

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS**

CNPJ Nº 10.456.799/0001-89

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ Nº 92.858.380/0001-18

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM  
31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016**



## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Cotistas e ao Administrador do  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS**  
(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda)  
Porto Alegre - RS

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS** em 31 de dezembro de 2017, 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 Imobiliário.

### 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 "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". 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.

### Principais Assuntos de Auditoria

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 contábeis e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### Existência e Avaliação de Estoques

O saldo de estoques em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 30.711 mil, distribuídos entre terrenos imóveis em construção e prédios construídos.

Dada a natureza das operações do Fundo, os valores registrados nos estoques durante o exercício, incluindo a apuração dos custos, são relevantes, sendo necessário o aprofundamento na avaliação sobre a mensuração e conseqüente registro do custo. Eventuais equívocos podem ocasionar grandes alterações na apuração do resultado.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

- Verificação da natureza nos lançamentos ocorridos durante o exercício, confrontando entradas e saídas dos estoques, com a documentação suporte.
- Verificação do custo por aquisição, bem como do reconhecimento do custo dos imóveis vendidos.

### **Propriedades para Investimento**

Na data-base 31/12/2017, o Fundo de Investimento possui o saldo de R\$ 218.541 mil como propriedades para investimento. O valor justo é estipulado com base no desempenho histórico, consoante as condições de mercado, elaborado por avaliadores contratados pela Administração do Fundo de Investimento.

As análises deste assunto são consideradas relevantes por nossa auditoria, devido aos montantes envolvidos no ativo, patrimônio líquido e resultado, bem como à complexidade na avaliação das propriedades.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

- Análise do laudo de avaliação dos imóveis, tendo como foco as premissas utilizadas e a razoabilidade dos cálculos.
- Verificação da natureza nos lançamentos ocorridos durante o exercício, confrontando com a documentação suporte.
- Avaliação das informações divulgadas nas demonstrações financeiras.

### **Receitas**

As receitas são provenientes das vendas dos imóveis, aluguéis e direitos de uso, além de aplicações financeiras. A venda de imóveis é reconhecida quando a venda é efetivada, independente do momento da entrega; já os aluguéis são reconhecidos mensalmente, conforme previsão estipulada em contrato.

Consideramos esse assunto relevante, devido aos altos valores atrelados, bem como à necessidade de controles internos requeridos para a correta mensuração das receitas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

- Entendimento sobre a metodologia de registro das receitas.
- Análise amostral, com base no razão contábil e extratos bancários;
- Contratos assinados no período.
- Análise dos saldos relacionados, considerando a expectativa baseada no nosso conhecimento histórico do Fundo.

### **Outras Informações que Acompanham as Demonstrações Contábeis e o Relatório do Auditor**

A administração do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.



Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos, requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

### **Responsabilidade da Administração e da Governança pelas Demonstrações Contábeis**

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis 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 contábeis.

### **Responsabilidade do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, 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 nas 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 uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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.

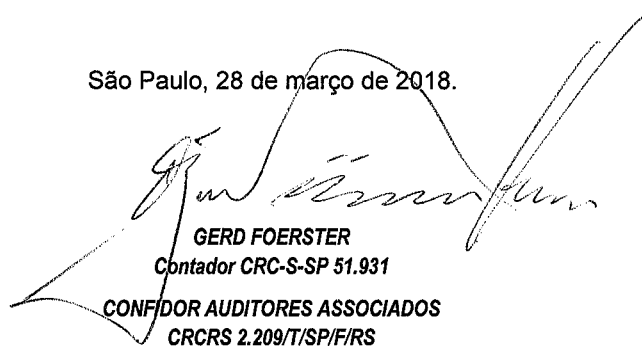
Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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 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 contábeis 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.

São Paulo, 28 de março de 2018.



**GERD FOERSTER**  
Contador CRC-S-SP 51.931  
**CONFIDOR AUDITORES ASSOCIADOS**  
CRCRS 2.209/T/SP/F/RS

Member of



**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
CNPJ 10.456.799/0001-89

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)  
CNPJ 92.858.380/0001-18

Balanco patrimonial dos exercicios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	31/12/2017	% PL	31/12/2016	% PL	Passivo	Notas	31/12/2017	% PL	31/12/2016	% PL
<b>Circulante</b>		<u>74.672</u>	20,67	<u>59.829</u>	17,49	<b>Circulante</b>		<u>43.607</u>	12,07	<u>33.864</u>	9,90
Caixa e equivalentes de caixa	4	32.548	9,00	20.260	1,15	Fornecedores de materiais e serviços		264	0,07	75	0,02
Estoques						Obrigações por aquisição de imóveis	13	-	-	2.174	0,64
Imóveis acabados	5.1	13.714	3,80	11.542	3,37	Distribuição de resultados a pagar	15	42.063	11,64	31.547	9,22
Imóveis em construção	5.2	5.352	1,48	8.620	2,52	Outras contas a pagar		1.253	0,35	62	0,02
Terrenos	5.3	11.645	3,22	11.347	3,32	Obrigações fiscais a recolher		27	0,01	6	-
Contas a receber de alugueis	6	3.849	1,07	1.854	0,54	<b>Não circulante</b>					
Contas a receber por venda de imóveis	7	3.460	0,96	2.997	0,88	<b>Exigível a longo prazo</b>		<u>18.645</u>	5,16	<u>15.577</u>	4,55
Devedores em contas correntes	8	4.104	1,14	3.209	0,94	Obrigações por aquisição de imóveis	13	17.675	4,89	15.465	4,52
<b>Não circulante</b>		<u>348.872</u>	96,56	<u>331.659</u>	96,96	Outras contas a pagar		365	0,10	75	0,02
<b>Realizável a longo prazo</b>		<u>63.619</u>	17,61	<u>63.192</u>	18,47	Adiantamentos para integralização de cotas		605	0,17	37	0,01
Devedores em contas correntes	8	63.315	17,52	62.730	18,34	<b>Total do passivo</b>		<u>62.252</u>	17,23	<u>49.441</u>	14,45
Contas a receber de clientes		304	0,08	-	-	<b>Patrimônio líquido</b>	16	<u>361.292</u>	99,99	<u>342.047</u>	100,00
Contas a receber por venda de imóveis	7	-	-	462	0,14	Cotas integralizadas	14	31.219	8,64	31.219	9,13
<b>Investimento</b>		<u>285.253</u>	78,95	<u>268.467</u>	78,49	Amortização de cotas		(63)	(0,03)	(63)	(0,02)
<b>Participações societárias</b>		<u>66.487</u>	18,40	<u>66.487</u>	19,44	Lucro acumulado		330.136	91,38	310.891	90,89
Cotas de fundos de investimentos	9	8.235	2,28	8.235	2,41						
Participações em ações/cotas	10	58.252	16,12	58.252	17,03						
<b>Propriedades para investimento</b>		<u>218.541</u>	60,49	<u>201.710</u>	58,38						
Imóveis acabados	11.1	212.796	58,90	195.965	57,29						
Imóveis em construção	11.2	5.745	1,59	5.745	1,68						
<b>Bens de uso</b>	12	225	0,06	270	0,08						
<b>Total do ativo</b>		<u>423.544</u>	117,23	<u>391.488</u>	114,45	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>423.544</u>	117,23	<u>391.488</u>	114,45

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis

CNPJ 10.456.799/0001-89

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receita de aluguéis	17	19.009	15.232
Outras despesas/receitas com propriedades para investimento	18	(4.555)	(3.955)
Resultado por ajuste a valor justo	11.2	<u>16.831</u>	<u>6.393</u>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u>31.285</u>	<u>17.670</u>
<b>Imóveis em estoques</b>			
Receita de Venda de imóveis		4.204	8.102
Custo de imóveis vendidos		<u>(2.044)</u>	<u>(3.845)</u>
<b>Resultado líquido de imóveis em estoque</b>		<u>2.160</u>	<u>4.257</u>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		33.445	21.927
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Resultado financeiro líquido		6.298	5.544
<b>Outras receitas/despesas</b>			
Despesa com taxa de administração	19	(311)	(308)
Despesas de auditoria		(8)	(29)
Serviços de terceiros	20	(2.387)	(3.099)
Despesas com tributos	21	(3.666)	(1.228)
Despesas administrativas	22	(1.256)	(1.804)
<b>Resultado líquido do período</b>		<u>32.115</u>	<u>21.003</u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<u>31.219</u>	<u>31.219</u>
<b>Lucro Por cota - R\$</b>		<u><u>1.028,70</u></u>	<u><u>672,74</u></u>

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis

CNPJ 10.456.799/0001-89

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ 92.858.380/0001-18

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido no período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais)

	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Amortização de cotas</b>	<b>Lucro (prejuízo) acumulado</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<u>31.219</u>	<u>(63)</u>	<u>303.446</u>	<u>334.602</u>
Distribuição de resultado no período			(13.558)	(13.558)
Lucro do exercício			21.003	21.003
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<u>31.219</u>	<u>(63)</u>	<u>310.891</u>	<u>342.047</u>
Distribuição de resultado no período			(12.870)	(12.870)
Lucro do exercício			32.115	32.115
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<u>31.219</u>	<u>(63)</u>	<u>330.136</u>	<u>361.292</u>

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.



**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**CNPJ 10.456.799/0001-89**

**(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)**  
**CNPJ 92.858.380/0001-18**

**Demonstração do fluxo de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

**Método direto**

**(Em milhares de reais)**

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	17.013	14.790
Recebimento líquido por venda de imóveis destinados à venda	2.160	4.660
Recebimento de receitas financeiras	6.351	5.862
Pagamento de tributos	(3.666)	(1.228)
Pagamento de serviços de manutenção	(4.316)	(3.575)
Pagamento da taxa de administração	(312)	(302)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(2.375)	(2.890)
Pagamento de outras despesas	(1.256)	(1.804)
Despesas financeiras	(52)	(394)
	<hr/>	<hr/>
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	13.547	15.119
	<hr/>	<hr/>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Recebimento líquido de custo de imóveis destinados à venda	2.044	3.808
Aquisição de propriedades para investimento	(1.209)	(66)
Adiantamento para futuro aumento de capital empresas investidas	(586)	(622)
Aquisição de bens de uso	(4)	-
	<hr/>	<hr/>
	245	3.120
	<hr/>	<hr/>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Recebimento (pagamento) de outras contas	281	(9)
Recebimento de adiantamento para futura integralização - AFAC	568	37
Pagamento de rendimentos distribuídos	(2.353)	(1.826)
	<hr/>	<hr/>
<b>Caixa líquido das atividades financiamentos</b>	(1.504)	(1.798)
	<hr/>	<hr/>
<b>Aumento/redução líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	12.288	16.441
	<hr/>	<hr/>
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	20.260	3.819
	<hr/>	<hr/>
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	<u>32.548</u>	<u>20.260</u>

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
*Demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2017 e 2016**

*(Valores Em milhares de Reais)*

**1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis foi constituído no dia 24 de outubro de 2008, conforme Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 205, de 14 de janeiro de 1994. Seu funcionamento foi autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) conforme OFÍCIO/CVM/SER/GER-2/Nº 6941/2008, em 09 de dezembro de 2008, e suas operações iniciaram-se efetivamente no mês de agosto de 2009. Nos termos da ata de Assembleia Geral Extraordinária de cotistas firmada em 30/04/2009, a administração do Fundo foi transferida para a Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda. Em Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 29 de outubro de 2013 a Geral Investimentos Gestão de Recursos S/S Ltda., passou a ser responsável pela gestão da carteira.

O Fundo tem como objetivo a aquisição e/ou venda de imóveis residenciais, comerciais e industriais, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames, notadamente, terrenos, lotes, edifícios comerciais, plantas industriais e centros de distribuição e logística (“Imóveis” ou individualmente, Imóveis”), e a realização de investimentos na construção e urbanização de loteamentos comerciais e/ou residenciais em Imóveis de sua propriedade.

No exercício de 2010 o Fundo adquiriu participações na empresa Bauen Urbanização e Construções Ltda. e na empresa Bauen 154 Construções Ltda. No exercício de 2011, adquiriu participação na empresa BCV Construções Ltda. e adquiriu cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hermes. No exercício de 2012, adquiriu participação na empresa LGR Pet Empreendimentos Ltda.

No exercício de 2013 houve a transferência de 5.553 (cinco mil quinhentos e cinquenta e três) cotas da participação da LGR Pet Empreendimentos Ltda. na Empresa Pelotense de Shopping Centers e a aquisição da participação da Pelotense Gestão de Estacionamento Ltda.

No exercício de 2013, houve a aquisição de 44% do capital social da empresa Pelotense Gestão de Estacionamento Ltda. Em dezembro de 2014, o Fundo cedeu 177.776 cotas para a empresa RCGT Participações S/A, passando a possuir 40,89% do capital social da investida.

Os investimentos realizados pelo Fundo, em empresas do ramo imobiliário e em cotas de fundos de investimento imobiliário, têm como objetivo sua participação nos resultados das investidas, cujos objetos são loteamento e urbanização de áreas destinadas à construção de imóveis para locação e/ou venda e estão representados pelo seu custo de aquisição.

**2. Base de preparação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 6.404/76), os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
*Demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

(“CVM”) especialmente as disposições contidas na Instrução CVM 516/11 especificamente aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

**a. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção da propriedade para investimentos, a qual foi mensurada pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

**b. Autorização de emissão das demonstrações financeiras**

A autorização para divulgação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 se completará através de reunião dos cotistas a ser realizada posteriormente.

**c. 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.

**d. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração do Fundo 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 revistos de maneira contínua. Revisões com relação a 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 apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações estão incluída na nota explicativa dos imóveis.

**3. Resumo das principais políticas contábeis**

**a. Ativos e passivos financeiros**

**Reconhecimento e Mensuração:** O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis).

**Classificação:** O Fundo classifica os ativos e passivos financeiros na categoria: Empréstimos e recebíveis.

Empréstimos e recebíveis: são ativos e passivos financeiros não derivativos com pagamentos fixos determináveis que não estão cotados em mercado ativo.

**Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ provisão para créditos de liquidação duvidosa:** Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de *impairment* para esses instrumentos financeiros.

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
*Demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

Quando aplicável será constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.

**b. Caixa e Equivalentes de caixa**

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez em até 90 (noventa) dias e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em Certificado de Depósito Interbancário - CDI e estão avaliadas pelo custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos *pro rata* até a data do balanço.

**c. Propriedades para investimento**

**Imóveis acabados:** São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O Custo inclui a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, bem como qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Quando a utilização da propriedade muda de tal forma que ela é reclassificada como imobilizado, seu valor justo apurado na data da reclassificação se torna seu custo para a contabilização subsequente.

**Imóveis em construção:** estão registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão e incluem todos os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pelo próprio Fundo inclui:

- O custo de materiais e mão de obra direta;
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração.

Quando o imóvel é concluído, é transferido para propriedade para investimento e avaliado ao seu valor justo.

**d. Estoques – Imóveis destinados à venda**

São avaliados pelo custo de aquisição e/ou construção, ou pelo valor recuperável líquido, desses o que for menor.

**e. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam

***Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis***  
***Demonstrações Financeiras em***  
***31 de dezembro de 2017 e 2016***

indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

**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 incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**g. Receita de aluguéis**

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

**h. Receita de vendas**

A receita de vendas de unidades imobiliárias é reconhecida e contabilizada através do contrato e descrição de fração ideal do terreno, relativa à unidade vendida, deduzida do custo orçado correspondente aos gastos ainda não incorridos.

**i. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado**

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 períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento.

**j. Lucro por cota**

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Demonstrações Financeiras em**  
**31 de dezembro de 2017 e 2016**

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Depósitos bancários á vista	682	2.570
Quotas de fundos de investimentos	31.866	17.690
<b>Total</b>	<b>32.548</b>	<b>20.260</b>
Quotas de fundos de investimentos		
Barrisul - CDB	25.078	11.516
Banco Itaú - CDB DI	6.788	6.174
	<b>31.866</b>	<b>17.690</b>

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Bradesco S/A e Banco do Estado do Rio Grande do Sul (Barrisul), e as contas de aplicações financeiras se referem a Aplicações em CDB no Barrisul e CDB DI no Banco Itaú.

**5. Estoques**

A carteira de imóveis destinados à venda está assim constituída:

**5.1 Imóveis destinados à venda – Imóveis Acabados**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Salas nºs 304, 305, 501, 502, 503, 504, 505, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1401, 1402, 1409, 1410, 1801, 1802, 1803 e 1810, Loteamento Iguatemi, localizado na Av. Túlio Rose, nº 221, Porto Alegre/RS, Matrícula 72.360.	59	59
Casa nº 08, Condomínio Residencial Villa Gardeña, localizado na Rua Osório Tuyuti de Oliveira Freitas, nº 120, Porto Alegre/RS, Matrícula 142.991.	95	95
Quadra G, conjuntos 701 (137,19m2), 702 (106,57m2), 703 (97,49m2), 704 (97,49m2), 705 (106,57m2) e 706 (137,19m2) 7º andar, conjuntos 801 (137,19m2), 802 (106,57m2), 803 (97,49m2), 804 (97,49m2), 805 (106,57) e 806 (137,19m2) 8º andar, conjuntos 901 (137,19m2), 902 (106,57m2), 903 (97,49m2), 904 (97,49m2), 905 (106,57m2) 906 (137,19m2) 9º andar, conjuntos 1001 (137,19m2), 1002 (106,57m2), 1003(97,49m2), 1004 (97,49m2), 1005 (106,57m2), 1006 (137,19m2) 10º andar, e conjuntos 1101 (137,19m2), 1102 (106,57m2), 1103 (97,49m2), 1104 (97,49m2), 1105 (106,57m2) e 1106 ( 137,19m2) 11º andar, Torre Corporate (Condomínio Bucovina), localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS	2.730	2.730
Quadra G, conjunto 803 (53,61m2) e 804 (65,54m2) 8º andar, Torre Offices (Condomínio Bucovina), localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS	6.212	95

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Demonstrações Financeiras em**  
**31 de dezembro de 2017 e 2016**

Quadra G, Lojas 101 (1,938,20m <sup>2</sup> ), 102 (3.193,59m <sup>2</sup> ), 103 (52,09m <sup>2</sup> ), 104 (54,68m <sup>2</sup> ), 105 (42,43m <sup>2</sup> ), 106 (45,55m <sup>2</sup> ), 107 (52,17m <sup>2</sup> ), 108 (42,36m <sup>2</sup> ), 109 (36,58m <sup>2</sup> ), 110 (61,80m <sup>2</sup> ), 111 (50,20m <sup>2</sup> ), 112 (43,96m <sup>2</sup> ), 113 (37,89m <sup>2</sup> ), 114 (57,24m <sup>2</sup> ), 115 (101,01m <sup>2</sup> ), 116 (69,25m <sup>2</sup> ), 117 (63,76m <sup>2</sup> ), 118 (44,26m <sup>2</sup> ), 119 (47,49m <sup>2</sup> ), 120 (85,46m <sup>2</sup> ), 121 (83,63m <sup>2</sup> ), 122 (103,23m <sup>2</sup> ), 123 (100,64m <sup>2</sup> ), 124 (95,33m <sup>2</sup> ), 125 (100,92m <sup>2</sup> ), 126 (173,03m <sup>2</sup> ), 127 (162,22m <sup>2</sup> ), 128 (59,99m <sup>2</sup> ), 129 (68,42m <sup>2</sup> ), 130 (72,53m <sup>2</sup> ), 131 (84,07m <sup>2</sup> ), 132 (123,66m <sup>2</sup> ), 133 (144,40m <sup>2</sup> ), 134 (152,98m <sup>2</sup> ), Condomínio Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS	-	6.117
Quadra G, Box 261 à 358 (1.036,84m <sup>2</sup> ), Box 374 à 384 (116,38m <sup>2</sup> ), Box 385 (18,86m <sup>2</sup> ), Box 386 à 389 (42,32m <sup>2</sup> ), Box 390 (16,56m <sup>2</sup> ), Box 391 (10,58 m <sup>2</sup> ), Box 392 à 393 (42,32m <sup>2</sup> ), Box 394 à 403 (105,80m <sup>2</sup> ), Box 405 à 406 (21,16m <sup>2</sup> ), Box 571 à 578 (84,64m <sup>2</sup> ), Box 579 à 593 (175,95m <sup>2</sup> ), Box 594 à 644 (539,58m <sup>2</sup> ), Box 645 à 646 (42,32m <sup>2</sup> ), Box 647 à 649 (31,74m <sup>2</sup> ), Box 652 à 668 (179,86m <sup>2</sup> ), Box 669 à 671 (63,48m <sup>2</sup> ), Box 672 à 675 (42,32m <sup>3</sup> ), Box 678 à 681 (42,32m <sup>2</sup> ), Box 683 à 724 (444,36m <sup>2</sup> ) do Condomínio Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS	2.616	2.446
Apartamentos 201 (429,30m <sup>2</sup> ), 403 (433,58m <sup>2</sup> ) e 404 (433,58m <sup>2</sup> ), Torre 01 (Ágata), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906	838	-
Apartamento 501 (442,93m <sup>2</sup> ), Torre 02 (Jade), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906	512	-
Box 19 (22,29m <sup>2</sup> ), 40 (13,00m <sup>2</sup> ), 41 (13,00m <sup>2</sup> ), 29 (15,10m <sup>2</sup> ), 30 (15,10m <sup>2</sup> ), 20 (29,44m <sup>2</sup> ), 21 (19,55m <sup>2</sup> ), 22 (12,00m <sup>2</sup> ), 26 (13,65m <sup>2</sup> ), 27 (13,70m <sup>2</sup> ), 28 (13,70m <sup>2</sup> ), 86 (13,40m <sup>2</sup> ), 87 (13,40m <sup>2</sup> ), 88 (13,40m <sup>2</sup> ), 96 (14,15m <sup>2</sup> ), 60 (25,15m <sup>2</sup> ), 61 (12,25m <sup>2</sup> ), 62 (12,25m <sup>2</sup> ), 63 (12,25m <sup>2</sup> ) e 71 (12,00m <sup>2</sup> ), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906	84	-
Apartamento 804 Edifício Nilo Home Square, Avenida Nilo Peçanha, 3361 - Matrícula nº 174911 (67,54 m <sup>2</sup> ) e Box 09 Matrícula nº 175020 (11,68 m <sup>2</sup> ) em Porto Alegre	35	
Loja 01 (Matricula nº 174.858 e 147,83m <sup>2</sup> ), Loja 02 (Matricula nº 174.859 e 137,84m <sup>2</sup> ), Loja 03 (Matricula nº 174.860 e 116,64m <sup>2</sup> ), Loja 04 (Matricula nº 174.861 e 175,48m <sup>2</sup> ), Loja 05 (Matricula nº 174.862 e 111,87m <sup>2</sup> ), Loja 06 (Matricula nº 174.863 e 160,76m <sup>2</sup> ) e Loja 07 (Matricula nº 174.864 e 165,18m <sup>2</sup> ) situados na Avenida Nilo Peçanha, 3311 em Porto Alegre	533	
	<hr/>	<hr/>
	<u>13.714</u>	<u>11.542</u>

**5.2. Imóveis destinados à venda – Imóveis em construção**

<u>Descrição</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Apartamentos 201 (429,30m <sup>2</sup> ), 403 (433,58m <sup>2</sup> ) e 404 (433,58m <sup>2</sup> ), Torre 01 (Ágata), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906	-	715
Apartamento 501 (442,93m <sup>2</sup> ), Torre 02 (Jade), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906	-	425

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Demonstrações Financeiras em**  
**31 de dezembro de 2017 e 2016**

Box 19 (22,29m2), 40 (13,00m2), 41 (13,00m2), 29 (15,10m2), 30 (15,10m2), 20 (29,44m2), 21 (19,55m2), 22 (12,00m2), 26 (13,65m2), 27 (13,70m2), 28 (13,70m2), 86 (13,40m2), 87 (13,40m2), 88 (13,40m2), 96 (14,15m2), 60 (25,15m2), 61 (12,25m2), 62 (12,25m2), 63 (12,25m2) e 71 (12,00m2), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906	-	84
Apartamento 1002 e 1103, Box 17, 18, 19, 20, 59, 62 e 147, Ed. Murano, Porto Alegre/RS (Depósitos 04 e 09)	3.580	3.580
Apartamento 1302, Box 33,86,87 e Dep. 16 e 34, Ed. Murano, Porto Alegre/RS	-	2.044
Apartamento 1303, Box 60,66,67 e Dep. 10, Ed. Murano, Porto Alegre/RS	1.767	1.767
Índices Construtivos (Bucovina)	5	5
<b>Total</b>	<b><u>5.352</u></b>	<b><u>8.620</u></b>

### 5.3 Terrenos

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Quadra B, Lotes 01, (Matrícula 137.369), Loteamento Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, 425, Porto Alegre/RS.	199	199
Quadra C, Lotes 01 à 03, (Matrículas 102.279 à 102.281), Loteamento Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, 425, Porto Alegre/RS.	992	992
Quadra H, Lote 01 (Matrícula 130.665), Loteamento Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, 425, Porto Alegre/RS.	132	132
Quadra H, Lote 03 (Matrícula 130.667), Loteamento Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, 425, Porto Alegre/RS.	360	360
Quadra A, (41.894,24m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.845.	863	863
Quadra B, (53.605,22m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.846.	1.105	1.105
Quadra C, (46.447,05m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.847.	957	957
Quadra D, (49.825,82m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.848.	1.010	1.010
Quadra E, (38.398,68m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.849.	791	791
Quadra F, (20.240,19m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.850.	417	417
Quadra G, (16.868,53m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.851.	348	348
Investimentos Projetos Desenvolvimento Loteamento Parque Condor (Master Plan)	528	407



**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Demonstrações Financeiras em**  
**31 de dezembro de 2017 e 2016**

Quadra 154, do Loteamento Chácara das Pedras, Lotes 04 à 27, (matrículas 64.437 à 64.444 respectivamente), Lotes 15 a 30 (matrículas 64.447 à 64.462 respectivamente), Lotes 33 à 39 (matrículas 64.464 à 64.470 respectivamente); e Lotes 13 e 31 (matrícula 146.028), lotes estes formando o quarteirão localizado entre a Av. Dr. Nilo Peçanha, Rua Cel. Genes Bento, Rua Juncal e Veríssimo do Amaral, Porto Alegre/RS.	441	264
Quadra G, Loteamento Germânia, localizado na Av. Veríssimo de Amaral, nº 320, Loteamento Germânia, Porto Alegre/RS, matrícula 170.468.	1.190	1.190
Quadra G, Loteamento Iguatemi, localizado na Rua Antônio Carlos Berta, nº 345, Porto Alegre/RS, matrícula 169.133.	2.219	2.219
Terreno localizado na Rua Myrim, nº 444, Porto Alegre/RS, Matrícula 38.348.	93	93
<b>Total</b>	<b>11.645</b>	<b>11.347</b>

**6. Contas a receber de aluguéis**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Aluguéis a receber	787	734
Aluguéis a receber - Shopping Pelotas	19.329	14.424
(-) Prestação Contas Shopping Pelotas	(18.449)	(13.550)
Alugueis a receber - Shopping VIVA	286	246
Alugueis a receber - Nova Carlos Gomes	105	-
Aluguéis a receber - Inadimplentes	984	-
Alugueis a receber - Shopping VIVA - Inadimplentes	807	-
<b>Total</b>	<b>3.849</b>	<b>1.854</b>

**7. Contas a receber por venda de imóveis**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Luis Augusto Schiavon Lemos	-	1.600
SPE My Way 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda (Índices Construtivos)	460	1.859
Marco Aurélio Bortolluzzi Apto 1302 Res. Murano e Boxes, 33, 34, 86, 87 e depósito 16	3.000	
<b>Total</b>	<b>3.460</b>	<b>3.459</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
*Demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

<b>Curto Prazo</b>	<b>3.460</b>	<b>2.997</b>
<b>Longo Prazo</b>	-	<b>462</b>

**8. Devedores em contas correntes**

**Devedores em contas correntes**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bauen Urbanização e Construção Ltda - AFAC	2.942	3.010
Empresa Pelotense de Shopping Centers - AFAC	41.286	40.726
Bauen 154 Construções Ltda - AFAC	19.087	18.994
Condomínio Shopping Pelotas	-	558
FPP Shopping Pelotas	-	76
Phorbis Serviços Ltda	607	-
Condomínio Viva Open Mall	745	-
FPP Viva Open Mall	68	-
Condomínio Trend Nova Carlos Gomes	97	-
JJChaves Contadores SS	40	-
BCV Construções Ltda - JSCP	1.357	1.357
Bauen 154 Construções Ltda - JSCP	1.190	1.218
<b>Total</b>	<b>67.419</b>	<b>65.939</b>
<b>Curto Prazo</b>	<b>4.104</b>	<b>3.209</b>
<b>Longo Prazo</b>	<b>63.315</b>	<b>62.730</b>

**9. Cotas de Fundos de Investimentos**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fundo de Investimento Imobiliário Hermes	8.235	8.235
<b>Total</b>	<b>8.235</b>	<b>8.235</b>

Aquisição de 68,26% das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Hermes, cujo objetivo é captar recursos para investimentos em incorporações, construções e empreendimentos imobiliários, com finalidade comercial, podendo comprar, vender, revender ou locar imóveis comerciais e/ou residenciais situados no Estado do Rio Grande do Sul.

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
*Demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

**10. Participação em Ações ou Cotas**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bauen Urbanização e Construções Ltda (a)	14.970	14.970
Bauen 154 Construções Ltda (b)	19.960	19.960
BCV Construções Ltda (c)	11.750	11.750
Empresa Pelotense de Shopping Centers (d)	11.552	11.552
Pelotense Gestão de Estacionamentos Ltda (e)	20	20
<b>Total</b>	<b><u>58.252</u></b>	<b><u>58.252</u></b>

a - A Sociedade tem por objeto e é constituída com o propósito específico de loteamento e urbanização do “LOTEAMENTO PARQUE EMPRESARIAL CONDOR”, localizado na Avenida das Indústrias, nº 1.395, Porto Alegre — RS.

b – A Sociedade tem por objeto e é constituída com o propósito específico de promover a construção de Empreendimento Comercial nos terrenos localizados na Avenida Doutor Nilo Peçanha nº 3228 e Avenida Veríssimo do Amaral, 1500, Porto Alegre — RS.

c – A Sociedade tem por objeto e é constituída com o propósito específico de promover a construção de empreendimentos comerciais no terreno localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS.

d- Em junho de 2013, houve a transferência de 5.553 (cinco mil quinhentos e cinquenta e três) cotas da empresa LGR PET, para Empresa Pelotense por motivo de extinção da LGR PET.

e- Em dezembro de 2013, houve a aquisição de 44% do capital social da empresa Pelotense Gestão de Estacionamentos Ltda.. Em dezembro de 2014, o Fundo cedeu 177.776 cotas para a empresa RCGT Participações S/A, passando a possuir 40,89% do capital social da investida.

**11. Propriedades para investimento**

O grupo de Propriedades para investimentos está assim constituído:

**11.1. Propriedades para investimento (Imóveis Acabados)**

<b>Descrição</b>	<b>Valor Contábil 31/12/2016</b>	<b>Ajuste a Valor Justo</b>	<b>Valor Contábil 31/12/2017</b>
Av. Ceres, 90 - Porto Alegre/RS	1.831	183	2.014

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Demonstrações Financeiras em**  
**31 de dezembro de 2017 e 2016**

Av. Cristiano Fischer, 1950 - Porto Alegre/RS	3.634	364	3.998
Av. Severo Dulus, 895 - Porto Alegre/RS	3.088	220	3.308
Quadra 155 Lotes 01 a 05 Av. Nilo Peçanha, 3000 - Porto Alegre/RS	17.876	4.062	21.938
Quadra 155 Lotes 06 a 16 Av. Nilo Peçanha, 3048 - Porto Alegre/RS	17.729	1.722	19.451
Quadra 153 - Lote 01 a 12 - Porto Alegre/RS	12.329	1.943	14.272
Av. Severo Dulus, 1995 - Porto Alegre/RS	78.974	5.624	84.598
Av. dos Estados, 1763 (Terreno Moinho) - Porto Alegre/RS	10.300	773	11.073
Ed. JK Sala 1404 - Porto Alegre/RS, (Matrícula 149.483)	404	23	427
Ed. JK Sala 1406 - Porto Alegre/RS, (Matrícula 149.485)	404	23	427
Ed. JK Sala 1407 - Porto Alegre/RS, (Matrícula 149.486)	357	20	377
Quadra I Parque Germânia (Casa de Eventos) - Porto Alegre/RS	19.658	(57)	19.601
Nesga de Terra Quadra 155 (Matrícula 136.418) Porto Alegre/RS	79	-	79
Ed. JK Sala 1403 - Porto Alegre/RS, (Matrícula 149.482)	357	20	377
Ed. JK Sala 1405 - Porto Alegre/RS, (Matrícula 149.484)	372	21	393
Ed. JK Sala 1408 - Porto Alegre/RS, (Matrícula 149.487)	370	-	370
Quadra Lote 1 (Matrícula 147.845)	6.121	374	6.495
Quadra 154 Lote 1 (Matrícula 64.434)	760	-	760
Quadra 154 Lote 2 (Matrícula 64.435)	650	-	650
Quadra 154 Lote 3 (Matrícula 64.436)	650	-	650
Quadra 154 Lote 14 (Matrícula 64.446)	1.390	-	1.390
Av. dos Estados, 1713 (Matrícula 72.933)	16.935	1.318	18.253
Av. Nilo Peçanha, 3530, (Matrícula 136.763)	1.425	198	1.623
Benfeitorias	272	-	272
	<b>195.965</b>	<b>16.831</b>	<b>212.796</b>

Em 17 de novembro de 2017 a Empresa Brasileira de Engenharia Econômica Ltda. - ENGEBÊ, contratada pelo Fundo, realizou a avaliação dos ativos de renda. O laudo levou em consideração o fluxo de caixa a ser gerado pelos empreendimentos, trazido a valor presente.

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
*Demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

**11.2 Propriedades para investimento (Imóveis em construção)**

<u>Descrição</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Shopping Pelotas	5.459	5.459
Shopping VIVA	286	286
<b>Total</b>	<b><u>5.745</u></b>	<b><u>5.745</u></b>

**MOVIMENTAÇÃO DAS PROPRIEDADES PARA**  
**INVESTIMENTO**

<b>CONTAS</b>	<b>SALDO EM</b>	<b>ADIÇÕES</b>	<b>SALDO EM</b>
	<b>31/12/2016</b>	<b>(BAIXAS)</b>	<b>31/12/2017</b>
IMÓVEIS – CONCLUÍDOS:			
TERRENOS	7.276		7.276
EDIFICAÇÕES	3.589		3.589
BENFEITORIAS	272		272
AJUSTE VALOR JUSTO	184.828	16.831	201.659
	-		-
<b>SUBTOTAL</b>	<b><u>195.965</u></b>	<b><u>16.831</u></b>	<b><u>212.796</u></b>
IMÓVEIS - EM CONSTRUÇÃO			
SHOPPING PELOTAS	5.459		5.459
SHOPPING VIVA	286		286
	<b><u>5.745</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>5.745</u></b>
<b>TOTAL PROPRIEDADES</b>			
<b>P/INVESTIMENTOS</b>	<b><u>201.710</u></b>	<b><u>16.831</u></b>	<b><u>218.541</u></b>

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
*Demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

**12. Bens de Uso**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bens de Uso	350	346
(-) Depreciações Acumuladas Bens de Uso	(126)	(77)
Bens de Uso - Software	3	3
(-) Depreciações Acumuladas Softwares	(3)	(3)
Bens de Uso - VIVA	2	2
(-) Depreciações Acumuladas VIVA	(1)	(1)
<b>Total</b>	<b>225</b>	<b>270</b>

**13. Obrigações por aquisição de imóveis**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bucovina Empreendimentos imobiliários Ltda	-	2.174
BCV Construções Ltda	12.343	10.132
Shopping Sul S/A	5.332	5.333
<b>Total</b>	<b>17.675</b>	<b>17.639</b>
<b>Curto Prazo</b>	<b>-</b>	<b>2.174</b>
<b>Longo Prazo</b>	<b>17.675</b>	<b>15.465</b>

**14. Patrimônio Líquido**

**a) Cotas integralizadas**

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2017 está representado por 31.219 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

**15. Política de distribuição de resultados**

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/99, onde o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Demonstrações Financeiras em**  
**31 de dezembro de 2017 e 2016**

Os rendimentos e ganhos de capital auferido pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a distribuição de resultados aos cotistas, pode ser demonstrada como segue:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Resultado em regime de caixa	13.547	15.118
Mínimo a ser distribuído - 95%	12.870	14.362
Saldo de lucros a distribuir do exercício anterior	31.547	19.815
Lucro distribuído no exercício	12.869	13.558
Imposto de renda pago no exercício	(2.353)	(1.826)
Saldo final de lucros a distribuir	<b>42.063</b>	<b>31.547</b>

O resultado em regime de caixa foi apurado de acordo com os preceitos do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18 de março de 2015, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, definido no artigo 2.º, item III, e anexo II, o Fundo submeterá à Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada em 2018, a aprovação da presente Demonstração Financeira bem como a retenção da totalidade dos rendimentos declarados, para fins de aplicação em ativos com vistas à geração de lucros futuros.

#### **16. Emissão, resgate e amortização de cotas**

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 361.292 (R\$ 342.047 em 2016) e está representado por 40.169 cotas escriturais, sem valor nominal, das quais 31.219 encontram-se totalmente integralizadas.

As cotas integralizadas são avaliadas pela Administradora com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no site da administradora e na CVM.

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação. Entretanto, na liquidação total ou parcial de quaisquer investimentos integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.

#### **17. Receitas de aluguéis**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Receita de aluguéis	9.358	7.628
Receita de aluguéis - Shopping Pelotas	4.905	4.845
Receita de aluguéis - Estacionamento Shopping Pelotas	923	821
Receita de aluguéis - Shopping VIVA	3.273	1.938
Receita de aluguéis - Trend Nova Carlos Gomes	512	-
Direitos de Uso/resperata - Viva	38	-
<b>Total</b>	<b>19.009</b>	<b>15.232</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
*Demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

**18. Outras receitas e despesas com propriedades para investimentos**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Juros recebidos	31	-
Recuperação de despesas	501	-
Comissão sobre locações	(101)	-
Condomínio	(104)	(1)
Consumo de Água	(8)	(1)
Energia Elétrica	(9)	(44)
Outros serviços de terceiros	(29)	-
Serviço de vigilância	(436)	(687)
Depreciação	(49)	(14)
Manutenção e reforma	(29)	-
Impostos e taxas	(151)	-
Seguros	(25)	-
Condomínio - Shopping Pelotas	(1)	-
Fundo de Promoção FPP - Shopping Pelotas	(113)	(163)
Taxa de Administração Aluguéis - Shopping Pelotas	(160)	(170)
Auditoria Contábil - Shopping Pelotas	(38)	(66)
Auditoria Lojas - Shopping Pelotas	(36)	-
Assessoria Jurídica - Shopping Pelotas	(14)	(14)
Impostos e Taxas - Shopping Pelotas	(7)	-
Despesas Bancárias - Shopping Pelotas	(1)	(1)
Entidades de Classe - Shopping Pelotas	(27)	(33)
Despesas Gerais - Shopping Pelotas	(36)	(50)
Comissão de Comercialização - Shopping Pelotas	(91)	(76)
Manutenção e Reforma - Shopping Pelotas	(21)	(4)
Despesas Judiciais - Shopping Pelotas	(50)	(29)



**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Demonstrações Financeiras em**  
**31 de dezembro de 2017 e 2016**

Marketing e Propaganda - Shopping Pelotas	(24)	(38)
Encargos Lojas Vagas - Shopping Pelotas	(1.913)	(1.370)
Condomínio - VIVA	19	(1.173)
Fundo de Promoção FPP - VIVA	(141)	(22)
Auditoria Contábil - VIVA	(1)	-
Manutenção e Reforma - VIVA	(553)	-
Encargos Lojas Vagas - VIVA	(85)	-
Despesas Bancárias - VIVA	(1)	-
Outros Serviços de Terceiros - VIVA	(69)	-
Condomínio - Trend Nova Carlos Gomes	(357)	-
Manutenção e Reforma - Trend Nova Carlos Gomes	(383)	-
Descontos concedidos - Trend Nova Carlos Gomes	(4)	-
Outros Serviços de Terceiros - Trend Nova Carlos Gomes	(39)	-
Publicidade e Propaganda - Trend Nova Carlos Gomes	(2)	-
Energia Elétrica - Trend Nova Carlos Gomes	(1)	-
Bens de Pequeno Valor - Trend Nova Carlos Gomes	(1)	-
<b>Total</b>	<b><u>(4.555)</u></b>	<b><u>(3.955)</u></b>

**19. Despesa de taxa de administração**

A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 26 (R\$ 26 em 2016), reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV). A taxa de administração do período totalizou R\$ 311, representando 0,09% do patrimônio líquido (R\$ 308, representando 0,09% do patrimônio líquido em 2016).

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do período findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
*Demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

**20. Despesa de serviços de terceiros**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Comissões sobre Vendas	-	(70)
Honorários Advocatícios	(167)	(138)
Honorários pessoas jurídicas	(2.139)	(2.829)
Taxa de escrituração de cotas	(21)	(21)
Taxa de fiscalização CVM	(60)	(41)
<b>Total</b>	<b>(2.387)</b>	<b>(3.099)</b>

**21. Despesas com Tributos**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Despesas IPTU	(3.666)	(1.207)
Despesas IOF	-	(4)
Tributos Federais	-	(17)
<b>Total</b>	<b>(3.666)</b>	<b>(1.228)</b>

**22. Despesas Administrativas**

<b>Descrição</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Aluguel de equipamentos	(3)	-
Condução e Transporte	(28)	(28)
Consumo de água/energia elétrica	(20)	-
Copa, cozinha e lanches	(16)	(7)
Correios	(2)	(2)
Despesas bancárias	(2)	(2)
Despesas com condomínio	(159)	-
Despesas Legais e Judiciais	(26)	(15)
Doações e Contribuições	(350)	-
Jornais, revistas e publicações	(2)	(8)
Manutenção e equipamentos de informática	(5)	(40)
Material de escritório	(5)	(3)
Mensalidades Sociais	(12)	(1)
Reproduções e encadernações	(1)	(14)
Seguros	(4)	(95)
Serviços de tele-entrega	(2)	-
Telefonemas e Internet	(45)	(65)

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
*Demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

Viagens e Hospedagens	(6)	(7)
Materiais e Equipamentos de Jardinagem	(31)	(212)
Recuperação de Despesas	88	168
Materiais de Construção e Reforma	(178)	(339)
Manutenção e Serviços	(286)	(1.134)
Material de uso e consumo	(10)	-
Aluguel de box estacionamento	(4)	-
Outras despesas operacionais	(147)	-
<b>Total</b>	<b>(1.256)</b>	<b>(1.804)</b>

### 23. Legislação Tributária

#### a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 35 de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme Artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/2015, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

#### b. Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

#### c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

I. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

II. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;

III. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
*Demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

**24. Custódia das cotas emitidas pelo fundo**

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão custodiadas pelo Banco Bradesco S/A.

**25. Encargos e despesas debitadas ao Fundo**

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 2,11% (1,89% em 2016) em relação ao patrimônio líquido findo em 31 de dezembro de 2017.

**26. Rentabilidade**

O valor da cota e a rentabilidade nos semestres findos foram os seguintes:

<b>Período</b>	<b>Patrimônio Líquido (R\$ mil)</b>	<b>Rentabilidade do Período %</b>	<b>Valor Patrimonial da Cota (R\$)</b>
30/06/2016	332.321	1,023	10.644,8187
31/12/2016	342.047	5,212	10.956,3684
30/06/2017	361.292	0,677	10.899,7829
31/12/2017	361.292	8,549	11.572,8220

A rentabilidade foi calculada com base no resultado líquido do período sobre o patrimônio líquido médio.

**27. Fatores de riscos**

***Riscos relacionados à rentabilidade do investimento***

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos empreendimentos objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações dos Empreendimentos e da Expansão, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

***Risco de liquidez***

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os Cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

***Riscos Tributários***

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento**

*i. Risco de desapropriação*

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) onde se promoverá os Empreendimentos e a sua Expansões, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

*ii. Risco de sinistro*

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento e de sua Expansão, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

*iii. Riscos de engenharia e de construção na obra da Expansão*

A Expansão do Empreendimento a ser custeada parcialmente pelo Fundo em até 25% (vinte e cinco por cento), com recursos advindos também desta Emissão, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e obra costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia não podem prever contra casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc.

*iv. Riscos relativos à atividade comercial*

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o Empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

**Demais Riscos**

O Fundo e o Empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

**28. Instrumentos financeiros**

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

**a. Gerenciamento de riscos**

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do

mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

#### **Risco de Mercado**

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

#### **b. Risco de taxa de juros**

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexadas à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

#### **Risco de crédito e de aplicação dos recursos**

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

#### **Risco de liquidez**

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

### **29. Outros serviços prestados para o Fundo**

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços contábeis com o escritório JJChaves Contadores S/S e para os serviços de assessoria jurídica mantém contato com o escritório Wildner & Bona Advocacia.

### **30. Seguros**

O Fundo possui seguros contratados com as empresas relacionadas abaixo, considerados suficientes para a cobertura de seus ativos e dos seus riscos operacionais. As apólices estão assim, representadas:

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Demonstrações Financeiras em**  
**31 de dezembro de 2017 e 2016**

**Apólice nº 100.18.00009558 – Travelers Seguros Brasil S/A – Rua: Veríssimo do Amaral, nº 150  
(Locador Casa Vetro)**

<b>Descrição</b>	<b>Limite máximo de indenização (*)</b>	<b>Prêmio líquido</b>
<i>Incêndio, Explosão, Raio, Implosão e Fumaça</i>	R\$ 1.600.000	R\$ 1.082,22
<i>Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado, Granizo, impacto de veículos e queda de aeronaves</i>	R\$ 200.000	R\$ 687,50
<i>Danos Elétricos</i>	R\$ 100.000	R\$ 687,50
<i>Quebra de Vidros, Espelhos e Mármore</i>	R\$ 50.000	R\$ 781,25
<i>Aluguel, perda ou pagamento em decorrência de incêndio</i>	R\$ 156.000	R\$ 118,30

(\*) Vigência de 20/11/2017 a 20/11/2018.

**Apólice nº 1800314778-3 – Sompo Seguros Empresarial – Avenida Dr. Nilo Peçanha, 3000  
(Locador Jardine)**

<b>Descrição</b>	<b>Limite máximo de indenização (*)</b>	<b>Prêmio líquido</b>
<i>Incêndio, Explosão, Raio, Implosão e Fumaça</i>	R\$ 12.000.000	R\$ 2.823,35
<i>Aluguel, perda ou pagamento em decorrência de incêndio</i>	R\$ 1.279.000	R\$ 873,56

(\*) Vigência de 29/08/2017 a 29/08/2018.

**Apólice nº 5177201765180043536 Allianz Seguros S.A. – Avenida Severo Dullius, 1995  
(Pavimento 1 ao 3)**

<b>Descrição</b>	<b>Limite máximo de indenização (*)</b>	<b>Prêmio líquido</b>
<i>Incêndio, Raio e Explosão</i>	R\$8.260.000	R\$ 6.801,33
<i>Danos Elétricos</i>	R\$ 150.000	R\$ 3.005,13
<i>Vendaval, Ciclone, Tornado, Granizo</i>	R\$ 400.000	R\$3.209,93

(\*) Vigência de 17/08/2017 a 17/08/2018.

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Demonstrações Financeiras em**  
**31 de dezembro de 2017 e 2016**

**Apólice nº 1001801012314 Sancor Seguros Empresarial – Avenida Severo Dullius, 1995  
 (Locador Águas Sarandi)**

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio, Raio e Explosão</i>	<i>R\$7.360.000</i>	<i>R\$ 5.691,62</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 140,21</i>
<i>Vendaval, Ciclone, Tornado, Granizo</i>	<i>R\$ 150.000</i>	<i>R\$153,64</i>
<i>Perda ou pagamento de aluguel</i>	<i>R\$ 500.000</i>	<i>R\$ 60,69</i>

(\*) Vigência de 15/08/2017 a 15/08/2018.

**Apólice nº 1001801012313 Sancor Seguros Empresarial – Avenida Severo Dullius, 1995  
 (Locador Águas Imdepa)**

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio, Raio e Explosão</i>	<i>R\$2.630.000</i>	<i>R\$ 1.532,17</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 855,79</i>
<i>Vendaval, Ciclone, Tornado, Granizo</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$146,17</i>
<i>Perda ou pagamento de aluguel</i>	<i>R\$ 180.000</i>	<i>R\$ 46,19</i>

(\*) Vigência de 15/08/2017 a 15/08/2018.



**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
*Demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

**Apólice nº 25.51.0029113.12 Chubb Seguros Brasil S.A. – Avenida Nilo Peçanha, 3228 (Seguro de Responsabilidade Civil)**

<b>Descrição</b>	<b>Limite máximo de indenização (*)</b>	<b>Prêmio líquido</b>
<i>Operação de Shopping Centers</i>	R\$ 2.000.000	R\$4.982,31

(\*) Vigência de 01/01/2017 à 01/01/2018.

**Apólice nº 1.180.000.356 Chubb Seguros S/A – Avenida Nilo Peçanha, 3228 (Seguro Predial Viva Open Mall)**

<b>Descrição</b>	<b>Limite máximo de indenização (*)</b>	<b>Prêmio líquido</b>
<i>Incêndio, Raio, Explosão e Implosão e Queda de aeronaves</i>	R\$ 40.000.000	R\$ 3.140,40
<i>Perda/Pagamento de Aluguel a Terceiros</i>	R\$ 4.200.000	R\$ 599,53
<i>Danos Elétricos</i>	R\$ 500.000	R\$ 713,73
<i>Vendaval até Fumaça (Excluídos bens ao ar livre)</i>	R\$ 1.000.000	R\$ 892,16
<i>Quebra de Vidros</i>	R\$ 200.000	R\$ 3.211,78
<i>Anúncios Luminosos</i>	R\$ 150.000	RS 1338,24
<i>Rompimento de tanques e tubulações</i>	R\$ 200.000	R\$ 1.427,46
<i>Despesas Fixas (Incêndio, Raio, Explosão)</i>	R\$ 900.000	R\$ 95,07

(\*) Vigência de 01/01/2017 à 01/01/2018.

As premissas e riscos adotados na contratação desses seguros não fazem parte do escopo da auditoria.

### **31. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Confidor Auditores Associados relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

### **32. Eventos subsequentes – venda de imóveis em estoque**

Mediante CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA, datado de 5 de fevereiro de 2018, o Fundo vendeu para a Secretaria do Patrimônio da União, três pavimentos medindo 682,50m<sup>2</sup> cada um, com área total de 2.047,50m<sup>2</sup> de área privativa,

***Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis***  
*Demonstrações Financeiras em*  
*31 de dezembro de 2017 e 2016*

correspondentes ao 7º, 8º e 9º pavimentos do Edifício Trend Corporate – Torre 1, do Condomínio Trend Nova Carlos Gomes (TNCG), localizado na Avenida Senador Tarso Dutra, n.º 605, em Porto Alegre, Rio Grande do Sul, pelo valor total de R\$ 26.000 totalmente recebidos.