

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FII PHORBIS	<b>CNPJ do Fundo:</b>	10.456.799/0001-89
<b>Data de Funcionamento:</b>	24/10/2008	<b>Público Alvo:</b>	Investidor Qualificado
<b>Código ISIN:</b>	0	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	31.824,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Lajes Corporativas <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	44561
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	MB	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	
<b>Nome do Administrador:</b>	CORRETORA GERAL DE VALORES E CAMBIO LTDA	<b>CNPJ do Administrador:</b>	92.858.380/0001-18
<b>Endereço:</b>	RUA DR. JOSÉ MONTAURY, 139, 5º ao 8º andar- CENTRO HISTÓRICO- PORTO ALEGRE- RS- 90.010-090	<b>Telefones:</b>	(51) 3213-2727
<b>Site:</b>	www.geralinvestimentos.com.br	<b>E-mail:</b>	edegasperin@geralinvestimentos.com.br
<b>Competência:</b>	12/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Geral Asset Management S/S Ltda.	05..19.6.0/89/0-00	Rua Dr. José Montauray, 139 - 8º andar - Porto Alegre/RS	51 - 3213-2708
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: Peppe Associados - Consultores e Auditores Independentes	03..35.2.2/27/0-00	Rua Sônia Ribeiro, 202 - São Paulo/SP	11 - 5531-9978
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: PHORBIS Planejamento Serviços e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.0.4.08./555/-00	Rua Antônio Carlos Berta, 475, cj. 1401 – Boa Vista - Cep: 91340-020 - Porto Alegre/ - RS	(51) 3073-7100
1.8	Outros prestadores de serviços <sup>1</sup> :	CNPJ	Endereço	Telefone
	Condominio Viva Open Mall	../-	Av. Dr. Nilo Peçanha, 3228 - Porto Alegre/RS	51 - 3073-7130
2.	Investimentos FII			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b> Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	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"), e a realização de investimentos na construção e urbanização de loteamentos comerciais e/ou residenciais em Imóveis de sua propriedade.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b> O resultado no exercício findo encontra-se adequado para o modelo de negócios, considerando a situação da conjuntura econômica.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b> Diante do contexto macroeconômico relatado em 2021, o mercado imobiliário teve desempenho positivo em 2021, mesmo com um cenário pandêmico, de reabertura gradual da atividade econômica e de aumento dos custos. O que ajudou positivamente foi a taxa de juros muito baixa e a elevação do crédito imobiliário. Assim, conforme os últimos dados compartilhados por 18 empresas associadas à Abraíne* (Associação			

	<p>Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), o número de unidades lançadas foi de 121.783 imóveis no acumulado do ano (até novembro): alta de 22,7% em relação ao mesmo período de 2020. Já nos últimos 12 meses, os lançamentos envolveram 143.567 novas unidades disponibilizadas no mercado doméstico, o que corresponde a um aumento de 21,1% em relação aos 12 meses precedentes. No entanto, no último trimestre móvel (setembro, outubro e novembro de 2021) houve desaceleração. Foram lançadas 43.077 unidades ao longo do período, o que corresponde a uma queda de 7,4% na comparação com o mesmo período do ano anterior. E seguindo na comparação trimestral, foram comercializadas 33.860 unidades no último trimestre móvel (setembro, outubro e novembro de 2021), o que representa um recuo de 14,3% em relação ao volume transacionado no mesmo período de 2020. No balanço parcial de 2021 (até novembro), por sua vez, as vendas envolveram 130.830 unidades – alta de 5,1% em relação ao mesmo período de 2020. Já nos últimos 12 meses encerrados em novembro de 2021, as 144.930 unidades comercializadas pelas incorporadoras contribuíram para uma alta de 7,3% em relação às vendas registradas no período imediatamente precedente. Nos respectivos horizontes comparativos, as vendas líquidas*, apuradas com base no volume de vendas e de distratos em um mesmo recorte, recuaram 16,4%, no último trimestre móvel, em contraste aos avanços de 6,1%, no acumulado do ano, e de 8,6%, registrado nos últimos 12 meses.</p>												
4.3	<p><b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b></p> <p>Diante do quadro econômico projetado de: atividade econômica fraca para 2022; inflação desacelerando, porém ainda alta; juros altos para combater a inflação, com Selic possivelmente acima de 12% a.a.; crédito mais seletivo e caro; renda real baixa; alto endividamento das famílias; e alto desemprego. Ou seja, o cenário é bastante desafiador para o mercado imobiliário, ainda mais por ser um ano de eleições presidenciais, o que geralmente leva ao aumento da incerteza e, por consequência, ao aumento da volatilidade nos mercados. E aparentemente, pelo lado da demanda, os imóveis focados na baixa renda tendem a sofrer mais o impacto da inflação e dos juros elevados, assim como o crédito seletivo. Enquanto que os focados na média e alta renda, sinalizam uma demanda mais resiliente. Logicamente não dá para ignorar o fato de o custo de oportunidade aumentar na medida em que a Selic é mais elevada, reduzindo o incentivo para adquirir imóveis. E pelo lado da oferta, o desafio tem ainda os elevados custos da construção, envolvendo tanto os insumos em si, quanto o custo do crédito mais elevado para construir. Mas vale destacar que a análise do mercado imobiliário feita nesse relatório é mais macro, considerando aspectos gerais. Pois cada região, tipo de empreendimento imobiliário, ou focado em determinado nível de renda e se comercial ou residencial têm suas especificidades. Ademais, após o período pandêmico, a realidade e a tendência são de uma transformação importante da sociedade com a utilização dos imóveis, visto que o trabalho no tipo home office aumentou, a população está consumindo mais pela internet, a logística de entrega dos produtos exige galpões e centro de distribuição mais próximos do consumidor final, entre outras tendências. Resumindo, o fundamental, se tratando de Brasil, um mercado emergente e com inerentes instabilidades sociais, políticas e econômicas, e com a adição de uma crise sanitária nos últimos 2 anos, é acompanhar de perto o seu nicho de mercado, pois na mesma medida em que a volatilidade é elevada, as oportunidades também.</p>												
5.	<p><b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b></p> <p>Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a></p>												
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th> <th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th> <th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th> </tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th> <th>Valor (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terrenos e conjuntos comerciais diversos</td> <td>880.479.640,15</td> <td>SIM</td> <td>5,17%</td> </tr> </tbody> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Terrenos e conjuntos comerciais diversos	880.479.640,15	SIM	5,17%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período										
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)												
Terrenos e conjuntos comerciais diversos	880.479.640,15	SIM	5,17%										
6.1	<p><b>Critérios utilizados na referida avaliação</b></p> <p>Para a avaliação da área de terras foi utilizado o consagrado método comparativo direto de dados de mercado, que segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1: "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." Quanto ao tratamento técnico implementado neste trabalho, utilizamos o processo científico, o qual permite com maior isenção de subjetividade atingir o valor mais provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1: "Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado." "Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados." A inferência estatística, através de modelos de regressão de pontos observados a equações de ajuste, constitui-se em instrumento de fundamental valia e aplicabilidade na Engenharia Econômica e Avaliações, pois permite interpretar, objetivamente, efeitos e influências que guardem regularidade estatística. Exemplificando, se os valores de terrenos mostram-se decrescentes, à medida que sua localização distancia-se de um pólo valorizante, a correta interpretação da variação dos valores dos terrenos ao longo deste eixo, é expressa através de modelo matemático-estatístico, justificado inferencialmente, cuja variável independente é a distância ao pólo e a variável dependente (resposta) é o respectivo valor. As correlações podem ser entre duas ou mais variáveis. Pela ilustração anterior, podemos exemplificar: • valor em função da distância: 2 variáveis • valor em função da distância e da área do terreno: 3 variáveis • valor em função da distância, da área e da testada do terreno: 4 variáveis O parâmetro de qualidade do ajuste do modelo entre variáveis de observação é o coeficiente de correlação de Pearson, que quanto mais próximo de <math>\pm 1</math>, informará o nível de aderência entre os pontos pesquisados e o modelo inferido. Além disso, torna-se imperioso para a definição do modelo estimativo, a análise da variância amostral, através do teste da hipótese de existência de regressão. Para tanto, lança-se mão da distribuição "F" de Fischer-Snedecor, bem como da distribuição "t" de Student, para a análise da importância das variáveis do processo, concluindo-se os níveis de incerteza da modelagem. A NBR 14.653, estabelece parâmetros críticos para a modelagem, os quais permitirão nivelar o grau de fundamentação do trabalho (I, II e III). Uma vez definido o modelo, a amplitude do intervalo de confiança parametrizará os graus I, II e III de precisão da estimativa.</p>												
7.	<p><b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>												
8.	<p><b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b></p> <p>Não possui informação apresentada.</p>												
9.	<p><b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b></p> <p>Os itens 7, 8 e 9 estão descritos em relatório disponível na sede da Administradora.</p>												
10.	<p><b>Assembleia Geral</b></p>												
10.1	<p><b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b></p> <p>Rua Dr. José Montauray, 139 - 7º andar - Centro Histórico - Porto Alegre/RS CEP 90.010-090. www.geralinvestimentos.com.br</p>												
10.2	<p><b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b></p> <p>- Correspondência para o endereço físico da administradora; e-mail e telefone.</p>												
10.3	<p><b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b></p> <p>(i) A participação dos cotistas em assembleias gerais será autorizada desde que comprovada sua qualidade de cotista ou documento que comprove a sua representação legal; (ii) Não utilizamos consultas formais; (iii) Não utilizamos procedimentos de participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</p>												
10.3	<p><b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b></p>												

Não utilizamos procedimentos de participação à distância de assembleia e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.					
<b>11. Remuneração do Administrador</b>					
<b>11.1 Política de remuneração definida em regulamento:</b>					
A taxa de administração do Fundo ("Taxa de Administração"), vigente desde 01 de agosto de 2009, é composta de uma parcela fixa no valor de R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais), acrescida de uma parcela variável, atualizadas monetariamente em 01 de janeiro de cada ano, de acordo com a variação do IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV"), calculadas da seguinte forma: i) 0,24% (zero vírgula vinte e quatro por cento) ao ano calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido de até R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais); ii) 0,22% (zero vírgula vinte e dois por cento) ao ano calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido que exceder R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) e até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais); e iii) 0,20% (zero vírgula vinte por cento) ao ano calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido que exceder R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais). Parágrafo Primeiro – A parcela variável é o valor resultante da aplicação dos percentuais acima discriminados, sobre o que convencionamos chamar de Patrimônio Líquido Ajustado, que corresponderá ao valor do Patrimônio Líquido Anual, apurado no Balanço de Encerramento do exercício social do ano anterior, deduzido do saldo da conta "Resultado do Valor Justo", não realizado. Parágrafo Segundo – Não obstante o acima disposto, a Taxa de Administração prevista no caput deste artigo deverá ser equivalente a, no mínimo, R\$ 19.950,00 (dezenove mil, novecentos e cinquenta reais) mensais. Parágrafo Terceiro – A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Parágrafo Quarto – O ADMINISTRADOR poderá estabelecer as parcelas da Taxa de Administração que deverão ser pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. Parágrafo Quinto – A partir de 01 de janeiro de 2018, o valor da parcela fixa, as faixas da parcela variável e a remuneração mínima, passam a ser atualizados anualmente, de acordo com a variação do IGP-M, apurado e divulgado pela FGV. Parágrafo Sexto – A partir de 01 de julho de 2017, a parcela fixa terá o seu valor acrescido de 10% (dez por cento). Parágrafo Sétimo – Além dos honorários previstos no caput deste artigo, também será devida ao ADMINISTRADOR, a título de Taxa de Administração, o valor referente aos serviços de escrituração de cotas.					
<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>		<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>		<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	
551.570,01		0,06%		NaN	
<b>12. Governança</b>					
<b>12.1 Representante(s) de cotistas</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>					
<b>Nome:</b>	EDE ANTONIO GASPERIN	<b>Idade:</b>	67 anos		
<b>Profissão:</b>	ADMINISTRADOR DE EMPRESAS	<b>CPF:</b>	213.560.170-53		
<b>E-mail:</b>	edegasperin@geralinvestimentos.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS - DIRETOR		
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00		
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	30/04/2009		
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>		
CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.	Desde 01/06/1982	Diretor	Corretora de Valores e Câmbio		
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>					
<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>				
<b>Qualquer condenação criminal</b>	Não				
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>	Não				
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>					
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%	2,00	31.824,00	100,00%	0,00%	100,00%
Acima de 50%					
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>					
Não possui informação apresentada.					
<b>15. Política de divulgação de informações</b>					

15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>
	Não possui informação apresentada.
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>
	Não possui informação apresentada.
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>
	Não possui informação apresentada.
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>
	Não possui informação apresentada.
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>
	Não possui informação apresentada.

<b>Anexos</b>
---------------

<a href="#">5.Riscos</a>
--------------------------

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---