

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS

CNPJ Nº 10.456.799/0001-89

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

CNPJ Nº 92.858.380/0001-18

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS** em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Existência e Avaliação de Estoques

O saldo de estoques em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 20.450 mil, distribuídos entre terrenos, imóveis em construção e prédios construídos.

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

Propriedades para Investimento

Na data-base 31/12/2019, o Fundo de Investimento possui o saldo de R\$ 400.103 mil como propriedades para investimento. O valor justo é estipulado com base no desempenho histórico, consoante as condições de mercado, elaborado por avaliadores contratados pela Administração do Fundo de Investimento.

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

Receitas

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

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

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

Responsabilidade da Administração e da Governança pelas Demonstrações Contábeis

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



Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

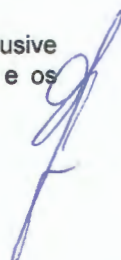
Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

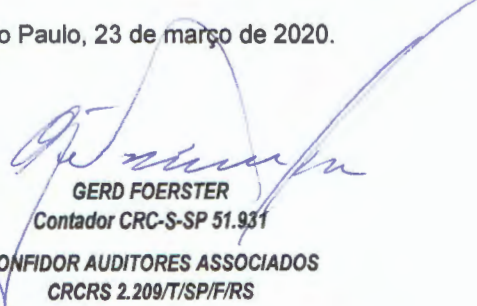


Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 23 de março de 2020.



GERD FOERSTER
Contador CRC-S-SP 51.931

CONFIDOR AUDITORES ASSOCIADOS
CRCRS 2.209/T/SP/F/RS

Member of



Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis

CNPJ 10.456.799/0001-89
(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)
CNPJ 92.858.380/0001-18

Balanço patrimonial dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	2019	% PL	2018	% PL	Passivo	Notas	2019	% PL	2018	% PL
Circulante		66.769	14,37	62.227	14,11	Circulante		57.786	12,45	40.977	9,29
Caixa e equivalentes de caixa	4	38.587	8,31	31.579	7,16	Fornecedores de materiais e serviços		1.071	0,23	1.750	0,40
Estoques						Distribuição de resultados a pagar	15	54.123	11,65	39.106	8,87
Imóveis acabados	5.1	9.105	1,96	3.879	0,88	Outras contas a pagar		75	0,02	100	0,02
Imóveis em construção	5.2	4	-	5.352	1,21	Obrigações fiscais a recolher		27	0,01	21	-
Terrenos	5.3	11.341	2,44	13.134	2,98	Obrigações por aquisição de imóveis	12	2.490	0,54	-	-
Contas a receber de aluguéis	6	3.785	0,81	4.137	0,94						
Impostos a compensar		1	-	-	-	Não circulante					
Devedores em contas correntes	7.a	3.946	0,85	4.146	0,94						
Não circulante		491.078	105,70	432.813	98,18	Exigível a longo prazo		35.466	7,64	13.246	3,01
Realizável a longo prazo		24.508	5,28	23.808	5,40	Obrigações por aquisição de imóveis	12	34.553	7,44	12.343	2,80
Devedores em contas correntes	7.b	23.608	5,08	23.447	5,32	Outras contas a pagar		308	0,07	298	0,07
Contas a receber de clientes		829	0,18	240	0,05	Adiantamentos para integralização de cotas		605	0,13	605	0,14
Depósitos judiciais		71	0,02	121	0,03	Total do passivo		93.252	20,09	54.223	12,30
Investimento		466.570	100,42	409.005	92,77	Patrimônio líquido		464.595	100,00	440.817	100,00
Participações societárias		66.467	14,30	66.487	15,08	Cotas integralizadas	13	31.219	6,72	31.219	7,08
Cotas de fundos de investimentos	8	8.235	1,77	8.235	1,87	Amortização de cotas		(63)	(0,01)	(63)	(0,01)
Participações em ações/cotas	9	58.232	12,53	58.252	13,21	Lucro acumulado		433.439	93,29	409.661	92,93
Propriedades para investimento		400.103	86,12	342.329	77,65	Total do passivo e patrimônio líquido		557.847	120,07	495.040	112,30
Imóveis acabados	10.a	400.103	86,12	342.043	77,59						
Imóveis em construção	10.b	-	-	286	0,06						
Bens de uso	11	-	-	189	0,04						
Total do ativo		557.847	120,07	495.040	112,30	Total do passivo e patrimônio líquido		557.847	120,07	495.040	112,30

- -

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 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	Notas	2019	2018
Propriedades para investimento			
Receita de aluguéis	16	22.768	19.918
Despesas com manutenção e conservação		(703)	-
Outras despesas/receitas com propriedades para investimento	17	(3.358)	(4.041)
Resultado por ajuste a valor justo	10.a	23.240	80.186
Resultado líquido de propriedades para investimento		41.947	96.063
Imóveis em estoques			
Receita de Venda de imóveis		1.147	26.000
Custo de imóveis vendidos		(78)	(4.406)
Resultado líquido de imóveis em estoque		1.069	21.594
Resultado líquido de atividades imobiliárias		43.016	117.657
Outros ativos financeiros			
Resultado financeiro líquido		4.773	8.598
Outras receitas/despesas			
Despesa com taxa de administração	18	(907)	(400)
Despesas de auditoria		(30)	(29)
Serviços de terceiros	19	(2.804)	(2.636)
Despesas com tributos	20	(1.761)	(1.246)
Despesas administrativas	21	(927)	(648)
Resultado líquido do período		41.360	121.296
Quantidade de cotas em circulação		31.219	31.219
Lucro Por cota - R\$		1.324,83	3.885,33

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 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Lucro (prejuízo) acumulado	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2017	31.219	(63)	330.136	361.292
Distribuição de resultado no período			(41.771)	(41.771)
Lucro do exercício			121.296	121.296
Saldo em 31 de dezembro de 2018	31.219	(63)	409.661	440.817
Distribuição de resultado no período			(17.582)	(17.582)
Lucro do exercício			41.360	41.360
Saldo em 31 de dezembro de 2019	31.219	(63)	433.439	464.595

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 2019 e 2018

Método direto

(Em milhares de reais)

	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	22.531	19.629
Recebimento líquido por venda de imóveis destinados à venda	1.069	25.053
Recebimento de receitas financeiras	4.679	8.322
Pagamento de tributos	(1.761)	(1.246)
Pagamento de serviços de manutenção	(3.549)	(4.082)
Pagamento da taxa de administração	(908)	(387)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(2.827)	(2.671)
Pagamento de outras despesas	(727)	(649)
Caixa líquido das atividades operacionais	18.507	43.969
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Recebimento líquido de custo de imóveis destinados à venda	78	3.943
Aquisição de propriedades para investimento	(2.284)	(9.228)
Recebimento na venda de participações societárias	20	-
Adiantamento para futuro aumento de capital empresas investidas	(160)	40.003
Aquisição de propriedades de investimento	(6.619)	(33.755)
	(8.965)	963
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimento (pagamento) de outras contas	30	(1.118)
Recebimento de adiantamento para futura integralização - AFAC	-	(56)
Pagamento de rendimentos distribuídos	(2.564)	(44.727)
Caixa líquido das atividades financiamentos	(2.534)	(45.901)
Aumento/redução líquido de caixa e equivalente de caixa	7.008	(969)
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	31.579	32.548
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	38.587	31.579

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 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

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

O Fundo tem como objetivo a aquisição e/ou venda de imóveis residenciais, comerciais e industriais, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames, notadamente, terrenos, lotes, edifícios comerciais, plantas industriais e centros de distribuição e logística (“Imóveis” ou individualmente, 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.

2. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei 6.404/76), os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) especialmente as disposições contidas na Instrução CVM 516/11 especificamente aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

a. Base de mensuração

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

b. Autorização de emissão das demonstrações financeiras

A autorização para divulgação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 se completará através de reunião dos cotistas a ser realizada posteriormente.

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração do Fundo faça

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

g. Receita de aluguéis

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

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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	2019	2018
Depósitos bancários à vista	571	548
Quotas de fundos de investimentos	38.016	31.031
	38.587	31.579

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 os depósitos bancários à vista estão representados por contas correntes no Banco Bradesco S/A, Banco Itaú e Banco do Estado do Rio Grande do Sul (Banrisul), e as contas de aplicações financeiras se referem a Aplicações em CDB no Banrisul, CDB DI e Trust DI no Banco Itaú e TCM do Banco Safra.

5. Estoques

A carteira de imóveis destinados à venda está assim constituída:

5.1 Imóveis destinados à venda – Imóveis Acabados

Descrição	2019	2018
Salas n°s 1401, 1402, 1409 e 1410, Loteamento Iguatemi, localizado na Av. Túlio Rose, n° 221, Porto Alegre/RS, Matrícula 149.480, 149.481, 149.488 e 149.489.	58	59
Apartamento 804 Edifício Nilo Home Square, Avenida Nilo Peçanha, 3361 - Matrícula n° 174911 (67,54 m²) e Box 09 Matrícula n° 175020 (11,68 m²) em Porto Alegre	-	35
Loja 01 (Matrícula n° 174.858 e 147,83m²), Loja 02 (Matrícula n° 174.859 e 137,84m²), Loja 03 (Matrícula n° 174.860 e 116,64m²), Loja 04 (Matrícula n° 174.861 e 175,48m²), Loja 05 (Matrícula n° 174.862 e 111,87m²), Loja 06 (Matrícula n° 174.863 e 160,76m²) e Loja 07 (Matrícula n° 174.864 e 165,18m²) situados na Avenida Nilo Peçanha, 3311 em Porto Alegre	-	446

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Quadra G, conjunto 803 (53,61m ²), 804 (65,54m ²) 8º andar, Torre Offices (Condomínio Bucovina) e lojas 107, 108, 109, 111, 113 à 134, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, nº 425, Porto Alegre/RS - no exercício findo em 31/12/2019 foi baixada o conjunto 803.	1.823	1.866
Apartamentos 403 (433,58m ²) e 404 (433,58m ²), Torre 01 (Ágata), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906	878	876
Apartamento 501 (442,93m ²), Torre 02 (Jade), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906	502	513
Box 19 (22,29m ²), 40 (13,00m ²), 41 (13,00m ²), 29 (15,10m ²), 30 (15,10m ²), 20 (29,44m ²), 21 (19,55m ²), 22 (12,00m ²), 26 (13,65m ²), 27 (13,70m ²), 28 (13,70m ²), 86 (13,40m ²), 87 (13,40m ²), 88 (13,40m ²), 96 (14,15m ²), 60 (25,15m ²), 61 (12,25m ²), 62 (12,25m ²), 63 (12,25m ²) e 71 (12,00m ²), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906	84	84
Apartamento 1002, Box 17 ao 20, Ed. Residencial Murano, Porto Alegre/RS (Depósitos 04)	2.050	-
Apartamento 1103, Box 59, 62 (duplo) e 47, Ed. Residencial Murano, Porto Alegre/RS (Depósitos 09)	1.902	-
Apartamento 1303, Box 60 (duplo), 66 e 67, Ed. Residencial Murano, Porto Alegre/RS (Depósitos 10)	1.808	-
Total	<u>9.105</u>	<u>3.879</u>

5.2 Imóveis destinados à venda – Imóveis em construção

Descrição	2019	2018
Apartamento 1002 e 1103, Box 17, 18, 19, 20, 59, 62 e 147, Ed. Murano, Porto Alegre/RS (Depósitos 04 e 09)	-	3.580
Apartamento 1303, Box 60,66,67 e Dep. 10, Ed. Murano, Porto Alegre/RS	-	1.767
Índices Construtivos (Bucovina)	4	5
Total	<u>4</u>	<u>5.352</u>

5.3 Terrenos

Descrição	2019	2018
------------------	-------------	-------------

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Quadra B, Lotes 01 à 06, (Matrícula 137.369), Loteamento Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, 425, Porto Alegre/RS. - no exercício findo em 31/12/2018 foi baixado o lote 1.	-	124
Quadra C, Lotes 01 à 03, (Matrículas 102.279 à 102.281), Loteamento Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, 425, Porto Alegre/RS.	992	992
Quadra H, Lote 01 (Matrícula 130.665), Loteamento Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, 425, Porto Alegre/RS.	132	132
Quadra H, Lote 03 (Matrícula 130.667), Loteamento Bucovina, localizado na Av. Senador Tarso Dutra, 425, Porto Alegre/RS.	360	360
Quadra A, (41.894,24m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.845.	572	524
Quadra B, (53.605,22m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147,846.	1.159	1.105
Quadra C, (46.447,05m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.847.	1.004	957
Quadra D, (49.825,82m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.848.	1.396	1.141
Quadra E, (38.398,68m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.849.	830	791
Quadra F, (20.240,19m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.850.	437	417
Quadra G, (16.868,53m2), Loteamento Parque Condor, localizado na Av. das Indústrias, nº 1587, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, Matrícula 147.851.	443	380
Investimentos Projetos Desenvolvimento Loteamento Parque Condor (Master Plan)	2.497	2.242

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

220 467

Quadra G, Loteamento Germânia, localizado na Av. Veríssimo de Amaral, nº 320, Loteamento Germânia, Porto Alegre/RS, matrícula 170.468.

1.206 1.190

Quadra G, Loteamento Iguatemi, localizado na Rua Antônio Carlos Berta, nº 345, Porto Alegre/RS, matrícula 169.133.

0 2.219

Terreno localizado na Rua Myrim, nº 444, Porto Alegre/RS, Matrícula 38.348.

93 93

Total

11.341 13.134

6. Contas a receber de aluguéis

Descrição	2019	2018
Aluguéis a receber	1.060	845
Aluguéis a receber - Shopping Pelotas	30.365	24.596
(-) Prestação Contas Shopping Pelotas	(29.213)	(23.620)
Alugueis a receber - Shopping VIVA	262	261
Alugueis a receber - Nova Carlos Gomes	127	208
Aluguéis a receber - Inadimplentes	629	594
Alugueis a receber - Shopping VIVA - Inadimplentes	210	1.091
Alugueis a receber - Shopping VIVA - Confissão de dívida	345	162
Total	3.785	4.137

7. Devedores em contas correntes

a) Curto prazo

Descrição	2019	2018
JJChaves Contadores SS	-	15
Adiantamento a fornecedores	8	-
BCV Construções Ltda - JSCP	1.453	1.355
Bauen 154 Construções Ltda - JSCP	1.188	1.190
Fundo de Investimento Imobiliário Hermes	273	277
Phorbis Serviços Ltda	124	159
Condomínio Viva Open Mall	725	935
FPP Viva Open Mall	46	84
Condomínio Trend Nova Carlos Gomes	65	76
Distratos de locação	64	55

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Total curto prazo	3.946	4.146
--------------------------	--------------	--------------

b) Longo prazo

Descrição	2019	2018
Depósito garantia - Votener com. de Energia	135	135
Bauen Urbanização e Construção Ltda - AFAC	2.686	2.657
Empresa Pelotense de Shopping Centers – AFAC	2.093	2.186
Bauen 154 Construções Ltda - AFAC	18.694	18.469
Total longo prazo	23.608	23.447

8. Cotas de Fundos de Investimentos

Descrição	2019	2018
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

Descrição	2019	2018
Bauen Urbanização e Construções Ltda (a)	14.970	14.970
Bauen 154 Construções Ltda (b)	19.960	19.960
BCV Construções Ltda (c)	11.750	11.750
Empresa Pelotense de Shopping Centers (d)	11.552	11.552
Pelotense Gestão de Estacionamentos Ltda (e)	-	20
Total	58.232	58.252

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

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

c - A Sociedade 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.

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

e - Em dezembro de 2013, houve a aquisição de 44% do capital social da empresa Pelotense Gestão de Estacionamentos Ltda. (PGE). Em dezembro de 2014, o Fundo cedeu 177.776 cotas para a empresa RCGT Participações S/A, passando a possuir 40,89% do capital social da investida. Em 04 de outubro de 2019 conforme a 4ª alteração e consolidação do Contrato Social da PGE, houve a cessão das 2.044.401 quotas de participação, sendo transferidas à Phorbis – Planejamento, Serviços e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

10. Propriedades para investimento

a) Imóveis acabados:

Descrição	Valor Contábil 12/2018	Transf. estoque/ aquisições 2019	Ajuste a Valor Justo	Valor Contábil 12/2019
Quadra I Germania (Parte)	22.247	-	5.401	27.648
Sala 1403 - Cond. Coml. FK Convenience Offices + 1 DU Box	399	-	42	441
Sala 1404 - Cond. Coml. FK Convenience Offices + 1 DU Box	451	-	39	490
Sala 1405 - Cond. Coml. FK Convenience Offices + 1 DU Box	415	-	42	457
Sala 1406 - Cond. Coml. FK Convenience Offices + 1 DU Box	451	-	39	490
Sala 1407 - Cond. Coml. FK Convenience Offices + 1 DU Box	399	-	42	441
Sala 1408 - Cond. Coml. FK Convenience Offices + 1 DU Box	370	-	71	441
Casa 08 - Condomínio Residencial Vila Gardena	2.152	-	226	2.378
Conjunto 1001 - Torre Corporate TNCG	1.219	-	108	1.327
Conjunto 1002 - Torre Corporate TNCG	947	-	84	1.031
Conjunto 1003 - Torre Corporate TNCG	867	-	76	943
Conjunto 1004 - Torre Corporate TNCG	867	-	76	943
Conjunto 1005 - Torre Corporate TNCG	947	-	84	1.031
Conjunto 1006 - Torre Corporate TNCG	1.219	-	108	1.327
Conjunto 1101 - Torre Corporate TNCG	1.219	-	108	1.327
Conjunto 1102 - Torre Corporate TNCG	947	-	84	1.031
Conjunto 1103 - Torre Corporate TNCG	867	-	76	943
Conjunto 1104 - Torre Corporate TNCG	867	-	76	943
Conjunto 1105 - Torre Corporate TNCG	947	-	84	1.031
Conjunto 1106 - Torre Corporate TNCG	1.219	-	108	1.327
Loja 101 - Smart Mall TNCG	7.904	-	237	8.141
Loja 102 - Smart Mall TNCG	12.688	-	381	13.069
Loja 103 - Smart Mall TNCG	444	-	13	457
Loja 104 - Smart Mall TNCG	466	-	14	480
Loja 105 - Smart Mall TNCG				

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

	362	-	11	373
Loja 106 - Smart Mall TNCG	388	-	12	400
Loja 110 - Smart Mall TNCG	527	-	16	543
Loja 112 - Smart Mall TNCG	375	-	11	386
283 Boxes Estacionamento TNCG (275 simples + 8 Duplos)	18.659	-	955	19.614
Quadra 155 - LOTES 1 a 5	20.881	-	(6.225)	14.656
Quadra 155 - LOTES 6 a 16	20.791	-	(14.764)	6.027
Quadra 155 - PASSAGEM (nesga de terra)	85	-	5	90
Av. Severo Dullius, 1995 Terreno (L, M)	87.029	-	(19.594)	67.435
Loja 101 - Cond. NHS	-	78	1.343	1.421
Loja 102 - Cond. NHS	-	72	1.253	1.325
Loja 103 - Cond. NHS	-	61	1.060	1.121
Loja 104 - Cond. NHS	-	92	1.594	1.686
Loja 105 - Cond. NHS	-	59	1.016	1.075
Loja 106 - Cond. NHS	-	84	1.461	1.545
Loja 107 - Cond. NHS	1.498		90	1.588
Predio - Novo Hamburgo		7.880	1.763	9.643
Benfeitorias	272	(272)	-	-
Shopping Pelotas (*)	39.214	-	(2.142)	37.072
Terreno Shopping Viva	-	333	-	333
Terreno Av. Ceres, 90	2.099	-	-	2.099
Terreno Av. Cristiano Fischer, 1950	4.165	-	-	4.165
Terreno Av. Severo Dullius, 895	3.403	-	353	3.756
Terreno Av. Dos Estados, 1763 - (antigo Moinho)	11.391	-	176	11.567
Terreno Av. Dos Estados, 1713 (Terreno Lindeiro Moinho)	18.777	-	684	19.461
Quadra 153 Chacara da Pedra - Lotes de 01 a 12	14.828	-	2.948	17.776
Terreno Quadra 14, Lote 631 - Nilo Peçanha esquina Myrin	1.679	-	130	1.809
Quadra A - Lote 1 - Lot. Parque Condor	12.864	-	199	13.063
Quadra A - Lote 2 - Lot. Parque Condor	5.105	-	113	5.218

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Quadra A - Lote 5 - Lot. Parque Condor	6.680	-	129	6.809
Quadra B - Lote 1 - Bucovina	7.003	124	133	7.260
Quadra 154 - Lote 1 - (matr 64434)	760	-	542	1.302
Quadra 154 - Lote 2 - (matr 64435)	650	-	457	1.107
Quadra 154 - Lote 3 - (matr 64436)	650	-	457	1.107
Quadra 154 - Lote 14 - (matr 64446)	1.390	-	356	1.746
Quadra 154 - Lote 15 - (matr 64447)	-	29	1.717	1.746
Quadra 154 - Lote 16 - (matr 64448)	-	29	1.717	1.746
Quadra 154 - Lote 17 - (matr 64449)	-	24	1.403	1.427
Quadra 154 - Lote 18 - (matr 64450)	-	22	1.306	1.328
Quadra 154 - Lote 19 - (matr 64451)	-	22	1.306	1.328
Quadra 154 - Lote 20 - (matr 64452)	-	22	1.306	1.328
Quadra 154 - Lote 21 - (matr 64453)	-	22	1.306	1.328
Quadra 154 - Lote 22 - (matr 64454)	-	29	1.752	1.781
Quadra 154 - Lote 24 - (matr 64456)	-	28	1.639	1.667
Quadra 154 - Lote 25 - (matr 64457)	-	24	1.443	1.467
Quadra 154 - Lote 26 - (matr 64458)	-	21	1.249	1.270
Quadra 154 - Lote 27 - (matr 64458)	-	32	1.898	1.930
Terreno Av. Severo Dulus, 1025	-	4.140	1.369	5.509
Terreno Quadra G (Plantão)	-	2.219	22.129	24.348
Terreno Novo Hamburgo	-	19.646	(461)	19.185
	<u>342.043</u>	<u>34.820</u>	<u>23.240</u>	<u>400.103</u>

(*) O Fundo recebeu em devolução dos Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital na Empresa Pelotense de Shopping Center, em área construída, o valor correspondente a 44.443498% do Shopping Pelotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018 a Empresa Brasileira de Engenharia Econômica Ltda. - ENGEBÊ, contratada pelo Fundo, realizou a avaliação dos ativos de renda. O laudo levou em consideração o fluxo de caixa a ser gerado pelos empreendimentos, trazido a valor presente.

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

b) Imóveis em construção

Descrição	2019	2018
Shopping VIVA	-	286
Total	-	286

11. Bens de Uso

Descrição	2019	2018
Bens de Uso	-	350
(-) Depreciações Acumuladas Bens de Uso	-	(162)
Bens de Uso - Software	-	3
(-) Depreciações Acumuladas Softwares	-	(3)
Bens de Uso - VIVA	-	2
(-) Depreciações Acumuladas VIVA	-	(1)
Total	-	189

12. Obrigações por aquisição de imóveis

Descrição	2019	2018
Gaspar & Cia Ltda	2.490	-
Total curto prazo	2.490	-

Descrição	2019	2018
BCV Construções Ltda	12.343	12.343
Gaspar & Cia Ltda	22.210	-
Total longo prazo	34.553	12.343

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 nº 126.029, 3.919 e 19.931 do Registro de Imóveis de Novo Hamburgo da Gaspar & Cia Ltda pelo valor de R\$27.455, sendo pago R\$2.746 de sinal e o saldo em 120 parcelas mensais de R\$206 (IGPM+0,5 % a.m.), com o vencimento inicial em 28 de dezembro de 2019.

13. Patrimônio Líquido

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 464.595 (R\$ 440.817 em 2018) e está representado por 40.169 cotas escriturais, sem valor nominal, das quais 31.219 encontram-se totalmente integralizadas.

14. Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o capital subscrito é de R\$40.169, equivalente a 40.169, sendo 31.219 cotas no valor R\$31.219 já integralizadas.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(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.

15. Política de distribuição de resultados

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

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 2019 e 2018, a distribuição de resultados aos cotistas, pode ser demonstrada como segue:

	2019	2018
Resultado em regime de caixa	18.507	43.969
Mínimo a ser distribuído - 95%	17.582	41.771
Saldo de lucros a distribuir do exercício anterior	39.106	42.062
Lucro distribuído no exercício	17.582	41.771
Rendimentos pagos no exercício	(2.564)	(44.727)
Saldo final de lucros a distribuir	<u>54.123</u>	<u>39.106</u>
	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 Comissão de Valores Mobiliários – CVM, definido no artigo 2.º, item III, e anexo II, o Fundo submeterá à Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada em 2020, a aprovação da presente Demonstração Financeira bem como a retenção da totalidade dos rendimentos declarados, para fins de aplicação em ativos com vistas à geração de lucros futuros.

16. Receitas de aluguéis

Descrição	2019	2018
Receita de aluguéis	11.324	9.562
Receita de aluguéis - Shopping Pelotas	5.769	5.266
Receita de aluguéis - Estacionamento Shopping Pelotas	1.157	1.054
Receita de aluguéis - Shopping VIVA	2.921	3.233
Receita de aluguéis - Trend Nova Carlos Gomes	2.630	1.527
Alugueis cancelados/ajuste ao valor de realização	(1.103)	(791)
Direitos de Uso/resperata - Viva	70	67
Total	<u>22.768</u>	<u>19.918</u>

17. Outras receitas e despesas com propriedades para investimentos

Descrição	2019	2018
Juros recebidos	313	453
Recuperação de despesas	4	-

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Multas contratuais	91	-
Comissão sobre locações	(65)	(45)
Condomínio	(139)	(526)
Consumo de Água	(2)	-
Energia Elétrica	(1)	(6)
Outros serviços de terceiros	(41)	(36)
Serviço de vigilância	(292)	(263)
Depreciação	(12)	(36)
Ocupações pavilhões	(431)	
Manutenção e reforma	-	(73)
Impostos e taxas	-	(1)
Condomínio - Shopping Pelotas	(92)	-
Fundo de Promoção FPP - Shopping Pelotas	(159)	(134)
Taxa de Administração Aluguéis - Shopping Pelotas	(212)	(185)
Auditoria Contábil - Shopping Pelotas	(6)	(6)
Auditoria Lojas - Shopping Pelotas	(36)	(46)
Assessoria Jurídica - Shopping Pelotas	(19)	(15)
Despesas Bancárias - Shopping Pelotas	(1)	(1)
Entidades de Classe - Shopping Pelotas	(27)	(25)
Despesas Gerais - Shopping Pelotas	(47)	(54)
Comissão de Comercialização - Shopping Pelotas	(213)	(125)
Manutenção e Reforma - Shopping Pelotas	-	(27)
Despesas Judiciais - Shopping Pelotas	(81)	(36)
Marketing e Propaganda - Shopping Pelotas	-	-
Encargos Lojas Vagas - Shopping Pelotas	(1.026)	(1.287)
Condomínio - VIVA	(90)	(14)
Comissões sobre locações - VIVA	(18)	-
Fundo de Promoção FPP - VIVA	28	34
Despesas judiciais - VIVA	(3)	-
Manutenção e Reforma - VIVA		(130)
Encargos Lojas Vagas - VIVA	(459)	(443)
Despesas Bancárias - VIVA	(1)	(1)
Outros Serviços de Terceiros - VIVA	(195)	(206)
Impostos e taxas - VIVA	(31)	(10)
Condomínio - Trend Nova Carlos Gomes	(81)	(552)
Comissões sobre locações - Trend Nova Carlos Gomes	(8)	(218)
Manutenção e Reforma - Trend Nova Carlos Gomes		(23)
Outros Serviços de Terceiros - Trend Nova Carlos Gomes	(4)	(3)
Energia Elétrica - Trend Nova Carlos Gomes	(2)	(1)
Total	(3.358)	(4.041)

18. Despesa de taxa de administração

A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 37 (R\$ 33 em 2018), reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(IGPM/FGV). A taxa de administração do período totalizou R\$ 907, representando 0,20% do patrimônio líquido médio (R\$ 400, representando 0,11% em 2018).

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do período findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

19. Despesa de serviços de terceiros

Descrição	2019	2018
Honorários Advocatícios	(187)	(154)
Honorários pessoas jurídicas	(2.544)	(2.412)
Taxa de escrituração de cotas	(24)	(21)
Taxa de fiscalização CVM	(49)	(49)
Total	(2.804)	(2.636)

20. Despesas com Tributos

Descrição	2019	2018
Despesas IPTU	(1.745)	(1.244)
Impostos e taxas	(16)	(2)
Total	(1.761)	(1.246)

21. Despesas Administrativas

Descrição	2019	2018
Aluguel de equipamentos	(4)	(4)
Condução e Transporte	(37)	(26)
Consumo de água/energia elétrica	(22)	(29)
Copa, cozinha e lanches	(23)	(19)
Correios	(3)	(2)
Cursos e treinamentos	(3)	-
Despesas bancárias	(2)	(2)
Despesas com condomínio	(267)	(219)
Despesas Legais e Judiciais	(27)	(15)
Doações e Contribuições	(70)	(170)
Jornais, revistas e publicações	(2)	(2)
Manutenção e equipamentos de informática	(27)	-
Material de escritório	(17)	(2)
Mensalidades Sociais	(17)	(1)
Reproduções e encadernações	(1)	(1)
Despesas com veículos	(15)	-
Serviços de tele-entrega	(3)	(3)
Telefonemas e Internet	(31)	(30)
Viagens e Hospedagens	(11)	(19)
Manutenção e Serviços	(57)	(85)
Material de uso e consumo	(21)	(3)
Aluguel de box estacionamento	(5)	(6)
Despesas com reuniões/eventos	(60)	-

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Outras despesas operacionais	(2)	(6)
Juros de mora - comerciais	(126)	(4)
Variações monetárias passivas	(74)	-
Total	(927)	(648)

22. Legislação Tributária

a. Fundo

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

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

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

I - Pessoa física:

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

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

b. Cotista

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

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

- I. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- II. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- III. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

23. Escrituração das cotas emitidas pelo fundo

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

24. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 1,44% (1,31% em 2018) em relação ao patrimônio líquido médio findo em 31 de dezembro de 2019.

Descrição	2019	2018
Despesa com taxa de administração	(907)	(400)
Despesas de auditoria	(30)	(29)
Serviços de terceiros	(2.804)	(2.636)
Despesas com tributos	(1.761)	(1.246)
Despesas administrativas	(927)	(648)
Total	(6.429)	(4.959)
Patrimônio Líquido Médio	445.144	378.470
% em relação ao PL Médio e as Despesas	1,44%	1,31%

25. 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\$)
30/06/2018	360.582	8,2080%	11.550,0753
31/12/2018	440.817	23,8819%	14.120,1606
30/06/2019	439.849	1,3176%	14.089,1536
31/12/2019	464.595	7,9167%	14.881,8166

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

26. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

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

Risco de liquidez

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

Assim sendo, espera-se que os Cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver,

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

27. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

a. Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

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 propriedade para investimentos.

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.

28. Outros serviços prestados para o Fundo

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

29. Seguros

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

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Apólice nº 01.004.423.002849 – HDI Seguros Brasil S/A – Rua: Veríssimo do Amaral, nº 150 (Locador Casa Vetro)

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incendio/Raio/Explosao/Queda de Aeronave</i>	<i>R\$ 1.600.000</i>	<i>R\$ 960,33</i>
<i>Impacto de Veiculos</i>	<i>R\$ 20.000</i>	<i>R\$ 11,37</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 10.000</i>	<i>R\$ 400,43</i>
<i>Quebra de Vidros</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 927,12</i>
<i>Responsabilidade Civil Operacoes</i>	<i>R\$ 10.000</i>	<i>R\$ 188,07</i>
<i>Vendaval/Fur/Cicl/Torn/Gran/Fumaca</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 488,93</i>
<i>Perda ou Pagto. de Aluguel a Terceiros</i>	<i>R\$ 156.000</i>	<i>R\$ 88,13</i>
<i>Assistencia 24 horas</i>		<i>R\$ 22,80</i>
<i>Ruptura de Tubulacoes</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 40,38</i>

() Vigência de 20/11/2019 a 20/11/2020.*

Apólice nº 180001878620 – Tokio Marine Seguradora S.A. – Avenida Dr. Nilo Peçanha, 3000 (Locador Jardine)

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio, Explosão, Raio, Implosão e Fumaça</i>	<i>R\$ 15.000.000</i>	<i>R\$ 2.320,88</i>
<i>Aluguel, perda ou pagamento em decorrência de incêndio</i>	<i>R\$ 1.500.000</i>	<i>R\$ 232,06</i>

() Vigência de 29/08/2019 a 29/08/2020.*

Apólice nº 118.15.4005586 Porto Seguro Porto Empresa. – Avenida Severo Dullius, 1995 ((Pavimento 1 ao 3 - Unidas)

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Vendaval, Furacão, Ciclone, Tornado e Queda de Granizo</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 799,92</i>
<i>Perda de Aluguel</i>	<i>R\$ 426.000</i>	<i>R\$ 245,04</i>
<i>Incêndio, Explosão e Fumaça</i>	<i>R\$ 8.260.000</i>	<i>R\$ 6.148,04</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 413,62</i>

() Vigência de 04/02/2019 a 04/02/2020.*

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Apólice nº 01.004.423.002338 HDI Seguros S.A. – Avenida Severo Dullius, 1995 (Locador Águas Sarandi)

Descrição	Limite máximo de indenização (*)	Prêmio líquido
<i>Incendio/Raio/Explosao/ Queda de Aeronave</i>	<i>R\$ 7.500.000</i>	<i>R\$ 2.527,85</i>
<i>Danos Eletricos</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 219,48</i>
<i>Vendaval/Fur/Cicl/Torn/Gran/Fumaca</i>	<i>R\$ 15.000</i>	<i>R\$ 401,98</i>
<i>Perda ou Pagto. de Aluguel a Terceiros</i>	<i>R\$ 500.000</i>	<i>R\$ 142,11</i>
<i>Ruptura de Tubulacoes</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 44,27</i>
<i>Responsabilidade Civil Operacoes</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 206,17</i>

(*) Vigência de 15/08/2019 a 15/08/2020.

Apólice nº 01.004.423.002337 HDI Seguros S.A. – Avenida Severo Dullius, 1995 (Locador Águas Imdepa)

Descrição	Limite máximo de indenização (*)	Prêmio líquido
<i>Incendio/Raio/Explosao/ Queda de Aeronave</i>	<i>R\$ 2.800.000</i>	<i>R\$ 1.502,41</i>
<i>Danos Eletricos</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 225,39</i>
<i>Vendaval/Fur/Cicl/Torn/Gran/Fumaca</i>	<i>R\$ 10.000</i>	<i>R\$ 227,00</i>
<i>Perda ou Pagto. de Aluguel a Terceiros</i>	<i>R\$ 180.000</i>	<i>R\$ 79,32</i>
<i>Ruptura de Tubulacoes</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 37,50</i>
<i>Responsabilidade Civil Operacoes</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 174,64</i>

(*) Vigência de 15/08/2019 a 15/08/2020.

Apólice nº 25.51.0032104.12 Chubb Seguros Brasil S.A. – Avenida Nilo Peçanha, 3228 (Seguro de Responsabilidade Civil)

Descrição	Limite máximo de indenização (*)	Prêmio líquido
<i>Operação de Shopping Centers</i>	<i>R\$ 2.000.000</i>	<i>R\$7.197,17</i>

(*) Vigência de 01/01/2019 à 01/01/2020.

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Apólice nº 1.180.021.006 Chubb Seguros S/A – Avenida Nilo Peçanha, 3228 (Seguro Predial Viva Open Mall)

Descrição	Limite máximo de indenização (*)	Prêmio líquido
<i>Incêndio, Raio, Explosão e Implosão e Queda de aeronaves</i>	<i>R\$ 40.000.000</i>	<i>R\$ 8.308,00</i>
<i>Perda/Pagamento de Aluguel a Terceiros</i>	<i>R\$ 4.200.000</i>	<i>R\$ 872,34</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 500.000</i>	<i>R\$ 367,26</i>
<i>Vendaval até Fumaça</i>	<i>R\$ 1.000.000</i>	<i>R\$ 1.203,92</i>
<i>Quebra de Vidros</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 257,93</i>
<i>Anúncios Luminosos</i>	<i>R\$ 150.000</i>	<i>RS 201,39</i>
<i>Rompimento de tanques e tubulações</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 20,80</i>
<i>Lucros Cessantes - Básica (Lucro Líquido)</i>	<i>R\$ 900.000</i>	<i>R\$ 186,93</i>

(*) Vigência de 01/01/2019 à 01/01/2020.

Apólice nº 1001801017348 Sancor Seguros Empresarial – Avenida Severo Dullius, 1995 (Locador Pepsi on Stage)

Descrição	Limite máximo de indenização (*)	Prêmio líquido
<i>Incêndio, inclusive decorrente de tumulto, raio e explosão</i>	<i>R\$ 3.800.000</i>	<i>R\$ 4.696,46</i>
<i>Equipamentos eletrônicos e/ou de baixa voltagem</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 454,35</i>
<i>Equipamentos móveis</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 161,28</i>
<i>Danos elétricos</i>	<i>R\$ 120.000</i>	<i>R\$ 2.522,78</i>
<i>Vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aereo, impacto de veículos terrestres e fumaça</i>	<i>R\$ 250.000</i>	<i>R\$ 1.590,12</i>
<i>Roubo de valores no interior das dependências do segurado</i>	<i>R\$ 5.000</i>	<i>R\$ 1.153,85</i>
<i>Roubo ou furto qualificado de bens (comerciais e industriais)</i>	<i>R\$ 30.000</i>	<i>R\$ 1.166,10</i>
<i>Derrame ou vazamento de chuveiros automáticos (sprinklers)</i>	<i>R\$ 100.000</i>	<i>R\$ 276,27</i>
<i>Anúncios luminosos/letreiros</i>	<i>R\$ 120.000</i>	<i>R\$ 3.514,32</i>
<i>Perda ou pagamento de aluguel</i>	<i>R\$ 696.000</i>	<i>R\$ 470,96</i>
<i>Responsabilidade civil das operações</i>	<i>R\$ 1.000.000</i>	<i>R\$ 3.387,86</i>

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

<i>Responsabilidade civil empregador</i>	<i>R\$ 500.000</i>	<i>R\$ 1.693,66</i>
<i>Lucros cessantes</i>	<i>R\$ 500.000</i>	<i>R\$ 1.560,67</i>

(*) Vigência de 18/06/2019 à 18/06/2020.

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

30. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

31. Contingências de Processos Judiciais

Conforme posição emitida pelo advogado do Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis, em 31/12/2019, constava 3 processos de natureza cível, sendo estimadas probabilidade de perdas “possíveis”, o montante de R\$ 705.

32. Eventos Subsequentes

A administração vem acompanhando as questões relacionadas à pandemia do Coronavírus (COVID-19) e tem monitorado os possíveis riscos inerentes que poderiam vir a afetar suas atividades, e tomado ações no sentido de preservar a continuidade operacional de seus negócios. Entretanto, considerando as incertezas que derivam desta situação, neste momento ainda é muito difícil determinar os reais impactos, e eventos ou condições futuras poderiam levar o Fundo a rever sua posição e ou a afetar a continuidade normal das operações. Vale comentar que o Fundo possui capital circulante líquido positivo em 31 de dezembro de 2019.