



## **RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE**

Aos

**Cotistas e ao Administrador do**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS**

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

**Porto Alegre - RS**

### **Opinião**

1. Examinamos as demonstrações contábeis do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS, as quais compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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 práticas contábeis.

2. 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 2020, 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**

3. 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 à 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**

4. 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**

5. O saldo de estoques em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 24.462 mil, distribuídos entre terrenos, imóveis em construção e prédios construídos.



6. 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 consequente registro do custo. Eventuais equívocos podem ocasionar grandes alterações na apuração do resultado.

7. 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**

8. Na data-base 31/12/2020, o Fundo de Investimento possui o saldo de R\$ 424.128 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.

9. 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.

10. 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**

11. 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.

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

13. 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.



## **Outros Assuntos**

14. O balanço patrimonial do Fundo em 31 de dezembro de 2019, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, foram examinadas por outros auditores independentes, os quais emitiram Relatório datado em 23 de março de 2020, que não conteve qualquer modificação.

### **Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

15. 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.

16. 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.

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

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

18. 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 uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectarão 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.

19. 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.
- Obtivemos 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 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 capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma 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.

20. 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.

21. 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.

22. 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, 31 de março de 2021



---

**Paulo Cesar R. Peppe**  
Contador CRC-SP nº 1SP095009/O-5

## 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

### Balço patrimonial dos exercícos findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	2020	% PL	2019	% PL	Passivo	Notas	2020	% PL	2019	% PL
<b>Circulante</b>		<u>68.113</u>	<u>13,92</u>	<u>66.769</u>	<u>14,37</u>	<b>Circulante</b>		<u>56.183</u>	<u>11,50</u>	<u>57.786</u>	<u>12,45</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	28.334	5,79	38.587	8,31	Taxa de administração a pagar	17	38	0,01	37	0,01
Estoques						Fornecedores de materiais e serviços		189	0,04	1.034	0,22
Imóveis acabados	5.1	9.104	1,86	9.105	1,96	Distribuição de resultados a pagar	14	52.306	10,70	54.123	11,65
Imóveis em construção		4	-	4	-	Outras contas a pagar		75	0,02	75	0,02
Terrenos	5.2	15.354	3,14	11.341	2,44	Obrigações fiscais a recolher		21	-	27	0,01
Contas a receber de aluguéis	6	10.424	2,13	3.785	0,81	Obrigações por aquisição de imóveis	11	3.554	0,73	2.490	0,54
Impostos a compensar		-	-	1	-						
Devedores em contas correntes	7.a	4.893	1,00	3.946	0,85	<b>Não circulante</b>					
<b>Não circulante</b>		<u>516.336</u>	<u>105,59</u>	<u>491.078</u>	<u>105,70</u>	<b>Exigível a longo prazo</b>		<u>39.240</u>	<u>8,02</u>	<u>35.466</u>	<u>7,64</u>
<b>Realizável a longo prazo</b>		<u>22.506</u>	<u>4,61</u>	<u>24.508</u>	<u>5,28</u>	Obrigações por aquisição de imóveis	11	38.410	7,85	34.553	7,44
Devedores em contas correntes	7.b	22.042	4,51	23.608	5,08	Outras contas a pagar		225	0,05	308	0,07
Contas a receber de clientes		376	0,08	829	0,18	Adiantamentos para integralização de cotas		605	0,12	605	0,13
Depósitos judiciais		88	0,02	71	0,02						
<b>Investimento</b>		<u>493.830</u>	<u>100,98</u>	<u>466.570</u>	<u>100,43</u>	<b>Total do passivo</b>		<u>95.423</u>	<u>19,52</u>	<u>93.252</u>	<u>20,09</u>
<b>Participações societárias</b>		<u>69.702</u>	<u>14,25</u>	<u>66.467</u>	<u>14,31</u>	<b>Patrimônio líquido</b>	12	<u>489.026</u>	<u>100,00</u>	<u>464.595</u>	<u>100,00</u>
Cotas de fundos de investimentos	8	8.235	1,68	8.235	1,77	Cotas integralizadas		31.219	6,38	31.219	6,72
Participações em ações/cotas	9	61.467	12,57	58.232	12,53	Amortização de cotas		(63)	(0,01)	(63)	(0,01)
						Lucro acumulado		457.870	93,63	433.439	93,29
<b>Propriedades para investimento</b>		<u>424.128</u>	<u>86,73</u>	<u>400.103</u>	<u>86,12</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>584.449</u>	<u>119,51</u>	<u>557.847</u>	<u>120,07</u>
Imóveis acabados	10	424.128	86,73	400.103	86,12						
<b>Total do ativo</b>		<u>584.449</u>	<u>119,51</u>	<u>557.847</u>	<u>120,07</u>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>584.449</u>	<u>119,51</u>	<u>557.847</u>	<u>120,07</u>

## 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 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receita de aluguéis	15	23.396	22.768
Despesas com manutenção e conservação		(93)	(703)
Outras despesas/receitas com propriedades para investimento	16	(3.000)	(3.358)
Resultado por ajuste a valor justo	10	<u>22.996</u>	<u>23.240</u>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<u>43.299</u>	<u>41.947</u>
<b>Imóveis em estoques</b>			
Receita de venda de imóveis		853	1.147
Custo de imóveis vendidos		<u>(52)</u>	<u>(78)</u>
<b>Resultado líquido de imóveis em estoque</b>		<u>801</u>	<u>1.069</u>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		44.100	43.016
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Resultado financeiro líquido		3.269	4.773
<b>Outras receitas/despesas</b>			
Despesa com taxa de administração	17	(450)	(907)
Despesas de auditoria		(32)	(30)
Serviços de terceiros	18	(2.564)	(2.804)
Despesas com tributos	19	(3.352)	(1.761)
Despesas administrativas	20	(628)	(927)
Despesas financeiras		(7.472)	-
<b>Resultado líquido do período</b>		<u>32.871</u>	<u>41.360</u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<u>31.219</u>	<u>31.219</u>
<b>Lucro Por cota - R\$</b>		<u>1.052,92</u>	<u>1.324,83</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 2020 e 2019**  
 (Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Lucro (prejuízo) acumulado</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	31.219	(63)	409.661	440.817
Distribuição de resultado no período			(17.582)	(17.582)
Lucro do exercício			41.360	41.360
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<u>31.219</u>	<u>(63)</u>	<u>433.439</u>	<u>464.595</u>
Distribuição de resultado no período			(8.440)	(8.440)
Lucro do exercício			32.871	32.871
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<u>31.219</u>	<u>(63)</u>	<u>457.870</u>	<u>489.026</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 2020 e 2019**

**Método direto**

**(Em milhares de reais)**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	15.918	22.531
Recebimento líquido por venda de imóveis destinados à venda	800	1.069
Recebimento de receitas financeiras	3.281	4.679
Pagamento de tributos	(3.428)	(1.761)
Pagamento de serviços de manutenção	(3.704)	(3.549)
Pagamento da taxa de administração	(449)	(908)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(2.565)	(2.827)
Pagamento de outras despesas	(969)	(727)
	<u>8.884</u>	<u>18.507</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Recebimento líquido de custo de imóveis destinados à venda	52	78
Aquisição de imóveis para venda	(4.918)	(2.284)
Aquisições de participações societárias	(3.235)	20
Adiantamento para futuro aumento de capital empresas investidas	2.664	(160)
Aquisição de propriedades de investimento	(3.239)	(6.619)
	<u>(8.676)</u>	<u>(8.965)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Recebimento (pagamento) de outras contas	20	30
Pagamento de adiantamentos a fornecedores	(224)	-
Pagamento de rendimentos distribuídos	(10.257)	(2.564)
	<u>(10.461)</u>	<u>(2.534)</u>
<b>Aumento/redução líquido de caixa e equivalente de caixa</b>	<u>(10.253)</u>	<u>7.008</u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	<u>38.587</u>	<u>31.579</u>
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	<u><u>28.334</u></u>	<u><u>38.587</u></u>

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



**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2020 e 2019**

*(Valores Em milhares de Reais)*

**1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis (Fundo) 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 (ICVM) 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 de abril de 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 Asset Management 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, Imóvel”), participação em empreendimentos tipo “Shopping Center” e a realização de investimentos na construção e urbanização de loteamentos comerciais e/ou residenciais em Imóveis de sua propriedade.

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.

Impactos do COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) considerou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global, confirmando o status de pandemia. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somado ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos, gerando alterações relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Impactos no Fundo

O Fundo teve impactos com o COVID-19, no que se refere ao Contas a Receber de Clientes, devido a negociação com alguns locatários, caso a caso, conforme aditivos aos contratos vigentes.

**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 nº 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 CVM especialmente as disposições contidas na ICVM nº 516 especificamente aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

**a. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção das propriedades para investimento, as quais são mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela ICVM 516.

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

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

A autorização para divulgação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 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 Imobiliário 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 revistas 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 incluídas 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.

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 imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em Certificado de Depósito Bancário – CDB, e investimentos em cotas de Fundos de Investimento, avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos *pro rata* até a data do balanço.

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

**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 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

**g. Receita de aluguéis**

A receita de aluguel de propriedades 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.

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Depósitos bancários à vista (a)	994	571
Quotas de fundos de investimentos (b)	27.340	38.016
<b>Total</b>	<b>28.334</b>	<b>38.587</b>

(a) O montante de R\$ 994 (R\$ 571 em 2019) de depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Bradesco, Banco Itaú, Banco Safra e Banco do Estado do Rio Grande do Sul (Barrisul).

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão representadas por:

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Barrisul - CDB	3.800	7.647
Banco Itaú - Trust ID	17.578	25.022
Banco Safra - TCM Renda Fixa	5.962	5.347
<b>Total</b>	<b>27.340</b>	<b>38.016</b>

**5. Estoques**

A carteira de imóveis destinados à venda está assim constituída:

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

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Salas n°s 1401, 1402, 1409 e 1410, Loteamento Iguatemi, localizado na Av. Túlio de Rose, n° 221, Porto Alegre/RS, Matrícula 149.480, 149.481, 149.488 e 149.489.	58	58
Quadra G, Condomínio Bucovina Lojas 107, 108, 109, 111, 113 à 134, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, n° 425, Porto Alegre/RS.	1.770	1.823

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

Apartamentos 403 (433,58m <sup>2</sup> ), Torre 01 (Ágata), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, n° 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906.	582	565
Apartamentos 404 (433,58m <sup>2</sup> ), Torre 01 (Ágata), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, n° 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906.	330	313
Apartamento 501 (442,93m <sup>2</sup> ), Torre 02 (Jade), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, n° 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906.	520	502
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, n° 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906.	84	84
Apartamento 1002, Box 17 ao 20, Ed. Residencial Murano, Porto Alegre/RS (Depósito 04).	2.050	2.050
Apartamento 1103, Box 59, 62 (duplo) e 47, Ed. Residencial Murano, Porto Alegre/RS (Depósito 09).	1.902	1.902
Apartamento 1303, Box 60 (duplo), 66 e 67, Ed. Residencial Murano, Porto Alegre/RS (Depósito 10).	1.808	1.808
<b>Total</b>	9.104	9.105

## 5.2 Terrenos

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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, (41.894,24m <sup>2</sup> ), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, n° 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.845.	266	572
Quadra B, (53.605,22m <sup>2</sup> ), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, n° 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147,846.	1.159	1.159
Quadra C, (46.447,05m <sup>2</sup> ), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, n° 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.847.	1.004	1.004

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

Quadra D, (49.825,82m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.848.	1.601	1.396
Quadra E, (38.398,68m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.849.	830	830
Quadra F, (20.240,19m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.850.	438	437
Quadra G, (16.868,53m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.851.	537	443
Investimentos - Projetos de Desenvolvimento do Loteamento Parque Condor (Master Plan).	2.884	2.497
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.	277	220
Quadra G, Loteamento Germânia, localizado na Av. Veríssimo de Amaral, nº 320, Loteamento Germânia, Porto Alegre/RS, matrícula 170.468.	1.190	1.206
Terreno localizado na Rua Mirim, nº 444, Porto Alegre/RS, Matrícula 38.348.	93	93
Terreno localizado na Rua Mirim, nº 196, Porto Alegre/RS, Matrícula 193.362.	1.939	-
Terreno localizado na Rua Mirim, nº 212, Porto Alegre/RS, Matrícula 92.554.	878	-
Terreno localizado na Rua Mirim, nº 44, Porto Alegre/RS, Matrícula 9.843.	774	-
<b>Total</b>	<b>15.354</b>	<b>11.341</b>

**6. Contas a receber de aluguéis**

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aluguéis a receber	1.192	1.060
Aluguéis a receber - Shopping Pelotas	34.173	30.365
(-) Prestação Contas Shopping Pelotas	(32.165)	(29.213)
Alugueis a receber - Shopping VIVA	209	262
Alugueis a receber - Nova Carlos Gomes	266	127
Aluguéis a receber – Inadimplentes (*)	4.566	629
Alugueis a receber - Shopping VIVA – Inadimplentes (*)	1.187	210

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

Alugueis a receber - Nova Carlos Gomes – Inadimplentes	242	-
Alugueis a receber - Shopping VIVA - Confissão de dívida	605	345
Alugueis a receber - Nova Carlos Gomes - Confissão de dívida	149	-
<b>Total</b>	<b>10.424</b>	<b>3.785</b>

(\*) O aumento da inadimplência nos aluguéis, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, deve-se ao impacto da COVID-19 nas diferentes atividades de nossos locatários. Os contratos foram analisados e negociados, caso a caso em aditivos contratuais, preservando a relação comercial.

**7. Devedores em contas correntes**

**a) Curto prazo**

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Outros valores a receber	4	-
IPTU a recuperar	75	
Adiantamento a fornecedores	232	8
BCV Construções Ltda - JSCP	1.453	1.453
Bauen 154 Construções Ltda - JSCP	1.188	1.188
Fundo de Investimento Imobiliário Hermes	261	273
Phorbis Serviços Ltda	508	124
Condomínio Viva Open Mall	891	725
Condomínio Nova Carlos Gomes	76	65
FPP Viva Open Mall	68	46
Distratos de locação	137	64
<b>Total curto prazo</b>	<b>4.893</b>	<b>3.946</b>

**b) Longo prazo**

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Depósito garantia - Votener Com. de Energia	97	135
Bauen Urbanização e Construção Ltda - AFAC	-	2.686
Empresa Pelotense de Shopping Centers - AFAC	2.093	2.093
Bauen 154 Construções Ltda - AFAC	18.716	18.694
Distratos de locação	1.136	-
<b>Total longo prazo</b>	<b>22.042</b>	<b>23.608</b>

**8. Cotas de Fundos de Investimentos**

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</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.

**9. Participação em Ações ou Cotas**

O O Fundo apresenta em 31 de dezembro os seguintes saldos investidos em participações societárias, todos reconhecidos pelo custo de aquisição:

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Bauen Urbanização e Construções Ltda (a)	18.205	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
<b>Total</b>	<b>61.467</b>	<b>58.232</b>

a - A Sociedade foi constituída com o propósito específico de promover o loteamento e urbanização do “LOTEAMENTO PARQUE EMPRESARIAL CONDOR”, localizado na Avenida das Indústrias, nº 1.395, Porto Alegre/RS. Em 06 de novembro de 2020 o Fundo integralizou 323.470.850 novas cotas ao valor nominal de R\$0,01 (um centavo) por cota, no montante de R\$ 3.235. O Fundo possui 99,83% de participação.

b - A Sociedade foi 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. O Fundo possui 99,80% de participação.

c - A Sociedade foi 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. O Fundo possui 99,80% de participação.

d - Em junho de 2013, houve a transferência de 5.553 (cinco mil quinhentos e cinquenta e três) cotas da empresa LGR PET, para a Empresa Pelotense por motivo de extinção da LGR PET. O Fundo possui 44,44% de participação.

#### **10. Propriedades para investimento**

Compõem os seguintes imóveis em propriedades para investimento no portfólio do Fundo em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

<b>Descrição</b>	<b>Valor Contábil 31/12/2019</b>	<b>Transf. estoque/ aquisições 2020</b>	<b>Ajuste a Valor Justo</b>	<b>Valor Contábil 31/12/2020</b>
Quadra I Germania (Parte)	27.648	-	(13.008)	14.640
Sala 1403 - Cond. Coml. FK Convenience Offices + 1 DU Box	441	-	(3)	438
Sala 1404 - Cond. Coml. FK Convenience Offices + 1 DU Box	490	-	16	506
Sala 1405 - Cond. Coml. FK Convenience Offices + 1 DU Box	457	-	2	459
Sala 1406 - Cond. Coml. FK Convenience Offices + 1 DU Box	490	-	16	506
Sala 1407 - Cond. Coml. FK Convenience Offices + 1 DU Box	441	-	(3)	438
Sala 1408 - Cond. Coml. FK Convenience Offices + 1 DU Box	441	-	(3)	438
Casa 08 - Condomínio Residencial Vila Gardena	2.378	-	(82)	2.296
Conjunto 1001 - Torre Corporate TNCG	1.327	-	(3)	1.324
Conjunto 1002 - Torre Corporate TNCG	1.031	-	(3)	1.028
Conjunto 1003 - Torre Corporate TNCG	943	-	(2)	941



**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

Conjunto 1004 - Torre Corporate TNCG	943	-	(2)	941
Conjunto 1005 - Torre Corporate TNCG	1.031	-	(3)	1.028
Conjunto 1006 - Torre Corporate TNCG	1.327	-	(3)	1.324
Conjunto 1101 - Torre Corporate TNCG	1.327	-	(3)	1.324
Conjunto 1102 - Torre Corporate TNCG	1.031	-	(3)	1.028
Conjunto 1103 - Torre Corporate TNCG	943	-	(2)	941
Conjunto 1104 - Torre Corporate TNCG	943	-	(2)	941
Conjunto 1105 - Torre Corporate TNCG	1.031	-	(3)	1.028
Conjunto 1106 - Torre Corporate TNCG	1.327	-	(3)	1.324
Loja 101 - Smart Mall TNCG	8.141	-	(660)	7.481
Loja 102 - Smart Mall TNCG	13.069	-	(742)	12.327
Loja 103 - Smart Mall TNCG	457	-	(35)	422
Loja 104 - Smart Mall TNCG	480	-	(37)	443
Loja 105 - Smart Mall TNCG	373	-	(29)	344
Loja 106 - Smart Mall TNCG	400	-	(31)	369
Loja 110 - Smart Mall TNCG	543	-	(42)	501
Loja 112 - Smart Mall TNCG	386	-	(30)	356
283 Boxes Estacionamento TNCG (275 simples + 8 Duplos)	19.614	-	(2.394)	17.220
Quadra 155 - LOTES 1 a 5	14.656	-	(546)	14.110
Quadra 155 - LOTES 6 a 16	6.027	-	(62)	5.965
Quadra 155 - PASSAGEM (nesga de terra)	90	-	4	94
Av. Severo Dullius, 1995 Terreno (L, M)	67.435	-	(16.170)	51.265
Loja 101 - Cond. NHS	1.421	-	(25)	1.396
Loja 102 - Cond. NHS	1.325	-	(22)	1.303
Loja 103 - Cond. NHS	1.121	-	(19)	1.102
Loja 104 - Cond. NHS	1.686	-	(28)	1.658

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

Loja 105 - Cond. NHS	1.075	-	(18)	1.057
Loja 106 - Cond. NHS	1.545	-	(26)	1.519
Loja 107 - Cond. NHS	1.588	-	(28)	1.560
Predio - Novo Hamburgo	9.643	10	(369)	9.284
Shopping Pelotas (*)	37.072	-	3.903	40.975
Terreno Shopping Viva	333	-	30.281	30.614
Terreno Av. Ceres, 90	2.099	-	55	2.154
Terreno Av. Cristiano Fischer, 1950	4.165	-	109	4.274
Terreno Av. Severo Dullius, 895	3.756	-	(1.906)	1.850
Terreno Av. Dos Estados, 1763 - (antigo Moinho)	11.567	-	569	12.136
Terreno Av. Dos Estados, 1713 (Terreno Lindeiro Moinho)	19.461	-	(119)	19.342
Quadra 153 Chacara das Pedras - Lotes 01 a 12	17.776	-	384	18.160
Terreno Quadra 14, Lote 631 - Nilo Peçanha esquina Mirim	1.809	-	39	1.848
Quadra A - Lote 1 - Lot. Parque Condor	13.063	-	80	13.143
Quadra A - Lote 2 - Lot. Parque Condor	5.218	-	(56)	5.162
Quadra A - Lote 5 - Lot. Parque Condor	6.809	-	126	6.935
Quadra B - Lote 1 - Bucovina	7.260	-	220	7.480
Quadra 154 - Lote 1 - (matr. 64434)	1.302	-	35	1.337
Quadra 154 - Lote 2 - (matr. 64435)	1.107	-	29	1.136
Quadra 154 - Lote 3 - (matr. 64436)	1.107	-	29	1.136
Quadra 154 - Lote 14 - (matr. 64446)	1.746	-	47	1.793
Quadra 154 - Lote 15 - (matr. 64447)	1.746	-	47	1.793
Quadra 154 - Lote 16 - (matr. 64448)	1.746	-	47	1.793
Quadra 154 - Lote 17 - (matr. 64449)	1.427	-	38	1.465
Quadra 154 - Lote 18 - (matr. 64450)	1.328	-	35	1.363
Quadra 154 - Lote 19 - (matr. 64451)	1.328	-	35	1.363

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

Quadra 154 - Lote 20 - (matr. 64452)	1.328	-	35	1.363
Quadra 154 - Lote 21 - (matr. 64453)	1.328	-	35	1.363
Quadra 154 - Lote 22 - (matr. 64454)	1.781	-	48	1.829
Quadra 154 - Lote 24 - (matr. 64456)	1.667	-	43	1.710
Quadra 154 - Lote 25 - (matr. 64457)	1.467	-	40	1.507
Quadra 154 - Lote 26 - (matr. 64458)	1.270	-	34	1.304
Quadra 154 - Lote 27 - (matr. 64458)	1.930	-	51	1.981
Terreno Av. Severo Dulus, 1025	5.509	-	163	5.672
Terreno Quadra G (Plantão)	24.348	42	(259)	24.131
Terreno Novo Hamburgo	19.185	555	1.522	21.262
Quadra 154 - Lote 23	-	36	2.171	2.207
Quadra 154 - Lote 28	-	28	1.723	1.751
Quadra 154 - Lote 29	-	27	1.619	1.646
Quadra 154 - Lote 30	-	25	1.516	1.541
Loteamento Parque Condor Quadra A Lote 3	-	306	14.634	14.940
	400.103	607	22.996	424.128

(\*) O Fundo recebeu em devolução dos Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital na Empresa Pelotense de Shopping Center, em área construída, o valor correspondente a 44,443498% do Shopping Pelotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 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.

#### **11. Obrigações por aquisição de imóveis**

Descrição	2020	2019
Gaspar & Cia Ltda.	3.293	2.490
Imóvel Rua Mirim, nº 44	261	-
<b>Total curto prazo</b>	<b>3.554</b>	<b>2.490</b>

Descrição	2020	2019
BCV Construções Ltda.	12.343	12.343
Gaspar & Cia Ltda	26.067	22.210
<b>Total longo prazo</b>	<b>38.410</b>	<b>34.553</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

Em 28 de novembro de 2019, o Fundo adquiriu um prédio de alvenaria e um terreno com área total de 45.809,01 m<sup>2</sup> conforme matrículas n° 126.029, 3.919 e 19.931 do Registro de Imóveis de Novo Hamburgo da Gaspar & Cia Ltda. pelo valor de R\$ 27.455, sendo pago R\$ 2.746 de sinal e o saldo em 120 parcelas mensais de R\$ 206 (IGPM+0,5 % a.m.), com o vencimento inicial em 28 de dezembro de 2019.

Em 20 de novembro de 2020 o Fundo adquiriu o terreno situado na Rua Mirim, n° 44, Matrícula n° 9.843 conforme Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre de Luciano Henrique Espina e Ana Paula da Silva Dias Luiz Espina conforme contrato particular de promessa de compra e venda do imóvel no valor de R\$ 700. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 havia o saldo de R\$ 261 a pagar.

## 12. Patrimônio Líquido

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 489.026 (R\$ 464.595 em 2019) e está representado por 40.169 cotas escriturais, sem valor nominal, das quais 31.219 encontram-se totalmente integralizadas.

## 13. Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o capital subscrito é de R\$ 40.169, equivalente a 40.169 cotas, sendo que 31.219 cotas no valor R\$ 31.219 estão 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.

## 14. Política de distribuição de resultados

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

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 2020 e 2019, a distribuição de resultados aos cotistas, pode ser demonstrada como segue:

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
(+) Receitas apuradas no período, segundo o regime de competência	50.514	51.928
(-) Despesas apuradas no período, segundo o regime de competência	(17.643)	(10.568)
<b>(=) Lucro contábil apurado no período, segundo o regime de competência</b>	<b>32.871</b>	<b>41.360</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(39.365)	(28.941)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	7.379	632
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	8.251	5.665
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(252)	(209)
<b>(=) Lucro ajustado, base para cálculo da distribuição</b>	<b>8.884</b>	<b>18.507</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	8.440	17.582

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lucro distribuído no exercício	8.440	17.582
Saldo de lucros a pagar	54.123	39.106
Pagamento de rendimentos	(10.257)	(2.564)
Saldo de rendimentos a pagar	<b>52.306</b>	<b>54.123</b>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	95,00%	95,00%

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 CVM, definido no artigo 2.º, item III, e anexo II, o Fundo submeterá à Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada em 2021, 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.

**15. Receitas de aluguéis**

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Receita de aluguéis	13.006	11.324
Receita de aluguéis - Shopping Pelotas	3.807	5.769
Receita de aluguéis - Estacionamento Shopping Pelotas	630	1.157
Receita de aluguéis - Shopping VIVA	2.585	2.921
Receita de aluguéis - Trend Nova Carlos Gomes	3.057	2.630
Alugueis cancelados/ajuste ao valor de realização	228	(1.103)
Direitos de uso/resperata - Viva	83	70
<b>Total</b>	<b>23.396</b>	<b>22.768</b>

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

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Juros recebidos	128	313
Recuperação de despesas	-	4
Variações monetárias ativas	10	-
Multas contratuais	124	91
Comissão sobre locações	(38)	(65)
Condomínio	(257)	(139)
Consumo de água	(3)	(2)
Descontos concedidos	(515)	-
Energia elétrica	(1)	(1)
Outros serviços de terceiros	(33)	(41)
Serviço de vigilância	(269)	(292)
Depreciação	-	(12)
Ocupações pavilhões	(205)	(431)
Mensalidades	(94)	-
Impostos e taxas	(1)	-
Assessoria jurídica - Shopping Pelotas	(15)	(19)
Auditoria contábil - Shopping Pelotas	(3)	(6)
Auditoria lojas - Shopping Pelotas	(15)	(36)
Comissão de comercialização - Shopping Pelotas	(99)	(213)

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

Condomínio - Shopping Pelotas	-	(92)
Descontos concedidos - Shopping Pelotas	(8)	-
Despesas bancárias - Shopping Pelotas	(1)	(1)
Despesas gerais - Shopping Pelotas	(38)	(47)
Despesas judiciais - Shopping Pelotas	(34)	(81)
Encargos lojas vagas - Shopping Pelotas	(582)	(1.026)
Entidades de classe - Shopping Pelotas	(27)	(27)
Fundo de promoção FPP - Shopping Pelotas	(39)	(159)
Manutenção e reforma - Shopping Pelotas	(28)	-
Taxa de administração aluguéis - Shopping Pelotas	(104)	(212)
Comissões sobre locações - VIVA	-	(18)
Condomínio - VIVA	(353)	(90)
Descontos concedidos - VIVA	(163)	-
Despesas bancárias - VIVA	(1)	(1)
Despesas judiciais - VIVA	(20)	(3)
Encargos lojas vagas - VIVA	(126)	(459)
Fundo de promoção FPP - VIVA	8	28
Impostos e taxas - VIVA	(2)	(31)
Outros serviços de terceiros - VIVA	(60)	(195)
Comissões sobre locações - Trend Nova Carlos Gomes	-	(8)
Condomínio - Trend Nova Carlos Gomes	(90)	(81)
Energia elétrica - Trend Nova Carlos Gomes	(2)	(2)
Descontos concedidos - Trend Nova Carlos Gomes	(41)	-
Outros serviços de terceiros - Trend Nova Carlos Gomes	(3)	(4)
<b>Total</b>	<b>(3.000)</b>	<b>(3.358)</b>

#### **17. Despesa de taxa de administração**

A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 38 (R\$ 37 em 2019), reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV). A taxa de administração do período totalizou R\$ 450, representando 0,10% do patrimônio líquido médio R\$ 468.478 (em 2019 foi reconhecido R\$ 907, representando 0,20% do patrimônio líquido médio R\$445.144). O saldo a pagar de taxa de administração em 31 de dezembro de 2020 é R\$ 38 (R\$ 37 em 2019).

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do período findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

#### **18. Despesa de serviços de terceiros**

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Honorários advocatícios	(150)	(187)
Honorários pessoas jurídicas	(2.329)	(2.544)
Taxa de escrituração de cotas	(25)	(24)
Taxa de fiscalização CVM	(48)	(49)
Honorários com avaliações	(12)	-
<b>Total</b>	<b>(2.564)</b>	<b>(2.804)</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

**19. Despesas com tributos**

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Despesas IPTU	(3.341)	(1.745)
Impostos e taxas	(11)	(16)
<b>Total</b>	<b>(3.352)</b>	<b>(1.761)</b>

**20. Despesas administrativas**

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aluguel de equipamentos	(4)	(4)
Condução e transporte	(26)	(37)
Consumo de água/energia elétrica	(25)	(22)
Copa, cozinha e lanches	(10)	(23)
Correios	(2)	(3)
Cursos e treinamentos	-	(3)
Despesas bancárias	(1)	(2)
Despesas com condomínio	(312)	(267)
Despesas legais e judiciais	(1)	(27)
Doações e contribuições	-	(70)
Jornais, revistas e publicações	(15)	(2)
Manutenção e equipamentos de informática	(23)	(27)
Material e equipamento de jardinagem	(2)	-
Material de escritório	(4)	(17)
Mensalidades sociais	(1)	(17)
Reproduções e encadernações	(1)	(1)
Despesas com veículos	-	(15)
Serviços de tele-entrega	(2)	(3)
Telefonemas e internet	(27)	(31)
Viagens e hospedagens	(3)	(11)
Manutenção e serviços	(111)	(57)
Material de uso e consumo	(3)	(21)
Aluguel de box estacionamento	(1)	(5)
Despesas com reuniões/eventos	(47)	(60)
Outras despesas operacionais	(6)	(2)
Juros de mora - comerciais	-	(126)
Variações monetárias passivas	-	(74)
Despesas cartorárias	(1)	-
<b>Total</b>	<b>(628)</b>	<b>(927)</b>

**21. 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 nº 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

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

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 nº 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 mesma Instrução Normativa, 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;

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 nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III, do artigo 3º, da Lei nº 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).

**22. Escrituração das cotas emitidas pelo fundo**

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo são escrituradas pelo Banco Bradesco S/A.

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

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 3,09% (1,44% em 2019) em relação ao patrimônio líquido médio findo em 31 de dezembro de 2020:

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Despesa com taxa de administração	(450)	(907)
Despesas de auditoria	(63)	(30)
Serviços de terceiros	(2.533)	(2.804)
Despesas com tributos	(3.352)	(1.761)
Despesas administrativas	(628)	(927)



**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

Despesas financeiras	(7.472)	
<b>Total</b>	<b>(14.498)</b>	<b>(6.429)</b>

Patrimônio Líquido Médio	468.478	445.144
% em relação ao PL Médio e as Despesas	3,09%	1,44%

**24. Rentabilidade**

O valor da cota e a rentabilidade média semestral nos quatro últimos semestres foram:

<b>Período</b>	<b>Patrimônio Líquido (R\$ mil)</b>	<b>Rentabilidade do Período %</b>	<b>Valor Patrimonial da Cota (R\$)</b>
30/06/2019	439.849	1,3176%	R\$ 14.089,1536
31/12/2019	464.595	7,9167%	R\$ 14.881,8166
30/06/2020	466.401	0,7156%	R\$ 14.939,6568
31/12/2020	489.027	6,2514%	R\$ 15.664,3888

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

**25. 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

**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.

**26. 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, a Administradora 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.

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

**b. 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 propriedades para investimento.

**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.

**27. Outros serviços prestados para o Fundo**

O Fundo mantém contrato de prestação de serviços contábeis com JJ Chaves Contadores S/S e para os serviços de assessoria jurídica com Wildner & Bona Advocacia.

**28. 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:

**Apólice nº 01.004.423.005036 – HDI Seguros Brasil S/A – Rua Veríssimo do Amaral, nº 150 (Locador Casa Vetro)**

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incendio/Raio/Explosao/Queda de Aeronave</i>	<i>R\$ 1.600.000</i>	<i>R\$ 848,30</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 348,70</i>
<i>Quebra de Vidros</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 807,36</i>
<i>Vendaval/Fur/Cicl/Torn/Gran/Fumaca</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 425,78</i>
<i>Perda ou Pagto. de Aluguel a Terceiros</i>	<i>R\$ 156.000</i>	<i>R\$ 76,75</i>
<i>Assistencia 24 horas</i>		<i>R\$ 22,80</i>

(\*) Vigência de 20/11/2020 a 20/11/2021.

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

**Apólice nº 01.18/01885384 – Tokio Marine Seguradora S.A. – Avenida Dr. Nilo Peçanha, 3000 (Locador Jardine)**

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio, Explosão, Raio, Implosão e Fumaça</i>	<i>R\$ 15.000.000</i>	<i>R\$ 2.373,41</i>
<i>Aluguel, perda ou pagamento em decorrência de incêndio</i>	<i>R\$ 1.500.000</i>	<i>R\$ 395,55</i>

(\*) Vigência de 29/08/2020 a 29/08/2021.

**Apólice nº 01.004.423.004385 HDI Seguros S.A. – Avenida Severo Dullius, 1995 (Locador Águas Sarandi)**

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incendio/Raio/Explosao/Queda de Aeronave</i>	<i>R\$ 7.500.000</i>	<i>R\$ 2.487,75</i>
<i>Danos Eletricos</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 215,86</i>
<i>Responsabilidade Civil Operacoes</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 202,77</i>
<i>Vendaval/Fur/Cicl/Torn/Gran/Fumaca</i>	<i>R\$ 150.000</i>	<i>R\$ 395,36</i>
<i>Perda ou Pagto. de Aluguel a Terceiros</i>	<i>R\$ 500.000</i>	<i>R\$ 139,77</i>
<i>Assistencia 24 horas</i>		<i>R\$ 22,80</i>
<i>Ruptura de Tubulacoes</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 43,54</i>

(\*) Vigência de 15/08/2020 a 15/08/2021.

**Apólice nº 01.004.423.004386 HDI Seguros S.A. – Avenida Severo Dullius, 1995 (Locador Águas Imdepa)**

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incendio/Raio/Explosao/Queda de Aeronave</i>	<i>R\$ 2.800.000</i>	<i>R\$ 1.466,27</i>
<i>Danos Eletricos</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 219,61</i>
<i>Responsabilidade Civil Operacoes</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 170,16</i>
<i>Vendaval/Fur/Cicl/Torn/Gran/Fumaca</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 221,18</i>
<i>Perda ou Pagto. de Aluguel a Terceiros</i>	<i>R\$ 180.000</i>	<i>R\$ 77,29</i>

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

<i>Assistencia 24 horas</i>		R\$ 22,80
<i>Ruptura de Tubulacoes</i>	R\$ 50.000	R\$ 36,54

(\*) Vigência de 15/08/2020 a 15/08/2021.

**Apólice nº 510 0000785475 Tokio Marine Seguradora S.A. – Avenida Nilo Peçanha, 3228 (Seguro de Responsabilidade Civil)**

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Condomínios comerciais (Shopping Centers)</i>	R\$ 2.000.000	R\$6.840,00

(\*) Vigência de 01/01/2020 à 01/01/2021.

**Apólice nº 180 0001882122 Tokio Marine Seguradora S.A.– Avenida Nilo Peçanha, 3228 (Seguro Predial Viva Open Mall)**

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio, Raio, Explosão e Implosão e Queda de aeronaves</i>	R\$ 40.000.000	3.968,74
<i>Anúncios Luminosos</i>	R\$ 150.000	417,70
<i>Danos Elétricos</i>	R\$ 500.000	1.161,45
<i>Derrame e/ou vazamento de tanques e tubulações</i>	R\$ 200.000	377,44
<i>Despesas de aluguel, em decorrência de incêndio, raio, explosão, implosão e fumaça</i>	R\$ 4.200.000	416,69
<i>Lucros Cessantes - Básica (Lucro Líquido)</i>	R\$ 900.000	89,27
<i>Quebra de vidros, espelhos, mármore e granitos</i>	R\$ 200.000	617,96
<i>Vendaval, furacão, ciclone, tornado e granizo</i>	R\$ 1.000.000	1.355,49

(\*) Vigência de 01/01/2020 à 01/01/2021.

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

**Apólice nº 1001801034348 Sancor Seguros Empresarial – Avenida Severo Dullius, 1995 (Locador Pepsi on Stage)**

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio, inclusive decorrente de tumulto, raio e explosão</i>	<i>R\$ 3.800.000</i>	<i>R\$ 6.408,97</i>
<i>Equipamentos eletrônicos e/ou de baixa voltagem</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 397,37</i>
<i>Equipamentos móveis</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 141,05</i>
<i>Danos elétricos</i>	<i>R\$ 120.000</i>	<i>R\$ 1.985,80</i>
<i>Vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aereo, impacto de veículos terrestres e fumaça</i>	<i>R\$ 250.000</i>	<i>R\$ 1.251,67</i>
<i>Roubo de valores no interior das dependências do segurado</i>	<i>R\$ 5.000</i>	<i>R\$ 1.009,20</i>
<i>Roubo ou furto qualificado de bens (comerciais e industriais)</i>	<i>R\$ 30.000</i>	<i>R\$ 917,90</i>
<i>Derrame ou vazamento de chuveiros automáticos (sprinklers)</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 241,62</i>
<i>Anúncios luminosos/letreiros</i>	<i>R\$ 120.000</i>	<i>R\$ 3.073,68</i>
<i>Perda ou pagamento de aluguel</i>	<i>R\$ 696.000</i>	<i>R\$ 411,92</i>
<i>Responsabilidade civil das operações</i>	<i>R\$ 1.000.000</i>	<i>R\$ 2.963,07</i>
<i>Responsabilidade civil empregador</i>	<i>R\$ 500.000</i>	<i>R\$ 1.481,30</i>
<i>Lucros cessantes</i>	<i>R\$ 500.000</i>	<i>R\$ 1.364,99</i>

(\*) Vigência de 25/06/2020 à 25/06/2021.

**Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

**Apólice nº 01.004.423.003357 HDI Seguros S.A – Avenida Severo Dullius, 1995 (Pavilhão 1 - desocupado)**

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio/Raio/Explosão/ Queda de Aeronave</i>	<i>R\$ 2.500.000</i>	<i>R\$ 1.404,83</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 289,20</i>
<i>Vendaval/Fur/Cicl/Torn/Gran/Fumaça</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 353,12</i>

*(\*) Vigência de 06/03/2020 à 06/03/2021.*

**Apólice nº 01.004.423.003358 HDI Seguros S.A – Avenida Severo Dullius, 1995 (Pavilhão 2B - desocupado)**

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio/Raio/Explosão/ Queda de Aeronave</i>	<i>R\$ 2.600.000</i>	<i>R\$ 1.457,31</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 289,20</i>
<i>Vendaval/Fur/Cicl/Torn/Gran/Fumaça</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 353,12</i>

*(\*) Vigência de 06/03/2020 à 06/03/2021.*

**Apólice nº 01.004.423.003366 HDI Seguros S.A – Avenida Severo Dullius, 1995 (Pavilhão 3 - desocupado)**

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio/Raio/Explosão/ Queda de Aeronave</i>	<i>R\$ 3.400.000</i>	<i>R\$ 1.877,09</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 289,20</i>
<i>Vendaval/Fur/Cicl/Torn/Gran/Fumaça</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 353,12</i>

*(\*) Vigência de 06/03/2020 à 06/03/2021.*

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

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

Em atendimento à ICVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Peppe Associados – Consultores e Auditores Independentes relacionados a este Fundo 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.

***Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis***  
***Notas explicativas às demonstrações financeiras***  
***Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019***  
***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)***

**30. Contingências de processos judiciais**

Conforme posição emitida pela assessoria jurídica do Fundo, em 31 de dezembro de 2020, constavam processos de natureza cível, sendo estimada probabilidade de perdas “possíveis”, o montante de R\$ R\$1.443 (R\$ 705 em 2019).