida, os certificados de transferência do direito de construir (“TDC”), nos termos da legislação vigente.

Posteriormente, novo procedimento administrativo foi deflagrado junto a PMSP para ofertar “Protocolo de Intenções”, consolidando a proposta de doação dos imóveis em troca de TDC, conforme acordado com os Procuradores do Município de São Paulo, os Procuradores do Ministério Público Federal em São Paulo e representantes da CCDI e Cyrela.

Ao final deste procedimento, com a sinalização positiva da PMSP, foi por fim instaurado processo administrativo de “Declaração de Transferência do Direito de Construir”, com a efetiva proposta de doação em troca de TDC.

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Administrador não obteve resposta definitiva deste processo administrativo.

Quando emitida, o Administrador apresentará à Comissão de Cotistas a resposta final da PMSP à proposta de doação em troca de TDC com o intuito de implementar 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 haja evolução do tema.

20. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária de cotistas realizada em 27 de maio de 2024, foram aprovados os seguintes itens:

- Apreciação e aprovação das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023;
- Aprovação do Orçamento de Despesas para o período de abril de 2024 a março de 2025, conforme documento integrante do Anexo I do Edital de Convocação;
- Aprovação das despesas ocorridas no período de abril de 2023 a março de 2024, conforme documento integrante do Anexo II do Edital de Convocação;

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de cotistas realizada em 24 de setembro de 2024, foram aprovados os seguintes itens:

- A substituição da ERBE pela BRKB para prestação dos serviços de operador imobiliário do Fundo.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTES ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
2024 E 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- A consolidação da nova versão do Regulamento do Fundo;

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de cotistas realizada em 06 de dezembro de 2024, foram reprovados os seguintes itens:

- A contratação da Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações Ltda. para prestação dos serviços de elaboração de laudo de avaliação das áreas de propriedade do Fundo, incluindo as áreas prometidas à venda, no valor de até R\$500.000,00 (quinhentos mil reais);
- A contratação da RUMO Soluções Ambientais para prestação dos serviços de consultoria ambiental, no valor de até R\$ 34.775,00 (trinta e quatro mil, setecentos e setenta e cinco reais).
- A contratação da Sundfeld Advogados para prestação dos serviços de elaboração de parecer jurídico, no valor de até R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

Conforme consulta formal encerrada em 31 de janeiro de 2023, os cotistas do Fundo aprovaram a transferência da administração fiduciária do Fundo da BRKB à Genial ("Substituição"), a qual se dá no contexto da descontinuidade da atividade de administração fiduciária até então exercida pela BRKB.

A BRKB procurou parceiros no mercado que pudessem substituí-la como administrador do Fundo e, deste modo, levou à aprovação dos cotistas do Fundo a transferência da atividade de administração fiduciária do Fundo à Genial, que, por sua vez, também teve o interesse de assumir tal função. A Genial começou a administrar o Fundo a partir do dia 13.03.23.

21. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

a- Regulamentação CVM:

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM nº 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO REFERENTES ÀS
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
2024 E 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo permanecia regulamentado pela Instrução CVM nº 472, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2. Atualmente, Administração do Fundo está tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

O Administrador está avaliando os potenciais impactos das alterações para o Fundo.

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 16 de janeiro de 2025 o Fundo teve uma Assembleia Geral Extraordinária com as seguintes matérias a serem aprovadas até 07 de março de 2025 pelos cotistas:

- 1) A contratação da Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações Ltda. para prestação dos serviços de elaboração de laudo de avaliação das áreas de propriedade do Fundo, incluindo as áreas prometidas à venda, no valor de até R\$200.000,00 (duzentos mil reais).
- 2) A contratação da RUMO Soluções Ambientais para prestação dos serviços de consultoria ambiental, no valor de até R\$ 34.775,00 (trinta e quatro mil, setecentos e setenta e cinco reais).
- 3) A contratação da Sundfeld Advogados para prestação dos serviços de elaboração de parecer jurídico, no valor de até R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais);

Não ocorreram eventos subsequentes deste a data base das demonstrações financeiras até a data de aprovação .

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4