



RELATORIO 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 2021 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 2021, 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 2021 é de R\$ 7.280 mil, relativo a prédios construídos e disponíveis para venda.



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 31/12/2021, o Fundo de Investimento possui o saldo de R\$ 872.598 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.



Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

14. 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.

15. 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.

16. 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

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. 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 2022



CRC-SP nº 2SP021055/O-1

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

Balanco patrimonial dos exercicios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	2021	% PL	2020	% PL	Passivo	Notas	2021	% PL	2020	% PL
Circulante		<u>37.680</u>	<u>4,10</u>	<u>68.113</u>	<u>13,92</u>	Circulante		<u>64.581</u>	<u>7,03</u>	<u>56.183</u>	<u>11,50</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	19.631	2,14	28.334	5,79	Taxa de administração a pagar	18	46	0,01	38	0,01
Estoques						Fornecedores de materiais e serviços		585	0,06	189	0,04
Imóveis acabados	5.1	7.276	0,79	9.104	1,86	Distribuição de resultados a pagar	14	60.197	6,56	52.306	10,70
Imóveis em construção		4	-	4	-	Outras contas a pagar		201	0,02	75	0,02
Terrenos	5.2	-	-	15.354	3,14	Obrigações fiscais a recolher		29	-	21	-
Contas a receber de alugueis	6	9.309	1,01	10.424	2,13	Obrigações por aquisição de imóveis	11	3.523	0,38	3.554	0,73
Devedores em contas correntes	7.a	1.460	0,16	4.893	1,00						
						Não circulante					
Não circulante		<u>971.906</u>	<u>105,94</u>	<u>516.336</u>	<u>105,58</u>	Exigível a longo prazo		<u>27.587</u>	<u>3,01</u>	<u>39.240</u>	<u>8,02</u>
Realizável a longo prazo		<u>5.783</u>	<u>0,63</u>	<u>22.506</u>	<u>4,61</u>	Obrigações por aquisição de imóveis	11	27.445	2,99	38.410	7,85
Devedores em contas correntes	7.b	3.238	0,35	22.042	4,51	Outras contas a pagar		142	0,02	225	0,05
Contas a receber de clientes		2.395	0,26	376	0,08	Adiantamentos para integralização de cotas		-	-	605	0,12
Depósitos judiciais		150	0,02	88	0,02						
						Total do passivo		<u>92.168</u>	<u>10,04</u>	<u>95.423</u>	<u>19,52</u>
Investimento		<u>965.526</u>	<u>105,24</u>	<u>493.830</u>	<u>100,98</u>	Patrimônio líquido	12	<u>917.418</u>	<u>100,00</u>	<u>489.026</u>	<u>100,00</u>
Participações societárias		<u>92.928</u>	<u>10,13</u>	<u>69.702</u>	<u>14,25</u>	Cotas integralizadas		31.824	3,47	31.219	6,38
Cotas de fundos de investimentos	8	8.235	0,90	8.235	1,68	Amortização de cotas		(63)	(0,01)	(63)	(0,01)
Participações em ações/cotas	9	84.693	9,23	61.467	12,57	Lucro acumulado		885.657	96,54	457.870	93,63
Propriedades para investimento		<u>872.598</u>	<u>95,11</u>	<u>424.128</u>	<u>86,73</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>1.009.586</u>	<u>110,05</u>	<u>584.449</u>	<u>119,51</u>
Imóveis acabados	10	872.598	95,11	424.128	86,73						
Imobilizado		<u>597</u>	<u>0,07</u>	<u>-</u>	<u>-</u>						
Bens de uso		597	0,07	-	-						
Total do ativo		<u>1.009.586</u>	<u>110,05</u>	<u>584.449</u>	<u>119,51</u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>1.009.586</u>	<u>110,05</u>	<u>584.449</u>	<u>119,51</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 resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	15	24.189	23.396
Despesas com manutenção e conservação		(1.428)	(93)
Outras despesas/receitas com propriedades para investimento	17	(7.582)	(3.000)
Resultado por ajuste a valor justo	10	<u>430.904</u>	<u>22.996</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>446.083</u>	<u>43.299</u>
Imóveis em estoques			
Receita de venda de imóveis			853
Custo de imóveis vendidos			<u>(52)</u>
Resultado líquido de imóveis em estoque		<u>-</u>	<u>801</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		446.083	44.100
Outros ativos financeiros			
Resultado financeiro líquido	16	5.827	3.269
Outras receitas/despesas			
Despesa com taxa de administração	18	(552)	(450)
Despesas de auditoria		(22)	(32)
Serviços de terceiros	19	(3.878)	(2.564)
Despesas com tributos	20	(7.491)	(3.352)
Despesas administrativas	21	(1.218)	(628)
Despesas financeiras	22	(4.266)	(7.472)
Outras receitas operacionais	23	2.937	
Resultado líquido do período		<u>437.420</u>	<u>32.871</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>31.824</u>	<u>31.219</u>
Lucro Por cota - R\$		<u>13.744,97</u>	<u>1.052,92</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 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Lucro (prejuízo) acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<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
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>31.219</u>	<u>(63)</u>	<u>457.870</u>	<u>489.026</u>
Distribuição de resultado no período			(9.633)	(9.633)
Lucro do exercício			437.420	437.420
Integralização de cotas	605			605
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>31.824</u>	<u>(63)</u>	<u>885.657</u>	<u>917.418</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 2021 e 2020

Método direto

(Em milhares de reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	22.829	15.918
Recebimento líquido por venda de imóveis destinados à venda	-	800
Recebimento de receitas financeiras	8.344	3.281
Pagamento de tributos	(7.491)	(3.428)
Pagamento de serviços de manutenção	(1.388)	(3.704)
Pagamento da taxa de administração	(543)	(449)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(10.282)	(2.565)
Pagamento de outras despesas	(1.330)	(969)
	<u>10.139</u>	<u>8.884</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Recebimento líquido de custo de imóveis destinados à venda		52
Aquisição de imóveis para venda	(89)	(4.918)
Aquisições de participações societárias	(4.500)	(3.235)
Adiantamento para futuro aumento de capital empresas investidas	(61)	2.664
Pagamento de aquisição de bens de uso	(597)	-
Aquisição de propriedades de investimento	(12.090)	(3.239)
	<u>(17.337)</u>	<u>(8.676)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimento (pagamento) de outras contas	9	20
Recebimento (pagamento) de adiantamentos a fornecedores	228	(224)
Pagamento de rendimentos distribuídos	(1.742)	(10.257)
	<u>(1.505)</u>	<u>(10.461)</u>
Aumento/redução líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>(8.703)</u>	<u>(10.253)</u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	<u>28.334</u>	<u>38.587</u>
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	<u>19.631</u>	<u>28.334</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 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2021 e 2020

(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 2021 e 2020
(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 2021 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 revistos de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações estão 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 2021 e 2020
(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 2021 e 2020
(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

Descrição	2021	2020
Depósitos bancários à vista (a)	502	994
Quotas de fundos de investimentos (b)	19.129	27.340
Total	19.631	28.334

(a) O montante de R\$ 502 (R\$ 994 em 2020) 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 (Banrisul).

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão representadas por:

Descrição	2021	2020
Banrisul - CDB	1.407	3.800
Banco Itaú - Trust ID	11.478	17.578
Banco Safra - TCM Renda Fixa	6.244	5.962
Total	19.129	27.340

Referem-se à caixa e equivalentes de caixa e podem ser prontamente conversíveis e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor conforme item 6 da CPC 03, do Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

5. Estoques

A carteira de imóveis destinados à venda está assim constituída:

5.1 Imóveis destinados à venda – Imóveis Acabados

Descrição	2021	2020
Salas n.º 1401, 1402, 1409 e 1410, Loteamento Iguatemi, localizado na Av. Túlio de Rose, n.º 221, Porto Alegre/RS, Matrícula 149.480, 149.481, 149.488 e 149.489.	-	58

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Quadra G, Condomínio Bucovina Lojas 107, 108, 109, 111, 113 à 134, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS.	-	1.770
Apartamentos 403, Torre 01 (Ágata), Condomínio Las Piedras, , Porto Alegre/RS, Matrícula 1835989.	582	582
Apartamentos 404 , Torre 01 (Ágata), Condomínio Las Piedras, Porto Alegre/RS, Matrícula 183590.	330	330
Apartamento 501, Torre 02 (Jade), Condomínio Las Piedras, Porto Alegre/RS, Matrícula 183597.	520	520
Boxes nº 19 com o depósito 13,20 com o depósito 14,29, 30, 40, 41, 60 com o depósito 04, 61, 62, 63, 71, 86, 87, 88 e 96. Condomínio Las Piedras, Porto Alegre/RS, Matrículas 183617, 186618, 183627, 183628, 183638, 183639, 183658 ao 183661, 183669, 183684 ao 183686 e 183694, respectivamente.	84	84
Apartamento 1002 matrícula 183233 e Boxes 17 com o depósito 04, 18, 19 e 20 com matrículas 186268 a 186271, respectivamente, Ed. Residencial Murano, Porto Alegre/RS.	2.050	2.050
Apartamento 1103, matrícula 183237 e Boxes 59 com o depósito 09, 62 (duplo) e 47, com matrículas 186310, 186313 e 186298, respectivamente, Ed. Residencial Murano, Porto Alegre/RS .	1.902	1.902
Apartamento 1303, matrícula 186243 e Boxes 60 (duplo) e com depósito 10, 66 e 67 com matrículas 186311, 186317 e 186318, respectivamente, Ed. Residencial Murano, Porto Alegre/RS.	1.808	1.808
Total	7.276	9.104

5.2 Terrenos (*)

Descrição	2021	2020
Quadra C, Matrícula 144.556, Loteamento Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, 425, Porto Alegre/RS.	-	992
Quadra H, Lote 1ª, Matrícula 130.665, Loteamento Jardim Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, 425, Porto Alegre/RS.	-	132
Quadra H, Lote 3A, Matrícula 130.667, Loteamento Jardim Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, 425, Porto Alegre/RS.	-	360
Quadra A, (47.003,79m2), lotes 01 a 05, Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrículas 183424 a 183428,	-	266

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

respectivamente.

Quadra B, (53.605,22m2), lote 01, Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.846.	-	1.159
Quadra C, (46.447,05m2), lote 01, Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.847.	-	1.004
Quadra D, (49.825,82m2), lote 01, Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.848.	-	1.601
Quadra E, (38.398,68m2), lote 01, Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.849.	-	830
Quadra F, (20.240,19m2), lote 01, Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.850.	-	438
Quadra G, (16.868,53m2), lote 01, Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.851.	-	537
Investimentos - Projetos de Desenvolvimento do Loteamento Parque Condor (Master Plan).	-	2.884
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
Quadra G, (22.269,82m2), Loteamento Germânia, localizado na Av. Veríssimo de Amaral, nº 320, Loteamento Germânia, Porto Alegre/RS, matrícula 170.468.	-	1.190
Terreno localizado na Rua Mirim, nº 444, Porto Alegre/RS, Matrícula 38.348.	-	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
Total	-	15.354

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(*) - No exercício de 2021 o Fundo transferiu imóveis do seu estoque para propriedade para investimento por motivo de destinação de uso, com o propósito de obtenção de renda. O valor atribuível para reconhecimento inicial como propriedade para investimento foi o valor contábil do bem na data da referida transferência.

6. Contas a receber de aluguéis

Descrição	2021	2020
Aluguéis a receber	1.210	1.192
Aluguéis a receber - Shopping Pelotas	2.152	34.173
(-) Prestação Contas Shopping Pelotas	-	(32.165)
Aluguéis a receber - Shopping VIVA	235	209
Aluguéis a receber - Nova Carlos Gomes	313	266
Aluguéis a receber - Inadimplentes	3.768	4.566
Aluguéis a receber - Shopping VIVA – Inadimplentes (*)	1.494	1.187
Aluguéis a receber - Nova Carlos Gomes – Inadimplentes (*)	196	242
(-) Provisão para perdas - Phorbis	(501)	-
(-) Provisão para perdas - Shopping VIVA	(1.003)	-
Aluguéis a receber - Shopping VIVA - Confissão de dívida	720	605
Aluguéis a receber - Nova Carlos Gomes - Confissão de dívida	364	149
Aluguéis a receber - Permuta	361	-
Total	9.309	10.424

(*) O aumento da inadimplência nos aluguéis, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 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

Descrição	2021	2020
Outros valores a receber	-	4
IPTU a recuperar	10	75
Adiantamento a fornecedores	4	232
BCV Construções Ltda - JSCP	-	1.453
Bauen 154 Construções Ltda - JSCP	-	1.188
Fundo de Investimento Imobiliário Hermes	386	261
Phorbis Serviços Ltda	627	508
Condomínio Viva Open Mall	367	891
Condomínio Viva Open Mall - inadimplência	738	-
Condomínio Nova Carlos Gomes	184	76
(-) Provisão para Perda Condomínio Phorbis	(573)	-
(-) Provisão para Perda Condomínio VIVA	(608)	-
FPP Viva Open Mall	19	68
FPP Viva Open Mall - inadimplência	67	-

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(-) Provisão para perda FPP	(80)	-
Distratos de locação	319	137
Total curto prazo	1.460	4.893

b) Longo prazo

Descrição	2021	2020
Depósito garantia - Votener Com. de Energia	97	97
Empresa Pelotense de Shopping Centers - AFAC	2.144	2.093
Bauen 154 Construções Ltda - AFAC	-	18.716
Distratos de locação	997	1.136
Total longo prazo	3.238	22.042

8. Cotas de Fundos de Investimentos

Descrição	2021	2020
Fundo de Investimento Imobiliário Hermes	8.235	8.235
Total	8.235	8.235

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

Descrição	2021	2020
Bauen Urbanização e Construções Ltda (a)	18.236	18.205
Bauen 154 Construções Ltda (b)	41.649	19.960
BCV Construções Ltda (c)	13.256	11.750
Empresa Pelotense de Shopping Centers	11.552	11.552
Total	84.693	61.467

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. O Fundo possui 100% 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 100% de participação. A variação de saldo em relação ao ano de 2020 se deu principalmente pela capitalização de Adiantamento para Futura Integralização de Cotas que em 2020 estava apresentada em conta de longo prazo.

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 100% de participação.

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

10. Propriedades para investimento

Compõem os seguintes imóveis em propriedades para investimento no portfólio do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

<u>Descrição</u>	<u>Valor Contábil 31/12/2020</u>	<u>Transf. estoque/ aquisições</u>	<u>Ajuste a Valor Justo</u>	<u>Valor Contábil 31/12/2021</u>
Quadra I Germania (Parte)	14.640	-	11.802	26.442
Sala 1403 - Cond. Coml. FK Convenience Offices + 1 DU Box	438	-	56	494
Sala 1404 - Cond. Coml. FK Convenience Offices + 1 DU Box	506	-	52	558
Sala 1405 - Cond. Coml. FK Convenience Offices + 1 DU Box	459	-	55	514
Sala 1406 - Cond. Coml. FK Convenience Offices + 1 DU Box	506	-	52	558
Sala 1407 - Cond. Coml. FK Convenience Offices + 1 DU Box	438	-	56	494
Sala 1408 - Cond. Coml. FK Convenience Offices + 1 DU Box	438	-	56	494
Casa 08 - Condomínio Residencial Vila Gardena	2.296	-	(161)	2.135
Conjunto 1001 - Torre Corporate TNCG	1.324	-	110	1.434
Conjunto 1002 - Torre Corporate TNCG	1.028	-	86	1.114
Conjunto 1003 - Torre Corporate TNCG	941	-	79	1.020
Conjunto 1004 - Torre Corporate TNCG	941	-	79	1.020
Conjunto 1005 - Torre Corporate TNCG	1.028	-	86	1.114
Conjunto 1006 - Torre Corporate TNCG	1.324	-	110	1.434
Conjunto 1101 - Torre Corporate TNCG	1.324	-	110	1.434
Conjunto 1102 - Torre Corporate TNCG	1.028	-	86	1.114
Conjunto 1103 - Torre Corporate TNCG	941	-	79	1.020
Conjunto 1104 - Torre Corporate TNCG	941	-	79	1.020
Conjunto 1105 - Torre Corporate TNCG	1.028	-	86	1.114
Conjunto 1106 - Torre Corporate TNCG	1.324	-	110	1.434
Loja 101 - Smart Mall TNCG	7.481	-	232	7.713
Loja 102 - Smart Mall TNCG	12.327	-	382	12.709
Loja 103 - Smart Mall TNCG	422	-	28	450
Loja 104 - Smart Mall TNCG	443	-	30	473
Loja 105 - Smart Mall TNCG	344	-	23	367
Loja 106 - Smart Mall TNCG	369	-	25	394
Loja 110 - Smart Mall TNCG	501	-	33	534
Loja 112 - Smart Mall TNCG	356	-	24	380
283 Boxes Estacionamento TNCG (275 simples + 8 Duplos)	17.220	-	372	17.592
Quadra 155 - LOTES 1 a 5	14.110	-	8.541	22.651
Quadra 155 - LOTES 6 a 16	5.965	-	17.264	23.229

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Quadra 155 - PASSAGEM (nesga de terra)	94	-	11	105
Av. Severo Dullius, 1995 Terreno (L, M)	51.265	-	31.302	82.567
Loja 101 - Cond. NHS	1.396	-	48	1.444
Loja 102 - Cond. NHS	1.303	-	63	1.366
Loja 103 - Cond. NHS	1.102	-	98	1.200
Loja 104 - Cond. NHS	1.658	-	7	1.665
Loja 105 - Cond. NHS	1.057	-	107	1.164
Loja 106 - Cond. NHS	1.519	-	28	1.547
Loja 107 - Cond. NHS	1.560	-	22	1.582
Predio - Novo Hamburgo	9.284	(35)	322	9.571
Shopping Pelotas	40.975	-	3.388	44.363
Terreno Shopping Viva	30.614	-	1.660	32.274
Terreno Av. Ceres, 90	2.154	-	141	2.295
Terreno Av. Cristiano Fischer, 1950	4.274	-	280	4.554
Terreno Av. Severo Dullius, 895	1.850	-	2.055	3.905
Terreno Av. Dos Estados, 1763 - (antigo Moinho)	12.136	-	140	12.276
Terreno Av. Dos Estados, 1713 (Terreno Lindeiro Moinho)	19.342	-	365	19.707
Quadra 153 Chacara das Pedras - Lotes 01 a 12	18.160	-	962	19.122
Terreno Quadra 14, Lote 631 - Nilo Peçanha esquina Mirim	1.848	-	99	1.947
Quadra A - Lote 1 - Lot. Parque Condor	13.143	-	322	13.465
Quadra A - Lote 2 - Lot. Parque Condor	5.162	-	54	5.216
Quadra A - Lote 5 - Lot. Parque Condor	6.935	-	180	7.115
Quadra B - Lote 1 - Bucovina	7.480	-	79	7.559
Quadra 154 - Lote 1 - (matr. 64434)	1.337	-	83	1.420
Quadra 154 - Lote 2 - (matr. 64435)	1.136	-	71	1.207
Quadra 154 - Lote 3 - (matr. 64436)	1.136	-	71	1.207
Quadra 154 - Lote 14 - (matr. 64446)	1.793	-	108	1.901
Quadra 154 - Lote 15 - (matr. 64447)	1.793	-	108	1.901
Quadra 154 - Lote 16 - (matr. 64448)	1.793	-	108	1.901
Quadra 154 - Lote 17 - (matr. 64449)	1.465	-	90	1.555
Quadra 154 - Lote 18 - (matr. 64450)	1.363	-	84	1.447
Quadra 154 - Lote 19 - (matr. 64451)	1.363	-	84	1.447
Quadra 154 - Lote 20 - (matr. 64452)	1.363	-	84	1.447
Quadra 154 - Lote 21 - (matr. 64453)	1.363	-	84	1.447
Quadra 154 - Lote 22 - (matr. 64454)	1.829	-	110	1.939
Quadra 154 - Lote 24 - (matr. 64456)	1.710	-	104	1.814

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Quadra 154 - Lote 25 - (matr. 64457)	1.507	-	93	1.600
Quadra 154 - Lote 26 - (matr. 64458)	1.304	-	81	1.385
Quadra 154 - Lote 27 - (matr. 64458)	1.981	-	117	2.098
Terreno Av. Severo Dulus, 1025	5.672	-	113	5.785
Terreno Quadra G (Plantão)	24.131	-	1.433	25.564
Terreno Novo Hamburgo	21.262	595	(269)	21.588
Box 141 Condominio Residencial Xico Stockinger	-	1	67	68
Quadra 154 - Lote 23	2.207	-	129	2.336
Quadra 154 - Lote 28	1.751	-	106	1.857
Quadra 154 - Lote 29	1.646	-	100	1.746
Quadra 154 - Lote 30	1.541	-	95	1.636
Loteamento Parque Condor Quadra A Lote 3	14.940	-	323	15.263
Terreno Av. Senador T Dutra, 425 - lote C	-	992	36.133	37.125
Terreno Av. Senador T Dutra, 425 - lote H 1A	-	132	4.724	4.856
Terreno Av. Senador T Dutra, 425 - lote H 3A	-	360	12.547	12.907
Terreno Av. das Industria, 1587 - quadra A	-	396	12.945	13.341
Terreno Av. das Industria, 1587 - quadra B	-	1.745	53.285	55.030
Terreno Av. das Industria, 1587 - quadra C	-	1.512	56.378	57.890
Terreno Av. das Industria, 1587 - quadra D	-	2.408	59.023	61.431
Terreno Av. das Industria, 1587 - quadra E	-	1.250	31.542	32.792
Terreno Av. das Industria, 1587 - quadra F	-	659	16.795	17.454
Terreno Av. das Industria, 1587 - quadra G	-	742	15.112	15.854
Terreno Av. Veríssimo de Amaral, 320 - quadra G	-	1.289	26.968	28.257
Quadra 14 - Lote 640 Rua Mirim, 444	-	97	361	458
Rua Mirim, 196	-	1.940	16	1.956
Rua Mirim, 212	-	882	175	1.057
Rua Mirim, 218	-	774	148	922
Sala 1401 - Rua Antonio C Breta, 475 - FK Office	-	15	543	558
Sala 1402 - Rua Antonio C Breta, 475 - FK Office	-	15	479	494
Sala 1409 - Rua Antonio C Breta, 475 - FK Office	-	15	543	558
Sala 1410 - Rua Antonio C Breta, 475 - FK Office	-	14	501	515
Loja 107 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	42	409	451
Loja 108 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	34	332	366
Loja 109 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	29	287	316
Loja 111 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	40	394	434
Loja 113 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	30	297	327

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Loja 114 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	46	449	495	
Loja 115 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	81	792	873	
Loja 116 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	55	543	598	
Loja 117 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	51	500	551	
Loja 118 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	35	348	383	
Loja 119 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	38	372	410	
Loja 120 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	68	671	739	
Loja 121 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	67	656	723	
Loja 122 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	82	810	892	
Loja 123 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	80	790	870	
Loja 124 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	76	748	824	
Loja 125 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	81	791	872	
Loja 126 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	138	1.357	1.495	
Loja 127 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	130	1.272	1.402	
Loja 128 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	48	470	518	
Loja 129 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	55	536	591	
Loja 130 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	58	569	627	
Loja 131 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	67	659	726	
Loja 132 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	99	970	1.069	
Loja 133 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	116	1.132	1.248	
Loja 134 Av Senador T Dutra, 595 - Trend Nova C Gomes	-	122	1.200	1.322	
		424.128	17.566	430.904	872.598

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a Empresa Brasileira de Engenharia Econômica Ltda. - ENGEBÊ, contratada pelo Fundo, realizou a avaliação dos ativos de renda. A metodologia utilizada para áreas de terras, segundo Laudo de Avaliação datado de 30 de dezembro de 2021 foi o método comparativo direto de mercado, segundo NBR 14.653, parte 1, item 8.2.1. Para a avaliação do Shopping Pelotas e dos terrenos de Novo Hamburgo foi adotado, pelo avaliador, segundo o laudo apresentado, o Método involutivo que “Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento, compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto” e o Método da capitalização da renda que “Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.”

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Transferência de imóveis em estoque para propriedades para investimento:

No exercício de 2021 o Fundo transferiu imóveis do seu estoque para propriedade para investimento por motivo de alteração de uso, com o propósito de obtenção de renda. O valor atribuível para reconhecimento inicial como propriedade para investimento foi o valor contábil do bem na data da referida transferência e posteriormente avaliado ao valor justo, o que impactou no valor do ajuste a valor justo contabilizado no exercício.

11. Obrigações por aquisição de imóveis – Curto Prazo/Longo Prazo

Descrição	2021	2020
Gaspar & Cia Ltda (a)	3.523	3.293
Imóvel Rua Mirim, número 44 (b)	-	261
Total curto prazo	3.523	3.554

Descrição	2021	2020
BCV Construções Ltda (c)	12.343	12.343
Gaspar & Cia Ltda	15.102	26.067
Total longo prazo	27.445	38.410

(a)-Em 28 de novembro de 2019, o Fundo adquiriu um prédio de alvenaria e um terreno com área total de 45.809,01 m² conforme matrículas n° 126.029, 100.392 e 100.394 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.

(b)-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 um saldo de R\$ 261 a pagar.

(c)-Em 21 de dezembro de 2011, por força de Escritura Pública de Compra e Venda com Reserva de Fração o Fundo permutou terrenos objetos das Matrículas 102300, 102301, 102302 e 102303 de Porto Alegre/RS, assumindo ainda um compromisso de pagamento de parte das obras das unidades recebidas em permuta. O compromisso de pagamento foi realizado pela BCV Construções Ltda., o qual possui um crédito a receber do Fundo.

12. Patrimônio Líquido

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 917.418 (R\$ 489.026 em 2020) e está representado por 40.169 cotas escriturais, sem valor nominal, das quais 31.824 (31.219 em 2020) encontram-se totalmente integralizadas.

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o capital subscrito é de R\$ 40.169, equivalente a 40.169 cotas, sendo que 31.824 (31.219 em 2020) cotas no valor R\$ 31.824 (R\$ 31.219 em 2020) estão integralizadas. Em 31 de agosto de 2021 foi integralizado pelos cotistas do Fundo o equivalente a 605 cotas.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 nº 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 2021 e 2020, a distribuição de resultados aos cotistas, pode ser demonstrada como segue:

Descrição	2021	2020
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	463.857	50.514
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(26.437)	(17.643)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	437.420	32.871
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(457.374)	(39.365)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	937	7.379
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	29.961	8.251
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(804)	(252)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	10.140	8.884
Resultado mínimo a distribuir (95%)	9.633	8.440
	2021	2020
Lucro distribuído no exercício	9.633	8.440
Saldo de lucros a pagar	52.306	54.123
Pagamento de rendimentos	(1.742)	(10.257)
Saldo de rendimentos a pagar	60.197	52.306
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.

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

15. Receitas de aluguéis

Descrição	2021	2020
Receita de aluguéis	13.548	13.006
Receita de aluguéis - Shopping Pelotas	5.040	3.807
Receita de aluguéis - Estacionamento Shopping Pelotas	622	630
Receita de aluguéis - Shopping VIVA	3.024	2.585
Receita de aluguéis - Trend Nova Carlos Gomes	3.513	3.057
Aluguéis cancelados/ajuste ao valor de realização	(1.505)	228
Direitos de Uso/resperata - Viva	(53)	83
Total	24.189	23.396

16. Outros Ativos Financeiros – resultado financeiro líquido

Referem-se a rendas obtidas pelas aplicações de valores em ativos como abaixo demonstrado:

Descrição	2021	2020
Rendimento de aplicação financeira	967	864
Rendimento de Fundos de Investimento Imobiliário	3.131	1.914
Rendimentos de participações em ações/cotas	1.729	491
Total	5.827	3.269

17. Outras receitas e despesas com propriedades para investimentos

Descrição	2021	2020
Juros recebidos	684	128
Variações monetárias ativas	386	10
Recuperação de despesas	258	-
Multas contratuais	7	124
Receita com Merchandising	11	-
Comissão sobre locações	(95)	(38)
Condomínio	(7)	(257)
Consumo de Água	(38)	(3)
Descontos concedidos (*)	(3.097)	(515)
Energia Elétrica	(7)	(1)
Manutenção e Reforma	(24)	-
Publicidade e Propaganda	(104)	-
Outros serviços de terceiros	(874)	(33)
Serviço de vigilância	(329)	(269)
Ocupações pavilhões	(385)	(205)
Mensalidades	(93)	(94)
Impostos e taxas	(89)	(1)
Assessoria Jurídica - Shopping Pelotas	(8)	(15)
Provisão para perdas encargos Phorbis	(573)	-
Auditoria Contábil - Shopping Pelotas	-	(3)
Auditoria Lojas - Shopping Pelotas	(9)	(15)

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Comissão de Comercialização - Shopping Pelotas	(101)	(99)
Descontos concedidos - Shopping Pelotas	-	(8)
Despesas Bancárias - Shopping Pelotas	(1)	(1)
Despesas Gerais - Shopping Pelotas	(80)	(38)
Despesas Judiciais - Shopping Pelotas	(49)	(34)
Encargos Lojas Vagas - Shopping Pelotas	(607)	(582)
Entidades de Classe - Shopping Pelotas	(23)	(27)
Fundo de Promoção FPP - Shopping Pelotas	(45)	(39)
Manutenção e Reforma - Shopping Pelotas	(11)	(28)
Taxa de Administração Aluguéis - Shopping Pelotas	(189)	(104)
Condomínio - VIVA	(305)	(353)
Descontos concedidos - VIVA	(141)	(163)
Despesas Bancárias - VIVA	(1)	(1)
Despesas judiciais - VIVA	(36)	(20)
Encargos Lojas Vagas - VIVA	(609)	(126)
Fundo de Promoção FPP - VIVA	(135)	8
Manutenção e Reforma - VIVA	(75)	-
Impostos e taxas - VIVA	-	(2)
Outros Serviços de Terceiros - VIVA	(216)	(60)
Comissões sobre locações - Trend Nova Carlos Gomes	-	-
Condomínio - Trend Nova Carlos Gomes	(142)	(90)
Energia Elétrica - Trend Nova Carlos Gomes	(1)	(2)
Descontos concedidos - Trend Nova Carlos Gomes	(8)	(41)
Outros Serviços de Terceiros - Trend Nova Carlos Gomes	(5)	(3)
Manutenção e Reforma - Condor Camino	(112)	-
Impostos e Taxas - Condor Camino	(46)	-
Despesas Empreendimento - Condor Camino	(258)	-
Total	(7.582)	(3.000)

(*) – refere-se a impacto por descontos concedidos em virtude da pandemia do Covid-19, para viabilizar a manutenção das locações dos imóveis.

18. Despesa de taxa de administração

A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 46 (R\$ 38 em 2020), reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV). A taxa de administração do período totalizou R\$ 552, representando 0,10% do patrimônio líquido médio R\$ 527.069 (em 2020 foi reconhecido R\$ 450, representando 0,10% do patrimônio líquido médio R\$ 468.478). O saldo a pagar de taxa de administração em 31 de dezembro de 2021 é R\$ 46 (R\$ 38 em 2020).

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do período findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

19. Despesa de serviços de terceiros

Descrição	2021	2020
Honorários Advocatícios	(570)	(150)
Honorários pessoas jurídicas	(352)	(2.329)
Taxa de escrituração de cotas	(30)	(25)
Taxa de fiscalização CVM	(48)	(48)
Honorários com avaliações	(16)	(12)
Honorários Phorbis Serviços Ltda (*)	(2.862)	-
Total	(3.878)	(2.564)

(*) Refere-se à taxa de administração, gestão e assessoria imobiliária.

20. Despesas com tributos

Descrição	2021	2020
Despesas IPTU	(7.482)	(3.341)
Impostos e taxas	(9)	(11)
Total	(7.491)	(3.352)

21. Despesas administrativas

Descrição	2021	2020
Aluguel de equipamentos	(4)	(4)
Aluguel Estacionamento	(1)	
Condução e Transporte	(32)	(26)
Consumo de água/energia elétrica	(43)	(25)
Copa, cozinha e lanches	(10)	(10)
Correios	(2)	(2)
Despesas bancárias	(2)	(1)
Despesas com condomínio	(417)	(312)
Despesas Legais e Judiciais	(1)	(1)
Doações e Contribuições	(64)	-
Jornais, revistas e publicações	(6)	(15)
Manutenção e equipamentos de informática	(3)	(23)
Material e equipamento de jardinagem	-	(2)
Material de escritório	(52)	(4)
Mensalidades Sociais	(1)	(1)
Reproduções e encadernações	(42)	(1)
Serviços de tele-entrega	(1)	(2)
Telefonemas e Internet	(32)	(27)
Viagens e Hospedagens	(9)	(3)
Manutenção e Serviços	(414)	(111)
Material de uso e consumo	(9)	(3)
Aluguel de box estacionamento	(6)	(1)
Despesas com reuniões/eventos	(29)	(47)

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Outras despesas operacionais	(25)	(6)
Despesas cartoriais	(13)	(1)
Total	(1.218)	(628)

22. Despesas financeiras

Refere-se a juros (2021 R\$ 1.436 – 2020 R\$ 1.584) e despesas com variações monetárias (2021 R\$ 2.830 – 2020 R\$ 5.888) incidentes sobre saldo devedor de contrato por compra e venda de imóveis, como descrito na nota 11(a).

23. Outras receitas operacionais

Despesa recuperada na negociação de contrato de aquisição de imóveis, por motivo de mudança de índice de correção monetária – R\$ 2.926 e recuperação de despesas diversas – R\$ 11.

24. 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 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

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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).

25. Escrituração das cotas emitidas pelo fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo foram escrituradas pelo Banco Bradesco S/A até a data de 22 de dezembro de 2021, passando a partir desta data a escrituração a ser realizada pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda. (CNPJ 92.858.380/0001-18).

26. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 3,29% (3,09% em 2020) em relação ao patrimônio líquido médio findo em 31 de dezembro de 2021:

Descrição	2021	2020
Despesa com taxa de administração	(552)	(450)
Despesas de auditoria	(22)	(63)
Serviços de terceiros	(3.878)	(2.533)
Despesas com tributos	(7.491)	(3.352)
Despesas administrativas	(1.218)	(628)
Despesas financeiras	(4.266)	(7.472)
Total	(17.427)	(14.498)
Patrimônio Líquido Médio	527.069	468.478
% em relação ao PL Médio e as Despesas	3,31%	3,09%

27. Rentabilidade

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

Período	Patrimônio Líquido (R\$ mil)	Rentabilidade do Período %	Valor Patrimonial da Cota (R\$)
30/06/2020	466.401	0,7156%	R\$ 14.939,6568
31/12/2020	489.027	6,2514%	R\$ 15.664,3888
30/06/2021	489.558	0,2180%	R\$ 15.681,4166
31/12/2021	917.418	89,4470%	R\$ 28.827,8702

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

28. 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

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das locações dos Empreendimentos e da Expansão, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

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

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

Riscos tributários

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

Riscos associados ao investimento no empreendimento

i. Risco de desapropriação

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

ii. Risco de sinistro

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

iii. Riscos de engenharia e de construção na obra da expansão

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

iv. Riscos relativos à atividade comercial

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

Demais Riscos

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

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

29. 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.

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.

30. 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 e Varella e Varella Advogados Associados.

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

31. 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 1.180.058.935 – Chubb Seguros do 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>Incêndio/Raio/Explosão/Queda de Aeronave</i>	<i>R\$ 1.600.000</i>	<i>R\$ 1.099,27</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 249,92</i>
<i>Quebra de Vidros</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 245,79</i>
<i>Vendaval/Fur/Cicl/Torn/Gran/Fumaça</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 768,11</i>
<i>Perda ou Pagto. de Aluguel a Terceiros</i>	<i>R\$ 156.000</i>	<i>R\$ 96,98</i>
<i>RC Estabelecimentos Comerciais e/ou Industriais</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 148,92</i>

(*) Vigência de 20/11/2021 a 20/11/2022.

Apólice nº 1800780032 – Sompo Seguros – 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\$ 2.363,89</i>
<i>Aluguel, perda ou pagamento em decorrência de incêndio</i>	<i>R\$ 351.300</i>	<i>R\$ 80,52</i>
<i>Vendaval Exceto bens ao ar livre</i>	<i>R\$ 300.000</i>	<i>R\$ 752,08</i>

(*) Vigência de 29/08/2021 a 29/08/2022.

Apólice nº 1800775927 Sompo Seguros – Avenida Severo Dullius, 1995 (Locador Águas Sarandi)

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio/Raio/Explosão/Queda de Aeronave</i>	<i>R\$ 7.500.000</i>	<i>R\$ 2.445,50</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 296,97</i>
<i>Responsabilidade Civil Operações</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 168,75</i>
<i>Vendaval/Fur/Cicl/Torn/Gran/Fumaça</i>	<i>R\$ 150.000</i>	<i>R\$ 407,51</i>

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

<i>Perda ou Pagto. de Aluguel a Terceiros</i>	R\$ 500.000	R\$ 235,94
---	-------------	------------

(*) Vigência de 15/08/2021 a 15/08/2022.

Apólice nº 1800775926 Sompo Seguros – Avenida Severo Dullius, 1995 (Locador Águas Imdepa)

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio/Raio/Explosão/ Queda de Aeronave</i>	R\$ 2.800.000	R\$ 1.531,35
<i>Danos Elétricos</i>	R\$ 50.000	R\$ 259,46
<i>Responsabilidade Civil Operações</i>	R\$ 100.000	R\$ 143,32
<i>Vendaval/Fur/Cicl/Torn/Gran/Fumaça</i>	R\$ 100.000	R\$ 230,73
<i>Perda ou Pagto. de Aluguel a Terceiros</i>	R\$ 180.000	R\$ 140,94

(*) Vigência de 15/08/2021 a 15/08/2022.

Apólice nº 51000007855930 Tokio Marine Seguradora S.A. – Avenida Nilo Peçanha, 3228 (Seguro de Responsabilidade Civil Viva Open Mall)

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Condomínios comerciais (Shopping Centers)</i>	R\$ 2.000.000	R\$ 9.965,83

(*) Vigência de 01/01/2021 à 01/01/2022.

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	R\$ 1.500,00
<i>Anúncios Luminosos</i>	R\$ 150.000	R\$ 500,00
<i>Danos Elétricos</i>	R\$ 500.000	R\$ 1.000,00
<i>Derrame e/ou vazamento de tanques e tubulações</i>	R\$ 200.000	R\$ 5.000,00
<i>Despesas de aluguel, em decorrência de incêndio, raio, explosão, implosão e fumaça</i>	R\$ 4.200.000	-

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

<i>Quebra de vidros, espelhos, mármore e granitos</i>	R\$ 200.000	R\$ 300,00
<i>Vendaval, furacão, ciclone, tornado e granizo</i>	R\$ 1.000.000	R\$ 150,00

(*) Vigência de 01/01/2021 à 01/01/2022.

Apólice nº 1.180.054.487 Chubb do Brasil S/A – Avenida Severo Dullius, 1995 (Locador Pepsi on Stage)

Endosso sem movimento.

(*) Vigência de 13/08/2021 à 13/08/2022.

Apólice nº 1800744863 Sompo Seguros – 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>	R\$ 2.500.000	R\$ 1.620,73
<i>Danos Elétricos</i>	R\$ 50.000	R\$ 317,86
<i>Vendaval/Fur/Cicl/Torn/Gran/Fumaça</i>	R\$ 200.000	R\$ 775,42

(*) Vigência de 22/04/2021 à 22/04/2022.

Apólice nº 180074861 Sompo Seguros – 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>	R\$ 2.600.000	R\$ 1.683,53
<i>Danos Elétricos</i>	R\$ 50.000	R\$ 317,86
<i>Vendaval/Fur/Cicl/Torn/Gran/Fumaça</i>	R\$ 200.000	R\$ 775,42

(*) Vigência de 22/04/2021 à 22/04/2022.

Apólice nº 1800744862 Sompo Seguros – 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>	R\$ 3.400.000	R\$ 2.185,93
<i>Danos Elétricos</i>	R\$ 50.000	R\$ 317,86
<i>Vendaval/Fur/Cicl/Torn/Gran/Fumaça</i>	R\$ 200.000	R\$ 775,42

(*) Vigência de 22/04/2021 à 22/04/2022.

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

32. 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.

33. Contingências de processos judiciais

Conforme posição emitida pela assessoria jurídica do Fundo, em 31 de dezembro de 2021, constavam processos de natureza cível, sendo estimada probabilidades de perdas “possíveis” e “prováveis”, nos montantes de R\$ R\$570 (R\$ 1.443 em 2020) e R\$ 60, respectivamente, cujos valores não foram objeto de contingenciamento contábil.

34. Eventos subsequentes

O Fundo promoveu a redução de sua participação no capital social das empresas participadas abaixo, sobre as quais detém a totalidade do capital social, com o objetivo de adequar sua estrutura societária às necessidades atuais de cada uma, mediante recebimento de bens imóveis como devolução de sua participação. Os registros contábeis serão efetuados no exercício de 2022, mediante homologação por parte da Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul:

Descrição	Participação	Redução de Capital	Novo Capital
Bauen Urbanização e Construções Ltda	18.236	18.195	41
Bauen 154 Construções Ltda	41.649	41.639	10