



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Panamby

CNPJ nº 00.613.094/0001-74
Administrado pelo Banco Brascan S.A.
Ouvidoria: 0800 882 0082

Banco Brascan
A Brookfield Company

RELATÓRIO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

SENHORES QUOTISTAS,

Temos a satisfação de submeter à apreciação de V.Sas. o Relatório da Instituição Administradora e as Demonstrações Contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby, relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2010.

O Fundo de Investimento Imobiliário Panamby foi constituído em 14 de março de 1995, sob a forma de condomínio fechado, de acordo com o disposto na Lei nº 8.668/93 e com a Instrução nº 205/94 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, revogada pela Instrução CVM nº 472/08.

O Fundo tem por objetivo a aquisição de terrenos vinculados aos projetos denominados Panamby e Villaggio Panamby. Em março de 1995 o Fundo adquiriu, junto à Syntechrom Panamby Indústria e Comércio Empreendimentos Ltda., a propriedade dos terrenos denominados Panamby e Villaggio Panamby, localizados na altura do nº 17.000 da Marginal Oeste do Rio Pinheiros, na cidade de São Paulo – SP.

O conjunto de terrenos com área superior a 700 mil metros quadrados está estruturado por três elementos básicos:

- o sistema viário, composto por avenidas e ruas públicas, aprovadas pela Prefeitura de São Paulo, que atuam como limites e divisões entre os diversos setores;
- os espaços públicos: parques e área institucional doados à municipalidade;
- os setores de ocupação, com seus usos específicos.

NEGÓCIOS REALIZADOS NO CONDOMÍNIO VILLAGGIO PANAMBY ATÉ O 2º SEMESTRE DE 2010

a) Durante o 2º semestre de 2010 não foram realizados novos negócios envolvendo os ativos do Fundo Panamby.

b) Valores recebidos – Condomínio Villaggio Panamby:

Edifício	Incorporador	Unidades lançadas	Unidades com. até 31/12/10	Total receb. (R\$ mil) até 31/12/10	Total receb. (R\$ mil) 2º sem./10
Amadryas	Gafisa S.A. e Atlântica Residencial	100	99	5.748	16
Portis Thamyris	Gafisa S.A. e Atlântica Residencial (*)	50	50	3.700	0
Cypris	Gafisa S.A. e Atlântica Residencial	50	50	7.370	164
Palazzo	Gafisa S.A. e Atlântica Residencial	25	25	7.109	61
Strelitzia	Gafisa S.A. e Atlântica Residencial	100	100	8.104	132
Hibiscus	Gafisa S.A. e Atlântica Residencial	50	50	6.695	133
Anthurium	Gafisa S.A. e Atlântica Residencial	100	100	8.618	69
Doppio Spazio	Gafisa S.A. e Atlântica Residencial	50	50	8.759	26
Majuy	Gafisa S.A. e Atlântica Residencial	50	50	5.959	27
Double View	Gafisa S.A. e Atlântica Residencial	50	50	7.528	103
Jazz Duet	Gafisa S.A.	50	50	10.292	319
Domaine du Soleil	Gafisa S.A.	25	25	7.214	0
Mirábilis	Gafisa S.A.	100	100	17.673	727
Agrias	Gafisa S.A.	100	98	15.942	1.188
Parides	Gafisa S.A.	50	50	10.062	389

(*) Fluxo de Caixa já quitado

CONJUNTURA ECONÔMICA

Em 2010 a economia brasileira registrou crescimento expressivo, ainda fundamentado nos estímulos monetário e fiscal adotados a partir da crise de 2008, cujos resultados refletiram-se na continuidade da expansão do crédito e aumentos de emprego e renda. A combinação do crédito fácil e mais acessível, da massa salarial em ascensão e da retomada do fluxo de investimentos influenciaram positivamente o setor imobiliário, criando condições para a elevação da demanda por habitação no país. Por outro lado, o dinamismo da economia também se refletiu numa maior procura por edificações de natureza comercial. Os estímulos fiscais dados pelo Governo, sobretudo através dos bancos públicos, foram importantes para uma rápida saída da crise de crédito internacional, mas contribuindo na piora do cenário inflacionário ao longo de 2010.

Assim sendo, é possível supor que para 2011 o mercado imobiliário cresça a um ritmo mais moderado do que o ano anterior, tendo em vista as medidas macroprudenciais já adotadas (visando redução da liquidez) e o processo de elevação da taxa básica de juros iniciada em janeiro/2011, objetivando a convergência das expectativas de inflação para o centro da meta (4,5% a.a.). Neste cenário de crédito menos pujante e movimento ascendente dos juros, esperamos um arrefecimento no crescimento do financiamento de longo prazo, impactando diretamente na demanda por unidades habitacionais. Por outro lado, o crescimento do emprego (ainda que em ritmo mais modesto, sobretudo se comparado ao excelente desempenho de 2010), poderá atenuar parte deste movimento, repercutindo positivamente no mercado imobiliário. Pelo exposto, pode-se supor que para 2011 o setor imobiliário deverá mostrar expansão no crescimento, ainda que em ritmo menos robusto do que o observado no ano anterior.

VALOR DE MERCADO DOS BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Em 31 de dezembro de 2010, os terrenos remanescentes integrantes do Patrimônio do Fundo, estão avaliados em R\$ 48.742 mil. Não houve variação deste valor em relação ao exercício anterior.

Para mensuração do valor de mercado dos referidos terrenos foi aplicado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, ou seja, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Tal metodologia está baseada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos; assim como na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2005, publicada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

REVALIAÇÃO DE INVESTIMENTOS PARA O PRIMEIRO SEMESTRE DE 2011

Para o primeiro semestre de 2011 não há previsão de novos investimentos por parte do Fundo.

VALOR PATRIMONIAL DA QUOTA

Foram emitidas 758.400 quotas, integralmente subscritas, ao preço de R\$ 88,50 cada.

No quadro abaixo apresentamos a evolução do valor patrimonial da quota, assim como, a rentabilidade patrimonial acumulada:

Data	Valor patrimonial da quota (R\$)	Rentabilidade acumulada (%)
14/03/95	88,50	-
31/12/95	152,67	72,51
31/12/96	166,83	88,51
31/12/97	173,84	103,30
31/12/98	172,56	109,30
31/12/99	177,39	139,40
31/12/00	177,34	155,90
31/12/01	195,08	188,60
31/12/02	225,42	235,90
31/12/03	229,35	260,00
31/12/04	235,57	289,90
31/12/05	223,64	298,40
31/12/06	372,41	492,10
31/12/07	379,36	534,70
31/12/08	391,45	574,40
30/06/09	373,97	568,10
31/12/09	368,18	583,90
30/06/10	358,16	604,00
31/12/10	371,85	623,30

Na tabela ao lado seguem as rentabilidades financeiramente realizadas (distribuição de rendimentos) dos últimos quatro semestres:	Data	Rentabilidade no semestre (%)
	30/06/09	3,05
	31/12/09	5,27
	30/06/10	7,55
31/12/10	0,96	

Nos quadros abaixo seguem os encargos incorridos nos últimos quatro semestres:

Histórico	1º e 2º semestres de 2009			
	Total de encargos (R\$) 1º sem./09	PL (%) 1º sem./09	Total de encargos (R\$) 2º sem./09	PL (%) 2º sem./09
Taxa de administração	511.505	0,18	303.380	0,11
Despesas administrativas	432.587	0,15	283.980	0,10
Despesas com manutenção	304.058	0,11	320.279	0,11
Honorários advocatícios e consultoria técnica	60.000	0,02	31.165	0,01
Honorários auditor independente	29.149	0,01	41.000	0,01

Histórico	1º e 2º semestres de 2010			
	Total de encargos (R\$) 1º sem./10	PL (%) 1º sem./10	Total de encargos (R\$) 2º sem./10	PL (%) 2º sem./10
Taxa de administração	427.898	0,16	52.698	0,02
Despesas administrativas	413.186	0,15	343.490	0,12
Despesas com manutenção	328.888	0,12	362.047	0,13
Honorários advocatícios e consultoria técnica	-	-	11.036	0,00
Honorários auditor independente	35.772	0,01	25.160	0,01

Rio de Janeiro, 29 de março de 2011

Banco Brascan S.A.
(Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby)
Valdecyr Maciel Gomes
Presidente

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

AOS QUOTISTAS E À ADMINISTRADORA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PANAMBY (ADMINISTRADO PELO BANCO BRASCAN S.A.)

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimento 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.

RESPONSABILIDADE DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (R\$ MIL)

	NOTA	2010	2009
ATIVO			
CIRCULANTE			
Disponibilidades	11	594	61
Aplicações financeiras – certificados de depósitos bancários	11	699	764
Contas a receber por venda de imóveis	3	9.510	25.317
		10.803	26.142
NÃO CIRCULANTE			
Contas a receber por venda de imóveis	3	256.079	237.541
Aplicações imobiliárias – imóveis para venda	4	10.053	9.853
Outros valores a receber do administrador	7	9.093	8.701
Outros créditos:			
Imposto de renda a compensar – IRRF		3	287
Depósitos judiciais	8	391	346
Gastos a serem restituídos		54	-
		448	633
		275.673	256.728
Total do ativo		286.476	282.870

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	NOTA	2010	2009
CIRCULANTE			
Obras de infraestrutura a pagar	5	-	58
Rendimentos e amortização de quotas a distribuir	6	452	-
Outras obrigações	11	49	641
		501	699
NÃO CIRCULANTE			
Obras de infraestrutura a pagar	5	3.962	2.944
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Reserva especial	6	805	723
Lucros acumulados		281.208	278.504
		282.013	279.227
Total do passivo e patrimônio líquido		286.476	282.870

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO – EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 (R\$ MIL)

	NOTA	2010	2009
RECEITAS OPERACIONAIS			
Variações monetárias e juros	3	31.103	(4.057)
Receitas de aplicações financeiras		114	90
Outras receitas operacionais		3.266	94
		34.483	(3.873)
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS			
Outras receitas não operacionais		-	11
Total das receitas		34.483	(3.862)
DESPESAS OPERACIONAIS			
Ajuste a mercado das contas a receber	3	(792)	10.006
Complementação/(reversão) de gastos com obras de infraestrutura	5	(1.026)	2.098
Taxa de administração	7	(480)	(815)
Administrativas		(1.043)	(903)
Outras despesas operacionais		(941)	(156)
Ajuste a valor presente das contas a receber	3	(1.750)	-
Desconto de antecipação de recebíveis	3	(1.984)	-
Outras despesas financeiras		(73)	-
Total das despesas		(8.089)	10.230
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		26.394	6.368
LUCRO POR QUOTA (R\$)		34,80	8,40

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA E RECONCILIAÇÕES DO LUCRO LÍQUIDO COM O CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS – EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 (R\$ MIL)

	2010	2009
1 – DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA		
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimentos de clientes	24.163	25.340
Rendimentos de aplicações financeiras	114	90
IR compensado	(222)	-
Pagamentos de outros gastos operacionais	(1.775)	(1.770)
Gastos a serem restituídos	(54)	-
Recebimentos extraordinários	1.319	94
Caixa líquido das atividades operacionais	23.545	23.754
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Gastos incorporados a aplicações imobiliárias	(42)	(303)
Caixa líquido das atividades de investimento	(42)	(303)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Remuneração das quotas integralizadas	(23.238)	(24.280)
Imposto de renda retido sobre distribuição	203	594
Caixa líquido das atividades de financiamento	(23.035)	(23.686)
Aumento/redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	468	(236)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO		
	825	1.061
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO		
	1.293	825

	2010	2009
2 – RECONCILIAÇÕES DO LUCRO LÍQUIDO COM O CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do exercício	26.394	6.368
Itens de reconciliação:		
Variações monetárias e juros	(31.103)	4.057
Ajuste a mercado das contas a receber	(1.155)	(10.006)
Ajuste a valor presente das contas a receber	1.750	-
Desconto de antecipação das recebíveis	1.984	-
Despesas administrativas – terrenos	383	159
Varição monetária passiva	922	(12)
Complementação/(reversão) de gastos com obras de infraestrutura	1.026	(2.098)
Outras receitas não operacionais	-	(11)
	201	(1.543)
Variações patrimoniais:		
Contas a receber	24.163	25.340
Passivo circulante	(819)	(43)
	23.344	25.297
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	23.545	23.754

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

OPINIÃO

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby, em 31 de dezembro de 2010, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, os fluxos de caixa referentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundo de Investimento Imobiliário.

NOTAS EXPLICATIVAS DO ADMINISTRADOR ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 (R\$ MIL)

1 – CONTEXTO OPERACIONAL
O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com o disposto na Lei nº 8.668/93 e com a Instrução nº 205/94 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, revogada pela Instrução CVM nº 472/08. 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.
b) 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.
c) As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador ou, por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2 – PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

Estas demonstrações financeiras foram elaboradas pela administração, para atendimento à 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 nos 206 e 472, e podem ser resumidas como segue:

a) Apuração do resultado:
As receitas e despesas são apropriadas ao resultado pelo regime de competência.

A receita de venda de terrenos é apropriada ao resultado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento, de acordo com a Resolução Conselho Federal de Contabilidade – CFC nº 963/03.

b) Aplicações financeiras:
São demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data das demonstrações financeiras de acordo com as taxas de remuneração contratadas, limitado ao valor de realização.

c) 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.

d) Aplicações imobiliárias:
Registra os gastos com a aquisição de terrenos destinados à venda e/ou à construção de projetos 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.

e) Demais ativos circulante e não circulante:
São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou de realização.

f) Passivos circulante e não circulante:
Registrado pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridos.

g) Caixa e equivalentes de caixa:
Correspondem às disponibilidades de caixa e aplicações financeiras, cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação é igual ou inferior a 90 dias (o que tenham liquidez diária) e apresentem riscos insignificantes de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento dos seus compromissos de curto prazo.

3 – CONTAS A RECEBER POR VENDA DE IMÓVEIS

	2010	2009
Panamby		
Setor 7	96.708	86.872
Setores 1 e 6B	160.342	144.033
	257.050</	