

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 2025

Ref.: Relatório nº 263P3-017-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas da administração referentes às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024	12

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 2025, 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 2025, 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 do auditor 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 aplicáveis às auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, 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.

Ênfases

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 2025 patrimônio líquido negativo no montante de R\$ 25.770 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.

Desenquadramento

Chamamos atenção ao balanço patrimonial quanto à ausência de investimentos do Fundo em ativos de natureza imobiliária para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Segundo a ICVM 175/22, o Fundo de Investimento Imobiliário é destinado à aplicação em empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40, anexo Normativo III. Portanto, o Fundo está desenquadrado os limites mínimos de concentração da carteira estabelecidos na Instrução CVM nº 175/22. Nossa opinião não contém modificação relacionada a este assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria 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 – “Contas a receber por vendas de imóveis – Projetos desenvolvidos e Projetos a desenvolver”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2025, conforme nota explicativa nº 4, o Fundo mantinha, de acordo com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros, o registro da perda por redução ao valor recuperável no montante de R\$185.958 mil, correspondente ao valor total do contas a receber pela venda de imóveis do Villaggio Panamby e terrenos à CCDI e à 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 2025, conforme nota explicativa nº 5 e de acordo com o CPC 01 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos, foi registrado 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 Imobiliário 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;
- 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 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.

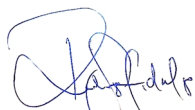
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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, 30 de março de 2026

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



Rodrigo Souza Fidalgo
Contador CRC 1RJ-115.816/O-5

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 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
		Mercado/ Realização	Mercado/ Realização
Ativo circulante			
Caixa		570	570
		570	570
Não circulante			
Contas a receber Villaggio Panamby	4	573	580
Provisão para perda - recebíveis venda de imóveis	4	(573)	-
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	(10.511)	(10.511)
		0	580
Total do ativo		570	1.150
Passivo circulante e Patrimônio líquido			
Outros valores a pagar	14	95	-
Outras obrigações	18	22	22
		117	22
Não circulante			
Partes relacionadas	11	26.223	21.418
		26.223	21.418
Patrimônio líquido			
Reserva especial	18	2.118	2.141
Resultado acumulado		(27.888)	(22.431)
		(25.770)	(20.290)
Total do passivo e patrimônio líquido		570	1.150

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 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota)

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas			
Ganho em variação monetária	4.c	89	64
Total das receitas		89	64
Despesas			
Administrativas	18.c	(4.689)	(4.080)
Outros valores a pagar	15	(95)	-
Custódia		(115)	(117)
Provisão valor realizável - villaggio panamby		(573)	-
Perda em variação monetária		(74)	(151)
Total das despesas		(5.546)	(4.348)
Prejuízo do exercício		(5.457)	(4.284)
Quantidade de quotas		758.400	758.400
Lucro (prejuízo) líquido por quota - R\$		(7,20)	(5,65)

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 2025 e 2024
(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)
Prejuízo do período	-	-	(5.457)	(5.457)
Atualização de reserva	-	(23)	-	(23)
Destinação do Prejuízo	(5.457)	-	5.457	-
Saldos em 31 de dezembro de 2025	(27.888)	2.118	-	(25.770)

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 2025 e 2024****(Em milhares de reais)**

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamentos de outros gastos operacionais	-	-
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>-</u>	<u>-</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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY

CNPJ: 00.613.094/0001-74

(Administrado pelo 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 2025 E 2024

(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 175/22, 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.

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

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”). O Fundo encontra-se em 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 2025 foram aprovadas pelo administrador do fundo em 30 de março de 2026.

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.

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.

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.

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 2025 E 2024

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

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:

Projetos desenvolvidos	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Doppio Spazio	106	107
Strelitzia	467	473
Provisão valor realizável Doppio Spazio	(106)	-
Provisão valor realizável Strelitzia	(467)	-
Total Villaggio Panamby	-	580

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 rratificações nas parcelas das unidades imobiliárias, solicitadas e realizadas entre os proprietários das mesmas e a incorporadora.

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 2025 E 2024

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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.

Em função da perspectiva de ganho judicial sobre a parte devedora ser ínfima, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Administração do Fundo reavaliou o saldo de contas a receber do Villaggio Panamby e provisionou integralmente o valor líquido registrado de R\$573, reconhecendo a provisão no resultado do exercício.

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 2025 e 2024:

Projetos a desenvolver	Valor nominal	Atualização IGP	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, 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 2025, 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.

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 2025, 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.

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 2025 E 2024

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

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 2025, o Fundo registrou uma perda proveniente da atualização monetária do contas a receber do Villagio Panamby, reflexo da variação negativa do IGP-M no exercício, no montante de R\$7 (variação positiva de R\$44 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024).

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 2025 e 2024 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)	-

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, em vistas à construção de uma solução que poderá permitir uma nova revisão dos valores ora contabilizados.

6. GERENCIAMENTO DE RISCOS

Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as Classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as Classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais. Os fatores de risco específicos de cada Classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo Anexo.

Em última instância, todos os fatores de risco poderão levar à desvalorização das Cotas das Classes e posterior desvalorização dos investimentos dos Cotistas e/ou a ausência de liquidez.

Risco de Mercado

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos Ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

Risco de Crédito

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

Risco de Liquidez das Cotas

A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Risco de Precificação

As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos Ativos financeiros da carteira pelo Administrador, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

Risco de Concentração

A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

Risco Normativo

Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira da Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.

Risco Jurídico

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada). Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Segregação Patrimonial

Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe, quando houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

Cibersegurança

Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, consequentemente, a performance das Classes como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

Saúde Pública

Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho da Classe.

Risco Socioambiental

Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados Ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor.

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 2025 E 2024

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

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.

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\$)
31/01/2025	10,86
28/02/2025	10,92
27/03/2025	11,18
30/04/2025	10,58
27/05/2025	10,60
30/06/2025	11,28
31/07/2025	11,29
29/08/2025	11,00
30/09/2025	10,00
31/10/2025	10,48
28/11/2025	10,74
30/12/2025	11,29

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.

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 2025 e 2024 não houve apuração de lucros auferidos no exercício segundo o regime de caixa e, portanto, não houve distribuição de rendimentos.

O Fundo não tem resultado financeiro para distribuição desde 2013.

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 à BRKB (e/ou qualquer outra empresa de seu grupo econômico, conforme o caso) (“Remuneração”).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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.

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 2025 E 2024

(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 2025 e 2024, 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 2025 e 2024, foi a seguinte:

Exercício findo em	Valor da quota R\$	PL médio	Rentabilidade da quota (%)
31 de dezembro de 2025	(33,9802)	(22.590)	(27,00%)
31 de dezembro de 2024	(26,7557)	(18.134)	(25,73%)

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 2025, possui um contas a receber junto ao Fundo no montante de R\$26.223 (R\$21.418 em 31 de dezembro de 2024), 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.

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

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui caixa de R\$570 (R\$570 em 2024).

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).

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 175/2022 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, onde, entre os pedidos principais estão a obrigação de a Prefeitura de São Paulo não expedir alvarás e/ou autorização de intervenção, construção e modificação nas áreas e o ressarcimento de danos ambientais, caso constatados. O risco de perda do processo é considerado como possível em ambos os casos. Em 31 de dezembro o valor era, respectivamente, R\$299.811 e R\$279.543.

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.

Considerando o inadimplemento das obrigações trabalhistas do antigo prestador de serviços de segurança patrimonial do Fundo, e tendo em vista o risco de demandas judiciais, optou-se por realizar acordos extrajudiciais com os 7 (sete) ex-colaboradores, levados posteriormente à homologação judicial. Valor total dos acordos em fase de homologação e pagamentos: R\$ 95.

Em novembro de 2025 o Fundo impetrou Mandado de Segurança com a finalidade específica de que seja expedida ordem judicial determinando que a Receita Federal do Brasil (“Autoridade Impetrada”) conclua o julgamento dos processos administrativos relativos aos pedidos de restituição de IRRF apresentados pelo Fundo nos anos de 2007 e 2009. A probabilidade de perda é remota e não há risco financeiro, tendo em vista tratar-se tão somente de pedido de obrigação de fazer.

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 2025 E 2024**

(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 2025 e 2024.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162, registra-se que o Fundo, em 2025 e 2024, 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 2025, o saldo da reserva especial é de R\$2.118 (R\$2.141 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024). 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>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
IPTU	(3.224)	(3.091)
Manutenção e segurança	(556)	(498)
Serviços técnicos	(175)	(23)
Serviços jurídicos	(669)	(385)
Auditoria externa	(52)	(58)
Outras despesas administrativas	(13)	(25)
Total das despesas administrativas	<u>(4.689)</u>	<u>(4.080)</u>

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”) em busca de doação dos imóveis em troca de recebimento de Transferência do Direito de Construir (“TDC”).

As medidas se iniciaram com consulta prévia protocolada na Prefeitura Municipal de São Paulo em 04/09/2020 e objetivou o enquadramento do Parque Burle Max e sua ampliação como área de interesse para parque e passível de formação doação de áreas em contrapartida de 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. Esta providência foi comunicada e faz parte da proposta de composição nas ações civis públicas, previamente debatida com 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 2025 e até esta data, o Administrador não obteve resposta definitiva deste processo administrativo, que continua em trâmite.

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 06 de maio de 2025, foram aprovados os seguintes itens:

- Apreciação e aprovação das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024;
- Aprovação do Orçamento de Despesas para o período de abril de 2025 a março de 2026, conforme documento integrante do Anexo II do Edital de Convocação;
- Aprovação das despesas ocorridas no período de abril de 2024 a março de 2025, conforme documento integrante do Anexo II do Edital de Convocação;

Em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária de cotistas realizada em 07 de março de 2025, foram aprovados 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\$200.000,00 (duzentos mil reais).

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 2025 E 2024

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

- 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.

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 2024;
- Aprovação do Orçamento de Despesas para o período de abril de 2025 a março de 2026, conforme documento integrante do Anexo II do Edital de Convocação;
- Aprovação das despesas ocorridas no período de abril de 2024 a março de 2025, conforme documento integrante do Anexo II do Edital de Convocação;

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.
- 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).

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.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo estava regulamentado pela Instrução CVM nº 175/2022

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

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