

## ***Fundo de Investimento Imobiliário Panamby***

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

*Demonstrações Financeiras referentes aos exercícios findos  
em 31 de dezembro de 2016 e 2015 e Relatório dos  
Audítores Independentes sobre as Demonstrações  
Financeiras*

## **RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Aos Administradores e Cotistas do  
Fundo de Investimento Imobiliário Panamby**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby (Fundo), administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores.

### **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, 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**

O Fundo apresentava em 31 de dezembro de 2016 saldos a receber relacionados a empreendimentos imobiliários integrantes do Plano Diretor do Complexo Urbanístico Panamby, contratualmente firmados entre:

- a. BRKB DTVM S.A., antigo Banco Brascan S.A. - Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby e Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliários Ltda. em 17 de agosto de 2004, referente ao Setor 7 do Loteamento Projeto Urbanístico Panamby; e
- b. BRKB DTVM S.A., antigo Banco Brascan S.A. - Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby e Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 14 de junho de 2006, referente aos Setores 1 e 6B do Loteamento Projeto Urbanístico Panamby.  
Tais empreendimentos imobiliários foram firmados observando as restrições ao direito de construir e obrigações urbanísticas impostas pelo poder público e podendo ter sua eficácia suspensa caso algumas condições não fossem satisfeitas, sendo a principal condição para a suspensão destes contratos a aprovação do projeto de construção pelas autoridades competentes.

O administrador do Fundo, BRKB DTVM S.A., informou que não houve evolução, durante o exercício de 2016, no que diz respeito às aprovações e licenças de ambos os projetos em relação ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015.

Devido ao risco da não execução do contrato referente aos empreendimentos imobiliários relativos aos Setores 1 e 6B, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de abril de 2013 foi aprovada por unanimidade a constituição da provisão integral sobre as parcelas do contas a receber referentes aqueles setores no montante de R\$ 157.038.008,03.

Em carta-proposta endereçada ao BRKB DTVM S.A., antigo Banco Brascan S.A. datada de 03 de junho de 2013 a Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliários Ltda. informou que tornou-se impraticável a aprovação do projeto de construção do empreendimento programado envolvendo todos os lotes do Setor 7, tornando-se permitida apenas a execução de tal projeto para 3 de 7 lotes daquele setor. Foi proposta naquela carta a revisão do contrato referente ao Setor 7 do Loteamento Projeto Urbanístico Panamby, alterando seu objeto para apenas os imóveis aproveitáveis e, portanto, viáveis para fins de aprovação junto ao DEPAVE – Departamento de Parques e Verde e demais órgãos envolvidos. Foi proposta também a alteração na forma de pagamento através da substituição de percentuais de participação e dos valores acertados por m<sup>2</sup>.

Enfatizamos os riscos aos quais o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY está sujeito e dos quais os cotistas e potenciais investidores devem estar cientes, são eles:

- a) iminência ou ocorrência de alterações na conjuntura econômica, política, financeira, fiscal e regulatória que afete de forma adversa o preço dos imóveis;
- b) a obtenção de crédito para financiamento imobiliário;
- c) o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários; e a inadimplência por parte dos adquirentes das unidades.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2016. 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**

O objetivo do Fundo é a aquisição de terrenos desenvolvimento de projetos imobiliários, da região hoje conhecida como Panamby, localizados na marginal do Rio Pinheiros, no Município de São Paulo - SP.

Em 31 de dezembro de 2016 o ativo do Fundo era composto principalmente por contas a receber por venda de imóveis e seu resultado decorreu majoritariamente das variações monetárias ativas e juros decorrentes destes ativos.

Em função da relevância dos saldos envolvidos e da complexidade das transações referentes ao contas a receber por venda de imóveis e da variação monetária ativas de juros, consideramos essas áreas como relevantes para a nossa auditoria.

### **Avaliação e mensuração do contas a receber e variação monetária ativas de juros**

Avaliamos a integridade dos valores registrados no contas a receber e variação monetária ativas de juros por meio de testes de movimentação, recálculo global, reconciliação dos valores a receber com informação obtida com terceiros e liquidação financeira de pagamentos.

Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo nas demonstrações financeiras descritas na nota nº5.

## **Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras**

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução nº 571/14 da CVM, 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, dentro das prerrogativas previstas na Instrução nº 571/14 da CVM, 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 suas operações.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

Como parte 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos 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.

- 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 à administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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 exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública 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.

**Rio de Janeiro, 22 de fevereiro de 2017.**

**CROWE HORWATH BENDORAYTES & CIA.**  
Auditores Independentes  
CRC 2RJ 0081/O-8



**GEYSA BENDORAYTES E SILVA**  
Contador  
CRC 1RJ 091330/O-5

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY**

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

**BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015**

(Em milhares de Reais)

	<b>Nota</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ativo circulante			
Caixa		1	57
Contas a receber por venda de imóveis	5	987	1.169
		988	1.226
Não circulante			
Contas a receber por venda de imóveis	5	168.386	158.981
Aplicações imobiliárias - Imóveis para venda	4	10.294	10.292
Outros valores a receber do Administrador	10	8.406	9.860
Imposto de renda a compensar - IRRF		41	40
		<u>187.127</u>	<u>179.173</u>
<b>Total do ativo</b>		<b><u>188.115</u></b>	<b><u>180.399</u></b>
Passivo circulante e Patrimônio líquido			
Obras de infraestrutura a pagar	6	89	112
Outras obrigações		80	78
		<u>169</u>	<u>190</u>
Não circulante			
Obras de infraestrutura a pagar	6	4.152	4.284
Total do passivo		<u>4.321</u>	<u>4.474</u>
Patrimônio líquido			
Reserva especial	19	1.181	1.102
Quotas integralizadas	9	182.613	174.823
		<u>183.794</u>	<u>175.925</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b><u>188.115</u></b>	<b><u>180.399</u></b>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações contábeis

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY**

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

**DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

	<b>Nota</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Receitas</b>			
Variações monetárias ativas e juros	5	10.220	13.813
Aplicações financeiras		-	2
Outras receitas operacionais		190	(28)
<b>Total das receitas</b>		<b>10.410</b>	<b>13.787</b>
<b>Despesas</b>			
Complementação/Reversão de Gastos com obras de infraestrutura		(15)	(688)
Administrativas	19	(2.543)	(1.960)
Outras despesas operacionais		(79)	(105)
Ajuste a valor presente do contas a receber	5	29	80
Desconto de antecipação de recebíveis	5	(12)	(1)
<b>Total das despesas</b>		<b>(2.620)</b>	<b>(2.674)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>7.790</b>	<b>11.113</b>
<b>Quantidade de quotas</b>		<b>758.400</b>	<b>758.400</b>
<b>Lucro líquido por quota - R\$</b>		<b>10,27</b>	<b>14,65</b>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações contábeis

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY**

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

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS  
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015**

(Em milhares de Reais)

	<b>Quotas integralizadas</b>	<b>Reserva</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>	<b>163.710</b>	<b>997</b>	<b>-</b>	<b>164.707</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	11.113	11.113
Atualização de reserva	-	105	-	105
Destinação do lucro	11.113	-	(11.113)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>174.823</b>	<b>1.102</b>	<b>-</b>	<b>175.925</b>
Lucro líquido do exercício	-	-	7.790	7.790
Atualização de reserva	-	79	-	79
Destinação do lucro	7.790	-	(7.790)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>182.613</b>	<b>1.181</b>	<b>-</b>	<b>183.794</b>

As notas explicativas da administradora são parte integrante  
das demonstrações contábeis



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY**

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

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015**

(Em milhares de Reais)

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimentos de clientes	547	782
Rendimentos de aplicações financeiras	-	2
Pagamentos de outros gastos operacionais	(2.713)	(2.154)
Recebimentos extraordinários	2.110	1.216
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u>(56)</u>	<u>(154)</u>
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(56)</u>	<u>(154)</u>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	<u>57</u>	<u>211</u>
Caixa	1	57
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<u>1</u>	<u>57</u>

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações contábeis

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY

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

### NOTAS EXPLICATIVAS REFERENTES ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

O Fundo de Investimento Imobiliário Panamby (“Fundo”), CNPJ 00.613.094/0001-74, administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“BRKB” ou “Administrador”), CNPJ 33.923.111/0001-29, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições 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 ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais, 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 foi a comercialização dos lotes dos terrenos adquiridos pelo Fundo 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.

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

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

#### 2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FIIs”), requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11, bem como os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, devidamente aprovados pela CVM, aplicáveis aos FIIs.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis aos FIIs, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

### 3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Estas demonstrações financeiras foram elaboradas pela administração, para atendimento a propósito específico da mesma, tendo em vista que, de acordo com a Instrução CVM nº 472 e o Regulamento do Fundo, seu exercício social encerra-se em 31 de dezembro de cada ano.

A contabilização das operações e a elaboração das demonstrações financeiras são feitas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, associadas com as Instruções CVM nº 206, revogada pela Instrução CVM nº 516/2011, e a Instrução CVM nº 472/2008, resumidas como segue:

#### a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo 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 das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

#### e. Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e

passivos, receitas e despesas e notas explicativas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

f. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

g. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

h. Resultado líquido por quota

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

(i) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

I) Ativos financeiros

O Fundo classifica seus ativos financeiros sob a seguinte categoria: mantidos até o vencimento, aplicações financeiras e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial. O Fundo não possui ativos financeiros classificados como disponíveis para venda.

II) Impairment de ativos financeiros

O Fundo avalia no final de cada período 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. APLICAÇÕES IMOBILIÁRIAS

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

	<b>Área de Terreno m<sup>2</sup></b>	<b>Área Computável m<sup>2</sup></b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Setor 6A	26.401	34.321	5.697	5.696
Setor 8	20.050	26.065	4.597	4.596
Total do Fundo	46.451	60.386	10.294	10.292

O valor de mercado (não auditado) estimado em 31 de dezembro de 2016 dos terrenos em estoque de propriedade do Fundo é de R\$ 48.742, apurados conforme avaliação da Brookfield Incorporações S.A. Essa avaliação não reflete, necessariamente, o valor de realização desses imóveis. Esses terrenos não estão contabilizados pelo valor dessa avaliação, mas sim pelo custo de aquisição.

#### 5. CONTAS A RECEBER POR VENDA DE IMÓVEIS

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.

O Villaggio Panamby ter por característica um contas a receber composto pela participação na receita de venda do Incorporador, possuindo os seguintes valores contábeis e vencimentos:

Fundo de Investimento Imobiliário Panamby

<b>Projetos desenvolvidos</b>	<b>Valor Contábil</b>	<b>Vencimento</b>
Agrias	329	jun/19 – Não circulante
Amadryas	10	dez/17 - Circulante
Anthurium	242	out/19 – Não circulante
Doppio Spazio	59	dez/17 - Circulante
Jazz Duet	229	mar/19 – Não circulante
Mirábilis	172	dez/17 - Circulante
Parides	5	jan/17 - Circulante
Strelitzia	189	dez/17 - Circulante
<b>Total</b>	<b>1.235</b>	<b>-</b>
(-) Ajuste a Valor Presente	(57)	-
<b>Villaggio Panamby</b>	<b>1.178</b>	<b>-</b>

Seguem abaixo os valores do contas a receber consolidados:

<b>Projetos a desenvolver</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Setor 7	142.023	132.518
Setores 1 e 6B	26.172	26.172
<b>Total</b>	<b>168.195</b>	<b>158.690</b>

Seguem abaixo a discriminação dos valores a receber registrados no ativo circulante e não circulante:

<b>Contas a receber</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Circulante	987	1.169
Não circulante (*)	168.386	158.981
<b>Total</b>	<b>169.373</b>	<b>160.150</b>

(\*) Os valores do contas a receber registrados no ativo não circulante são compostas pela totalidade dos valores a receber relacionados aos projetos a desenvolver e pelas parcelas dos recebíveis já entregues com vencimento superior a doze meses.

O contas a receber por venda de imóveis estão vinculadas à participação na receita bruta total dos empreendimentos imobiliários, a serem desenvolvidos e em desenvolvimento, nos imóveis vendidos e sujeitos a variações em função de eventuais alterações dos prazos e preços mínimos definidos nas escrituras de compra e venda. As baixas do 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 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. Já na conta “Desconto de antecipação de recebíveis” são registrados os ajustes dos valores recebidos das parcelas antes do seu vencimento. No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foi registrado um desconto de antecipação de recebíveis no montante de R\$12 (R\$1 em 2015).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, o saldo das contas a receber por venda de imóveis do Villaggio Panamby, sofreu um ajuste a valor presente dos valores a receber referente aos juros a incorrer, no montante de R\$29 (R\$80 em 2015). A taxa de desconto dos contratos utilizada é de 12% ao ano.

b. Projetos a desenvolver

b.1. Setor 7:

O saldo das contas a receber pela venda de lotes, conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda Sob Condições Suspensivas firmada em 17 de agosto de 2004 com a Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliários Ltda. (“Cyrela”), aprovada por AGE realizada em 7 de junho de 2004, é atualizado pela variação do IGP-M.

Durante o curso do processo de aprovação do projeto imobiliário, a Administração do Fundo foi informada pelo Departamento Estadual de Proteção dos Recursos Naturais (“DEPRN”), da Secretaria Estadual do Meio Ambiente, 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 30/10/13, os quotistas aprovaram as novas condições comerciais para o Setor 7. A nova área de terreno e as novas condições comerciais constarão em instrumento de rratificação de outro instrumento de promessa de venda e compra.

A Cyrela obteve o Parecer Técnico, emitido pelo Depave – Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente, assim como, parecer favorável do Condephaat e do Conpresp, para o novo projeto, já protocolado na Secretaria de Habitação.

No momento, a Administração do Fundo avalia como remoto o risco de que o projeto não seja aprovado e de que o contas a receber não seja realizado.

b.2. Setores 1 e 6B:

O saldo das contas a receber pela venda de lotes, conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda Sob Condições Suspensivas firmada em 14 de junho de 2006 e aprovada por AGE realizada em 21 de março de 2006 é atualizado pela variação do IGP-M. O saldo das contas a receber correspondente aos Setores 1 e 6B foi atualizado pela variação do IGP-M até a data de 31 de março de 2013. Nesta data, o valor de fechamento do contas a receber destes setores foi de R\$ 183.210.

Em AGE, realizada em 26 de abril de 2013, os quotistas presentes aprovaram a baixa do valor, contabilizado em 30 de abril de 2013, sobre a parcela do contas a receber referente à venda dos terrenos efetuada à Camargo Correa Desenvolvimento Imobiliário, 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 no valor de R\$ 157.038. Estes terrenos permanecerão 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 seja restabelecido.

c. Contas a receber consolidado

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, a receita de atualização do contas a receber atingiu o montante de R\$10.220 (R\$13.813 em 2015).

6. OBRAS DE INFRAESTRUTURA A PAGAR

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

Segue abaixo a discriminação dos valores registrados no passivo circulante e não circulante:

<b>Obras de Infraestrutura a Pagar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Circulante	89	112
Não circulante	4.152	4.284
Total	4.241	4.396



## 7. GERENCIAMENTO DE RISCOS

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

### a. Riscos relacionados à liquidez

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

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

### b. Riscos relativos à rentabilidade do investimento

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

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

### c. Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

### d. Riscos tributários

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

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

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

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### e. Riscos de crédito

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

#### f. Risco de desvalorização dos terrenos

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

### 8. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES

#### a. Emissões

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

#### Fundo de Investimento Imobiliário Panamby

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. Segue a tabela com 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\$)
18/02/2016	30,01
30/03/2016	35,98
26/04/2016	36,00
27/05/2016	35,00
23/06/2016	30,01
22/07/2016	30,03
31/08/2016	30,00
23/09/2016	30,00
25/10/2016	22,50
25/11/2016	23,00
16/12/2016	20,50

#### 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 possuem 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 pelas Bolsas de Valores, desde que o prazo total não ultrapasse o 13º dia do mês seguinte ao em que forem realizados financeiramente.

## 9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, passou a distribuir, a partir de 1999 no mínimo 95% dos lucros auferidos segundo o regime de caixa e apurados com base na demonstração financeira semestral ou anual. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 não houve apuração de lucros auferidos segundo o regime de caixa e, portanto, não houve distribuição de rendimentos.

Dos montantes distribuídos pelo Fundo até 31 de dezembro de 2016, não foram sacados pelos quotistas R\$ 23 (R\$23 em 2015).

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Quotas integralizadas - saldo inicial	174.823	163.710
Lucro líquido do exercício	7.790	11.113
Quotas integralizadas - saldo final	182.613	174.823

## 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

### a. Pagamento ao Administrador

O Fundo pagou ao Administrador, (i) até 31 de março de 1998, a título de adiantamento, 36 parcelas mensais de aproximadamente R\$ 20, sendo que tais adiantamentos foram atualizados, desde o efetivo pagamento, pela variação do IGP-M acrescido de 10% ao ano, até 31 de dezembro de 2007, e (ii) a quantia de R\$ 235 atualizada monetariamente com base na variação do IGP-M e acrescida de juros de 14% ao ano a partir do dia 31 de maio de 1995 até 31 de dezembro de 2007. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo desses adiantamentos totaliza R\$8.406 (R\$9.860 em 2015). Esses adiantamentos serão compensados com a remuneração variável definida a seguir.

### b. Remuneração variável

Conforme aprovado em AGE ocorrida em 18 de março de 2009, com efeito retroativo a 1 de janeiro de 2008, o Administrador faz jus a uma remuneração variável, a título de participação nos resultados apurados pelo Fundo na alienação dos lotes que integram seu patrimônio inicial. Tal remuneração corresponde a 1,99% (um inteiro e noventa e nove centésimos por cento) do

valor efetivamente disponível para pagamento aos quotistas, sob a forma de distribuição de resultados. Essa remuneração é paga ao Administrador nas mesmas datas da distribuição de resultados aos quotistas.

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

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

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 o Administrador não recebeu nenhum valor referente remuneração variável.

## 11. EVOLUÇÃO DO VALOR DA QUOTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da quota e rentabilidade do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 foi a seguinte:

<u>Exercício</u>	<u>Valor da quota R\$</u>	<u>PL médio</u>	<u>Rentabilidade da quota (%)</u>
31 de dezembro de 2016	<b>242,3454</b>	<b>181.475</b>	<b>4,47</b>
31 de dezembro de 2015	<b>231,9688</b>	<b>169.968</b>	<b>6,81</b>

## 12. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

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

### 13. TRIBUTAÇÃO

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585/2015.

Os rendimentos e ganhos distribuídos pelo Fundo estão sujeitos ao imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20%.

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

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

### 14. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

A custódia das quotas do Fundo é feita pelo Banco Bradesco S.A. e pela Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia (“CBLC”). Já o serviço de tesouraria é feito pelo Administrador.

### 15. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 472/2008 e o Regulamento do Fundo. Os meios de comunicação para a divulgação de informações do Fundo são: site do Administrador, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), da ANBIMA e da BM&F Bovespa.

### 16. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos quotistas, quer contra o Administrador do Fundo.

### 17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

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

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015.

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, registra-se que o Fundo, em 2016, não contratou nem teve serviços prestados pela Crowe Horwath Bendoraytes & Cia que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

## 19. OUTRAS INFORMAÇÕES

### a. Reserva especial

A reserva especial de R\$1.181 (R\$1.102 em 2015), constituída no valor de R\$ 200, quando do início das operações do Fundo, é atualizada de acordo com a variação do IGP-M e destina-se a garantir o cumprimento de outros compromissos.

### b. Outras obrigações

Outras obrigações de R\$80 (R\$78 em 2015) incluem impostos e taxas a recolher e despesas administrativas.

### c. Despesas administrativas

As despesas administrativas são compostas basicamente pelos seguintes valores:

<b>Despesas</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
IPTU	(1.572)	(928)
Serviços jurídicos	(282)	(214)
Manutenção e segurança	(502)	(465)
Outras despesas administrativas	(187)	(353)
<b>Total das despesas administrativas</b>	<b>(2.543)</b>	<b>(1.960)</b>

Isacson Casiuch  
Diretor responsável

Rogério Camilo de Lima  
Contador  
CRC 059660-3