

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
30 DE NOVEMBRO DE 2024**



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 30 de novembro de 2024 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 30 de novembro de 2024, 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.

Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 10 às demonstrações financeiras, que descreve que as propriedades para investimentos estão registradas pelo custo de aquisição, ajustado pelo valor justo, até o exercício findo em 31 de dezembro de 2023. O valor atualizado das propriedades para investimento, apurado no referido laudo, emitido em 20/11/2024, e estimado em R\$ 1.095.078 mil, não está refletido nas demonstrações financeiras encerradas em 30 de novembro de 2024. O acréscimo do valor justo, no montante de R\$ 49.899 mil, deverá ser contabilizado para fins de encerramento do exercício em 31 de dezembro de 2024. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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.

Propriedades para Investimento

1. Na data-base 30/11/2024, o Fundo de Investimento possui o saldo de R\$ 1.045.179 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, consoante disponibilidade, 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.

Outros Assuntos

Elaboração e Apresentação das Demonstrações Contábeis

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 1 e 2, as demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas para o período de 1 de janeiro de 2024 a 30 de novembro de 2024, em razão da transferência de administração 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.

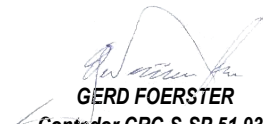
· Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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, 27 de janeiro de 2025.


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 para o período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2024
(Em milhares de reais)

Ativo	Notas	30/11/2024	% PL	Passivo	Notas	30/11/2024	% PL
Circulante		31.521	3,08	Circulante		73.264	6,99
Caixa e equivalentes de caixa	4	16.497	1,61	Taxa de administração a pagar	18	113	0,01
Estoques				Fornecedores de materiais e serviços		76	0,01
Imóveis acabados	5.1	3.570	0,35	Distribuição de resultados a pagar	14	66.937	6,53
Impostos a compensar		1.555	0,15	Outras contas a pagar		90	0,01
Contas a receber de aluguéis	6	8.800	0,86	Obrigações fiscais a recolher		23	-
Devedores em contas correntes	7.a	1.099	0,11	Obrigações por aquisição de participações		4.380	0,43
				Obrigações por aquisição de imóveis	11	1.645	0,16
Não circulante		1.077.173	105,09	Não circulante		10.418	1,02
Realizável a longo prazo		1.447	0,14	Exigível a longo prazo		10.418	1,02
Devedores em contas correntes	7.b	1.264	0,12	Obrigações por aquisição de imóveis	11	198	0,02
Depósitos judiciais		183	0,02	Obrigações por aquisição de participações		10.220	1,00
Investimento		1.075.009	105				
Participações societárias		29.830	2,91	Total do passivo		83.682	8,01
Cotas de fundos de investimentos	8	29.691	2,90	Patrimônio líquido	12	1.025.012	100,00
Participações em ações/cotas	9	139	0,01	Cotas integralizadas		61.570	6,01
Propriedades para investimento		1.045.179	101,97	Amortização de cotas		(63)	(0,01)
Imóveis acabados	10	1.045.179	101,97	Lucro acumulado		963.505	94,00
Imobilizado		717	0,07				
Bens de uso		717	0,07				
Total do ativo		1.108.694	108,16	Total do passivo e patrimônio líquido		1.108.694	108,16

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 o período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2024

(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>30/11/2024</u>
Propriedades para investimento		
Receita de aluguéis	15	35.324
Outras despesas/receitas com propriedades para investimento	17	(7.739)
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>27.585</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		27.585
Outros ativos financeiros		
Resultado financeiro líquido	16	7.775
Outras receitas/despesas		
Despesa com taxa de administração	18	(623)
Serviços de terceiros	19	(4.075)
Despesas com tributos	20	(3.929)
Despesas administrativas	21	(702)
Despesas financeiras	22	(1.497)
Outras receitas operacionais	23	60
Resultado líquido do período		<u>24.594</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>61.570</u>
Lucro Por cota - R\$		<u><u>399,45</u></u>

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

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis

CNPJ 10.456.799/0001-89

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

CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Para o período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2024

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Lucro (prejuízo) acumulado	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>31.824</u>	<u>(63)</u>	<u>952.791</u>	<u>984.552</u>
Integralização de cotas	29.746			29.746
Distribuição de resultado no período			(13.880)	(13.880)
Lucro do exercício			24.594	24.594
Saldo em 30 de novembro de 2024	<u>61.570</u>	<u>(63)</u>	<u>963.505</u>	<u>1.025.012</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 o período de 01 de janeiro a 30 de novembro de 2024
Método direto
(Em milhares de reais)

	<u>30/11/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	36.810
Recebimento de outras receitas com propriedade para investimento	801
Recebimento de receitas financeiras	7.201
Pagamento de tributos	(3.951)
Pagamento de outras despesas com propriedade para investimento	(8.216)
Pagamento da taxa de administração	(637)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(4.199)
Pagamento de outras despesas	(3.255)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>24.554</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Recebimento líquido de custo de imóveis destinados à venda	
Aquisições/venda de participações societárias	(24.129)
Adiantamento para futuro aumento de capital empresas investidas	485
Pagamento de aquisição de participações societárias	(7.436)
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(31.080)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Pagamento de rendimentos distribuídos	(37.121)
Recebimento de integralização de cotas	29.746
Caixa líquido das atividades financiamentos	<u>(7.375)</u>
Aumento/redução líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>(13.901)</u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	30.398
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	16.497

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

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de novembro de 2024

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

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 Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, revogada pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23, 200/24 e 206/24. 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.

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.

Substituição da Administradora

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 26 de novembro de 2024, foi aprovada a transferência da Administração do Fundo, a partir da abertura do dia 01 de dezembro de 2024 utilizando por base a posição de fechamento contábil do Fundo em 30 de novembro de 2024, para a VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente registrada perante a CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 17.943.

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 (FII).

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras de 30 de novembro de 2024 não são comparativas e foram preparadas especialmente por motivo de transferência da atual Administradora para a nova Administradora, Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, CNPJ nº 22.610.500/0001-88, com sua sede na Cidade de São Paulo, SP, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020 conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 26 de novembro de 2024.

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

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimento que estão mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b. Autorização de emissão das demonstrações financeiras

A autorização para divulgação das demonstrações financeiras do período findo em 30 de novembro de 2024 se completará através de assembleia 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 FII exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações estão incluídas na nota explicativa dos imóveis.

3. Resumo das principais políticas contábeis

a. Ativos e passivos financeiros

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

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

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

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

Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/perdas estimadas 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 ajustes por *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.

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

b. Caixa e equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista 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 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.

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 constituído ajuste para reconhecimento da 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

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de novembro de 2024

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

requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

Os ajustes e as provisões são registrados 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 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	30/11/2024
Depósitos bancários à vista (a)	726
Quotas de fundos de investimentos (b)	15.771
Total	16.497

(a) O montante no valor de R\$ 726 de depósito bancário à vista está representado por contas correntes no Banco Bradesco, Banco Itaú Unibanco, Banco BTG Pactual e Banrisul.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 30 de novembro de 2024 estão representadas por:

Descrição	30/11/2024
Banrisul - Fundo Premium	3.638
Banco Itaú – Fundo Trust ID	7.681
Banco BTG Pactual - Fundo BTG Pactual CDB Plus FI RF Cred Priv	4.452
Total	15.771

Referem-se a valores em caixa e equivalentes de caixa, podem ser prontamente conversíveis e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor conforme item 6 da CPC 03.

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de novembro de 2024

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

5. Estoques

A carteira de imóveis destinados à venda está assim constituída:

5.1 Imóveis destinados à venda – imóveis acabados

Descrição	30/11/2024
Apartamentos 403 (433,58m ²), Torre 01 (Ágata), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906.	582
Apartamentos 404 (433,58m ²), Torre 01 (Ágata), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906.	330
Apartamento 501 (442,93m ²), Torre 02 (Jade), Condomínio Las Piedras, localizado na Rua Portulaca, nº 100, Porto Alegre/RS, Matrícula 160.906.	520
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
Apartamento 1002, Box 17 ao 20, Ed. Residencial Murano, Porto Alegre/RS (Depósito 04).	2.050
Índices Construtivos	4
Total	3.570

Movimentação da conta imóveis destinados à venda – imóveis acabados:

Descrição	30/11/2024
Saldo no início do exercício	3.570
Transferência para propriedades para investimento	-
Aquisições	-
Baixa por venda	-
Saldo no final do exercício	3.570

6. Contas a receber de alugueis

Descrição	30/11/2024
Alugueis a receber - Phorbis	2.232
Alugueis a receber - Shopping Pelotas	1.990
Alugueis a receber - Shopping VIVA	445
Alugueis a receber - Inadimplentes Phorbis	5.026
Alugueis a receber - Shopping VIVA - Inadimplentes	2.969
(-) Provisão para perdas - Phorbis	(4.890)
(-) Provisão para perdas - Shopping VIVA	(2.714)
Alugueis a receber - Shopping VIVA - Confissão de dívida	4.459
Ajuste a valor de realização - Confissão de dívida	(717)
Total	8.800

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de novembro de 2024

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

7. Devedores em contas correntes

a) Curto prazo

Descrição	30/11/2024
Outros valores a receber	9
Bauen 154 Construções Ltda - JSCP	54
Impostos a Recuperar - Extinção Investidas	77
Fundo de Investimento Imobiliário Hermes	159
Condomínio a Recuperar Phorbis	263
Condomínio a Recuperar Phorbis - inadimplência	164
Condomínio Viva Open Mall	421
Condomínio Viva Open Mall - inadimplência	551
(-) Provisão para Perda Condomínio Phorbis	(146)
(-) Provisão para Perda Condomínio VIVA	(548)
FPP Viva Open Mall	39
FPP Viva Open Mall - inadimplência	119
(-) Provisão para perda FPP	(104)
Distrato de Locação	15
Despesas IPTU a apropriar	22
Despesas Taxa CVM a apropriar	4
Total curto prazo	1.099

b) Longo prazo

Descrição	30/11/2024
Empresa Pelotense de Shopping Centers - AFAC	53
Bauen 154 Construções Ltda - AFAC	29
MVP Empreendimentos Imobiliários - AFAC	969
MVP Empreendimentos Imobiliários - AFAC/Ágio	213
Total longo prazo	1.264

8. Cotas de fundos de investimento

Descrição	30/11/2024
Fundo de Investimento Imobiliário Hermes (*)	25.035
Fundo de Investimento Imobiliário Multi Shopping	4.656
Total	29.691

(*) 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 30 de novembro os seguintes saldos investidos em participações societárias, todos reconhecidos pelo custo de aquisição:

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de novembro de 2024

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

Descrição	30/11/2024
Bauen 154 Construções Ltda (a)	10
Empresa Pelotense de Shopping Centers (b)	129
Total	139

- a) A Sociedade foi constituída com o propósito específico de promover a construção de empreendimento comercial nos terrenos localizados na Av. Doutor Nilo Peçanha, nº 3228 e Av. Veríssimo do Amaral, nº 1500, Porto Alegre/RS. O Fundo possui 100% de participação. Em 2022 houve a redução de capital da sociedade mediante a transferência do empreendimento VIVA em favor do Fundo, conforme alteração de Contrato Social. A Sociedade atualmente está sem atividade operacional.
- b) Com a extinção da empresa investida LGR Pet Empreendimentos Ltda, ocorrida em 05/06/2013, o Fundo passou a deter 44,44% do capital social da Empresa Pelotense de Shopping Centers. Em 04/03/2022 a investida procedeu a incorporação ao Capital Social do prejuízo acumulado apurado e, ainda, de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital dos sócios, procedendo à alteração e consolidação do contrato social. Face às alterações societárias, a participação do Fundo no Capital Social da investida, teve uma redução de R\$ 1.986, perfazendo o saldo no valor de R\$ 129 mil. A fim de equalizar o saldo do investimento registrado quando da extinção da LGR Pet, o qual estava superior ao valor de custo e de realização do investimento, em novembro de 2022 foi registrado um ajuste contábil como perda do valor recuperável deste investimento no valor de R\$ 11.530. A Sociedade atualmente está sem atividade operacional.

10. Propriedades para investimento – imóveis acabados

Os imóveis classificados como propriedades para investimento no portfólio do Fundo em 30 de novembro de 2024, estão abaixo descritos como exigido no artigo 24 – VI, letra “a” da Instrução CVM 516 de 29 de dezembro de 2011:

DESCRIÇÃO	CUSTO DE AQUISIÇÃO	AJUSTE VALOR JUSTO	Valor Contábil em 30/11/2024
Box 141 - Cond. Resid. Xico Stockinger, com área total de 12m², na Rua Gen. Barreto Viana, nº 1175, em POA/RS.	1	59	60
Casa 08 – Cond. Resid. Vila Gardena, com área total de 318,93m², na Rua Osório Tuiuti de Oliveira Freitas, n.º 120, em POA/RS.	94	2.514	2.608
10 salas comerciais e 10 box de estacionamento no Cond. Coml FK Conveniense Offices, com área total de 414,00m², na Rua Antônio Carlos Berta, n.º 475, em POA/RS.	138	6.024	6.162
12 salas comerciais e 28 boxes de estacionamentos no Cond. Comercial Trend Nova Carlos Gomes, com área total de 1.356,00m², na Avenida Sen. Tarso Dutra, n.º 605, em POA/RS.	2.287	13.697	15.984
7 lojas comerciais no Cond. comercial NHS e 23 espaços de estacionamentos rotativos, com área total de 1.065,60m², na Av. Dr. Nilo Peçanha, nrs. 3349 a 3363 - em POA/RS.	533	10.578	11.111

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de novembro de 2024

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

34 lojas comerciais, no Centro comercial Smart Mall TNG, e 275 boxes de estacionamentos simples, mais 8 boxes de estacionamentos duplos, com área total de 10.755,31m ² , na Av. Sen. Tarso Dutra, 595 e 577, em POA/RS.	8.733	53.492	62.225
Prédio Comercial com terreno com área total de 1.530,00m ² , localizado na Av. Ceres, 90, em POA/RS.	15	2.527	2.542
Prédio com terreno, localizado na Av. Dr. Nilo Peçanha, 3000 e 3048, quadra 155, lotes 6 a 16, com área total de 18.267,75m ² , em POA/RS.	2.723	51.923	54.646
Prédio com terreno com 72.611,00m ² , localizado na Av. Severo Dullius n.º 1995, em POA/RS.	3.067	89.495	92.562
Empreendimento Shopping Pelotas - Bloco A - Fração 40,88801848% e Blocos B/C/D, com Fração de 44,44349834% cada um, com área total de 41.799,59m ² , localizado na Av. Ferreira Viana, n.º 1526, em Pelotas/RS.	39.214	30.733	69.947
Empreendimento Viva Open Mall, com 9.783,07m ² , composto por 17 lotes com 23 lojas e estacionamentos, localizado na Av. Dr. Nilo Peçanha, 3228 – Chácara das Pedras, em POA/RS.	41.971	462	42.433
Empreendimento Loteamento Parque Condor, composto pelas quadras A, B, C, D, E, F e G, incluindo 14 lotes, com área total de 271.569,28m ² , localizado no Bairro Anchieta, em POA/RS.	28.236	287.092	315.328
Empreendimento Loteamento Germânia, com postos por 6 lotes localizados nas quadras G e I, com área total de 48.176,34m ² , na Avenida Veríssimo do Amaral, nrs. 50 e 320 e na Rua Antônio Carlos Berta, nrs. 111, 151 e 181, Jardim Europa, Porto Alegre - RS.	6.185	91.180	97.365
Empreendimento Loteamento Bucovina, 4 lotes localizados nas quadras B - lote 1, C - lote 1 e H, lotes 1A e 3A, com área total de 28.209,29m ² , localizados no Bairro Petrópolis, em POA/RS.	1.786	75.285	77.071
Empreendimento Loteamento Chácara da Pedra, composto por 20 lotes, na quadra 154, com área total de 10.028,30m ² , localizados entre as Av. Veríssimo do Amaral, Dr. Nilo Peçanha, Rua Coronel Genes Bento e Rua Juncal, localizados no Bairro Jardim Europa, em POA/RS.	473	38.484	38.957
Empreendimento Loteamento Chácara da Pedra, composto pelos lotes 01 e 02, na quadra 153, e quadra 14, lotes 630, 631, 633, 634 e 640, com área total de 7.312,01m ² , na Av. Dr. Nilo Peçanha, 3410, 3420 e 3430 e Rua Mirim, 44, 196, 21 e 444, no Bairro Jardim Europa, em POA/RS.	5.286	23.119	28.405
5 terrenos, sendo 2 nos lotes A e B, com área de 13.345,19m ² e 3 nos lotes C1, C2 e C3, com área de 31.477,81m ² , e área total de 44.823,00m ² , localizados na Rua Vinte e Quatro de Maio, 368 e Av. das Nações Unidas, em Novo Hamburgo/RS.	28.547	10.268	38.815
Terreno com 3.056,00m ² , Av. Cristiano Fischer, 1950, em POA/RS.	238	4.811	5.049
Terreno com 3.000,00m ² , na Av. Severo Dullius, 895, em POA/RS.	207	4.262	4.469
Terreno com 4.400,00m ² , na Av. Severo Dullius, 1025, em	4.140	2.404	6.544

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de novembro de 2024

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

POA/ RS.

Terreno com 10.580,00m², na Av. Dos Estados, 1763 - (antigo Moinho), em POA/ RS.	493	13.377	13.870
Terreno com 14.154,40m², na Av. Dos Estados, 1713, em POA/ RS.	655	21.204	21.859
Terreno com 23.159,42m², na Av. Manoel Elias, 891 e 901, em POA/RS	9.353	4.275	13.628
Terreno com 217m², na Rua Mirim, 146, em POA/RS.	500	91	591
Terreno com 1.302,12 m² , no Bairro Morro do Espelho Q 556 Lotes 3, 4 e 5 em São Leopoldo/RS.	2.453	67	2.520
Terrenos no Bairro Morro Espelho (9 Lotes) Av. Mauá, 3164 São Leopoldo/RS	20.428	-	20.428
TOTAL	207.756	837.423	1.045.179

Os ativos de renda estão registrados pelo custo de aquisição, ajustado pelo valor justo, até o exercício findo em 31 de dezembro de 2023. A avaliação foi realizada pela ENGEBÊ – Engenharia de Avaliações Ltda., empresa especializada e de comprovada capacidade técnica, contratada pelo Fundo. A metodologia utilizada para áreas de terras, foi o método comparativo direto de mercado, segundo a NBR 14.653, parte 1, item 8.2.1. Para a avaliação do Shopping Pelotas e dos terrenos de Novo Hamburgo foi adotado 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.”

Na data de 20/11/2024, a ENGEBÊ – Engenharia de Avaliações Ltda., emitiu novo Laudo de avaliação dos ativos de renda, com a mesma metodologia de avaliação dos exercícios anteriores. O valor justo apurado é registrado somente para fins de encerramento do exercício, em 31/12/2024. De acordo com o referido laudo, se contabilizado em 30/11/2024, representaria um acréscimo no valor justo das propriedades para investimento e no resultado do exercício, no montante de R\$ 49.899.

Movimentação da conta propriedades para investimentos – imóveis acabados:

	30/11/2024
Saldo inicial	1.024.751
Aquisições do período	20.428
Saldo final 30/11/2024	1.045.179

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

Descrição	30/11/2024
Gaspar & Cia Ltda	1.645
Total curto prazo	1.645

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de novembro de 2024

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

Descrição	30/11/2024
Gaspar & Cia Ltda	198
Total longo prazo	198

12. Patrimônio Líquido

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 1.025.012 e está representado por 140.170 cotas escriturais, sem valor nominal, das quais 61.570 encontram-se totalmente integralizadas.

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

Em 30 de novembro de 2024, o capital subscrito é de R\$ 140.170, equivalente a 140.170 cotas, sendo que 61.570 cotas, no valor R\$ 61.570 estão integralizadas.

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

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

14. Política de distribuição de resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei 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 auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Em 30 de novembro de 2024, a distribuição de resultados aos cotistas, pode ser demonstrada como segue:

Descrição	30/11/2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	43.159
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(18.565)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	24.594
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(9.173)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	(2.973)
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	11.588
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	518
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	24.553
Resultado mínimo a distribuir (95%)	23.326

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de novembro de 2024

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

	30/11/2024
Lucro distribuído no exercício	13.880
Saldo de lucros a pagar no início do período	90.178
Pagamento de rendimentos no período	(37.121)
Saldo de rendimentos a pagar	66.937
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo (*)	56,53%

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 2025, a aprovação da presente Demonstração Financeira bem como a retenção dos rendimentos declarados, para fins de aplicação em ativos com vistas à geração de lucros futuros.

(*) O Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo, 56,53%, refere-se aos rendimentos distribuídos no primeiro semestre do exercício em relação à base de cálculo em 30 de novembro de 2024.

15. Receitas de aluguéis

Descrição	30/11/2024
Receita de aluguéis - Phorbis	20.539
Receita de aluguéis - Trend Nova Carlos Gomes	3.780
Receita de aluguéis - Shopping Pelotas	7.329
Receita de aluguéis - Estacionamento Shopping Pelotas	1.486
Receita de aluguéis - Shopping VIVA	4.853
Aluguéis cancelados/ajuste ao valor de realização	(2.663)
Total	35.324

16. Outros ativos financeiros – resultado financeiro líquido

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

	30/11/2024
Rendimento de aplicação financeira	2.773
Rendimento de Fundos de Investimento Imobiliário	4.883
Rendimentos de participações em ações/cotas	86
Variações monetárias ativas	33
Total	7.775

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de novembro de 2024

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

17. Outras receitas e despesas com propriedades para investimentos

Descrição	30/11/2024
Juros recebidos	393
Recuperação de despesas	90
Multas contratuais	58
Indenizações	6
Receita com merchandising	6
Comissão sobre locações	(233)
Condomínio	(602)
Consumo de água	(44)
Descontos concedidos	(459)
Energia elétrica	(8)
Manutenção e reforma	(427)
Seguros	(21)
Serviços de terceiros	(2.349)
Serviço de vigilância	(768)
Taxa de administração aluguéis	(312)
Honorários advocatícios	(6)
Impostos e taxas	(53)
Ocupações pavilhões	(789)
Provisão para perdas encargos Phorbis	(626)
Recuperação de despesas - Phorbis	284
Auditoria lojas - Shopping Pelotas	(7)
Despesas comerciais - Shopping Pelotas	(79)
Despesas bancárias - Shopping Pelotas	(3)
Despesas Fundo de Promoção - Shopping Pelotas	(44)
Despesas manutenção e reforma - Shopping Pelotas	(55)
Despesas de publicidade e propaganda - Shopping Pelotas	(172)
Despesas taxa de comercialização - Shopping Pelotas	(8)
Despesas outras despesas - Shopping Pelotas	(56)
Despesas honorários advocatícios - Shopping Pelotas	(15)
Despesas legais e judiciais - Shopping Pelotas	(99)
Encargos lojas vagas - Shopping Pelotas	(446)
Entidades de classe - Shopping Pelotas	(31)
Auditorias - Shopping Pelotas	(45)
Consumo de água - VIVA	(116)
Condomínio - VIVA	(27)
Energia elétrica - VIVA	(105)
Depreciações - VIVA	(91)
Despesas bancárias - VIVA	(1)
Despesas judiciais - VIVA	(2)
Fundo de Promoção FPP - VIVA	(3)
Manutenção e Reforma - VIVA	(118)
Perdas com inadimplência - VIVA	(397)
Seguros - VIVA	(23)
Serviços de vigilância - VIVA	(188)

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de novembro de 2024

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

Serviços de terceiros - VIVA	(73)
Outras despesas - VIVA	(6)
Impostos e taxas - VIVA	(9)
Provisão para perda - VIVA	(157)
Provisão para perda encargos - VIVA	(8)
Recuperação de despesas - VIVA	505
Total	(7.739)

18. Despesa de taxa de administração

A taxa de administração a pagar em 30 de novembro de 2024 é de R\$ 113, reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV). A taxa de administração do período (01/01 a 30/11/2024) totalizou R\$ 623, representando 0,06% do patrimônio líquido médio de R\$ 1.010.392.

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do período findo em 30 de novembro de 2024.

19. Despesa de serviços de terceiros

Descrição	30/11/2024
Honorários advocatícios	(308)
Honorários pessoas jurídicas	(142)
Taxa de escrituração de cotas	(29)
Taxa de fiscalização CVM	(46)
Honorários com avaliações	(20)
Honorários Phorbis Serviços Ltda	(3.530)
Total	(4.075)

20. Despesas com tributos

Descrição	30/11/2024
Despesas IPTU	(3.929)
Total	(3.929)

21. Despesas administrativas

Descrição	30/11/2024
Condução e transporte	(26)
Consumo de água/energia elétrica	(41)
Copa, cozinha e lanches	(1)
Correios	(1)
Cursos e treinamentos	(141)
Despesas bancárias	(1)
Jornais, revistas e publicações	(108)
Material de escritório	(24)
Mensalidades sociais	(84)
Reproduções e encadernações	(1)
Serviços de tele-entrega	(1)
Telefonemas e internet	(34)
Viagens e hospedagens	(58)

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de novembro de 2024

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

Manutenção e reforma	(5)
Material de uso e consumo	(39)
Aluguel de box estacionamento	(13)
Serviços de informações e consultas	(17)
Despesas com reuniões/eventos	(45)
Outras despesas operacionais	(34)
Despesas cartoriais	(28)
Total	(702)

22. Despesas financeiras

Refere-se a juros R\$ 297 e despesas com variações monetárias R\$ 1.200 incidentes sobre saldo devedor de contrato por compra e venda de imóveis.

23. Outras receitas operacionais

Refere-se a reversão de provisão constituída em exercícios anteriores.

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 sujeito à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa nos termos do artigo 35 de Instrução Normativa RFB 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.

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

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) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023).
- (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.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

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 são escrituradas pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.

26. Encargos e despesas debitadas ao fundo

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 1,07% em relação ao patrimônio líquido médio findo em 30 de novembro de 2024:

Descrição	30/11/2024
Despesa com taxa de administração	(623)
Serviços de terceiros	(4.075)
Despesas com tributos	(3.929)
Despesas administrativas	(702)
Despesas financeiras	(1.497)
Total	(10.826)
Patrimônio Líquido Médio	1.010.392
% em relação ao PL Médio e as Despesas	1,07%

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

27. Rentabilidade

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

Período	Patrimônio Líquido médio (R\$ mil)	Rentabilidade do Período %	Valor Patrimonial da Cota (R\$)
30/06/2022	920.425	0,0982%	28.885,96
31/12/2022	783.844	-0,1781%	28.679,68
30/06/2023	916.686	0,1260%	28.706,79
31/12/2023	943.477	0,1576%	30.937,41
30/11/2024	1.010.392	2,4341%	16.647,91

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 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 suas expansões, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

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

ii. Risco de sinistro

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

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

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

iv. Riscos relativos à atividade comercial

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

Demais Riscos

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

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.

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

b. Descrições dos riscos do Fundo

Risco de mercado

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

Risco de taxa de juros

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

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

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

Risco de liquidez

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

30. Outros serviços prestados para o Fundo

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

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 1.180.094.227 – Chubb Seguros do Brasil S/A – Rua Antônio Carlos Berta, 475/1401 – Jardim Europa – Porto Alegre/RS (CASA VETRO).

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Compreensivo Empresarial</i>	<i>R\$ 1.800.000</i>	<i>R\$ 3.235,83</i>
<i>Responsabilidade Civil Geral</i>	<i>R\$ 200.000</i>	

() Vigência de 20/11/2024 a 20/11/2025.*

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de novembro de 2024

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

Apólice nº 1.180.091.236 – Chubb Seguros do Brasil S/A – Rua Antônio Carlos Berta, 475/1401 – Jardim Europa – Porto Alegre/RS (JARDINE)

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Compreensivo Empresarial</i>	<i>R\$ 15.000.000</i>	<i>R\$ 6.818,00</i>
<i>Responsabilidade Civil Geral</i>	<i>R\$ 500.000</i>	

() Vigência de 01/09/2024 a 31/08/2025.*

Apólice nº 1.180.095.392 – Chubb Seguros do Brasil S/A – Rua Antônio Carlos Berta, 475/1401 – Jardim Europa – Porto Alegre/RS (PANVEL)

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Compreensivo Empresarial</i>	<i>R\$ 1.200.000</i>	<i>R\$ 1.529,79</i>
<i>Responsabilidade Civil Geral</i>	<i>R\$ 100.000</i>	

() Vigência de 30/12/2024 a 30/12/2025.*

Apólice nº 1800960818 Sompo Seguros – Avenida Severo Dullius, 1995 Porto Alegre/RS (PAVILHÃO 2 AB - SMED)

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio/Raio/Explosão/ Queda de Aeronave</i>	<i>R\$ 4.500.000</i>	<i>R\$ 3.307,18</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 370,97</i>
<i>Vendaval/Fur/Cicl/Torn/Gran/Fumaça</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 904,98</i>
<i>Danos Morais</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 124,00</i>
<i>RC Operações</i>	<i>R\$ 500.000</i>	<i>R\$ 837,00</i>

() Vigência de 22/04/2024 à 22/04/2025.*

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de novembro de 2024

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

Apólice nº 1800960817 Sompó Seguros – Avenida Severo Dullius, 1995 Porto Alegre/RS (PAVILHÃO 3)

Descrição	Limite máximo de indenização (*)	Prêmio líquido
<i>Incêndio/Raio/Explosão/Queda de Aeronave</i>	<i>R\$ 3.400.000</i>	<i>R\$ 2.377,01</i>
<i>Danos Elétricos</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 352,48</i>
<i>Vendaval/Fur/Cicl/Torn/Gran/Fumaça</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 859,88</i>
<i>Danos Morais</i>	<i>R\$ 50.000</i>	<i>R\$ 117,82</i>
<i>RC Operações</i>	<i>R\$ 500.000</i>	<i>R\$ 795,25</i>

(*) Vigência de 22/04/2024 à 22/04/2025.

Apólice nº 1.180.092.993 – Chubb Seguros do Brasil S/A – Avenida Assis Brasil, 3532/604 – Passo D'Areia Porto Alegre/RS (PAVILHÃO 1 - COMPLEXO ARENA)

Descrição	Limite máximo de indenização (*)	Prêmio líquido
<i>Compreensivo Empresarial</i>	<i>R\$ 3.000.000</i>	<i>R\$ 2874,50</i>
<i>Responsabilidade Civil Geral</i>	<i>R\$ 500.000</i>	

(*) Vigência de 20/10/2024 à 20/10/2025.

Apólice nº 25.16.0000464.12 – Chubb Seguros do Brasil S/A – Avenida Senador Tarso Dutra, 577 Petrópolis Porto Alegre/RS (CONDOMÍNIO TREND NOVA CARLOS GOMES)

Descrição	Limite máximo de indenização (*)	Prêmio líquido
<i>Produto Condomínio</i>	<i>R\$ 200.000.000</i>	<i>R\$ 72.230,51</i>
<i>Responsabilidade Civil Geral</i>	<i>R\$ 0</i>	<i>R\$ 1.299,02</i>

(*) Vigência de 12/01/2024 à 12/01/2025.

Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de novembro de 2024

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

Apólice nº 1.180.106844 Chubb Seguros do Brasil S/A – Rua Antônio Carlos Berta, 151 Porto Alegre/RS (Loja 04 PLAENGE)

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio/Raio/Explosão/Queda de Aeronave</i>	<i>R\$ 3.800.000</i>	<i>R\$ 2.166,81</i>
<i>Perda Aluguel</i>	<i>R\$ 257.000</i>	
<i>Responsabilidade Civil</i>	<i>R\$ 200.000</i>	
<i>Danos Morais</i>	<i>R\$ 50.000</i>	
<i>Vendaval, Ciclone, Furacão, Granizo</i>	<i>R\$ 200.000</i>	

() Vigência de 23/09/2024 à 23/09/2025.*

Apólice nº 1.801.045244 HDI Seguros S/A – Rua Antonio Carlos Berta, 151 / Loja 01 TODESCHINI – Porto Alegre/RS

<i>Descrição</i>	<i>Limite máximo de indenização (*)</i>	<i>Prêmio líquido</i>
<i>Incêndio/Raio/Explosão/Queda de Aeronave</i>	<i>R\$ 1.200.000</i>	<i>R\$ 641,89</i>
<i>Perda ou Pagto de Aluguel a Terceiros</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 235,24</i>
<i>Vendaval/Fur/Cicl/Torn/Gran/Fumaça</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 40,00</i>
<i>RC Operações</i>	<i>R\$ 200.000</i>	<i>R\$ 182,13</i>
<i>RC Operações e Danos Morais</i>	<i>R\$ 50.000.000</i>	<i>R\$ 149,72</i>

() Vigência de 17/01/2024 à 17/01/2025.*

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 ao disposto na Resolução CVM nº 162, de 13/07/2022, informamos que o Fundo não contratou nem teve serviços prestados pela Confidor Auditores Associados, relacionados a este Fundo, 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.

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

33. Contingências de processos judiciais

Conforme posição emitida pela assessoria jurídica do Fundo, em 30 de novembro de 2024, constavam processos de natureza cível, sendo estimadas probabilidades de perdas “possíveis” e “prováveis”, nos montantes de R\$ 540 e R\$ 60, respectivamente. O valor estimado de perda provável não foi objeto de contingenciamento contábil em 30/11/2024.