

Informe Anual

Nome do Fundo:	FII PHORBIS	CNPJ do Fundo:	10.456.799/0001-89
Data de Funcionamento:	24/10/2008	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	0	Quantidade de cotas emitidas:	31.219,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	DEZEMBRO
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	CORRETORA GERAL DE VALORES E CAMBIO LTDA	CNPJ do Administrador:	92.858.380/0001-18
Endereço:	RUA DR. JOSÉ MONTAURY, 139, 5º AO 8º ANDAR- CONTRO HISTÓRICO- PORTO ALEGRE- RS- 90.010-090	Telefones:	(51) 3213-2727
Site:	www.geralinvestimentos.com.br	E-mail:	edegasperin@geralinvestimentos.com.br
Competência:	12/2016		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Geral Investimentos Gestão de Recursos S/S Ltda.	05..19.6.0/89/0-00	Rua Dr. José Montauray, 139 - 8º andar - Porto Alegre/RS.	51 - 3213-2708
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: Confidor Auditores Associados	89..85.9.4/66/0-00	Travessa Azevedo, 178 - Porto Alegre/RS.	51 - 3222-8933
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: PHORBIS Planejamento Serviços e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.408.555/0001-20	Rua Antônio Carlos Berta, 475, cj. 1401 – Boa Vista - Cep: 91340-020 - Porto Alegre - RS	51 - 3073-5100
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			

	Não possui informação apresentada.												
4.	Análise do administrador sobre:												
4.1	Resultado do fundo no exercício findo												
	O resultado no exercício findo encontra-se adequado para o modelo de negócios, considerando a situação da conjuntura econômica.												
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo												
	Em suma, observa-se que os números de atividade econômica e de emprego pioraram no 2SEM16. Já os de inflação seguiram mostrando tendência de desinflação. Diante disso, o mercado imobiliário está dando sinais de reação, mas ainda não de forma consistente. Por esses motivos, então, o Banco Central reduziu a taxa de juros nas últimas duas reuniões e continuará em 2017, o que se tem dúvida é a velocidade. E nesse cenário de redução da taxa Selic, que pode chegar próxima aos 10% a.a. em 2017, o mercado imobiliário volta a ter mais atratividade. Ademais, vale mencionar que o governo regulamentará em 2017 uma nova fonte de financiamento relacionada com o setor, a Letra Imobiliária Garantida (LIG). A regulamentação será levada a consulta pública em janeiro de 2017 e submetida ao Conselho Monetário Nacional (CMN). A LIG foi criada ainda no governo Dilma em 2014, no entanto só será lançada quando a resolução do CMN for editada. A íntegra do relatório encontra-se disponível na sede da administradora.												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira												
	Para o futuro, vale mencionar que as perspectivas para 2017, de acordo com o Relatório Focus do Banco Central publicado no dia 26 de dezembro, são de que: a economia brasileira (PIB) cresça 0,5%; o IPCA seja de 4,85% no acumulado do ano, valor menor do que nos últimos anos; e a taxa Selic encerre 2017 em 10,5% ao ano, acumulando queda de 3,75 pontos percentuais. Assim, importante destacar que a economia tem que voltar a crescer para que os efeitos da taxa de juros mais baixa e dos novos instrumentos financeiros e incentivos para o setor sejam efetivos para a recuperação da atividade imobiliária e, por consequência, na melhora do desempenho das empresas do segmento, com essas voltando a gerar emprego, renda, consumo e investimento. Portanto, a sinalização ainda é de que haja melhora no mercado imobiliário em 2017, com o ritmo sendo determinado pelos desdobramentos políticos e econômicos do país.												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:												
	Ver anexo no final do documento. Anexos												
6.	<table><tr><th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr><tr><th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr><tr><td>Terrenos e conjuntos comerciais diversos</td><td>195.964.721,60</td><td>SIM</td><td>3,37%</td></tr></table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Terrenos e conjuntos comerciais diversos	195.964.721,60	SIM	3,37%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período										
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)												
Terrenos e conjuntos comerciais diversos	195.964.721,60	SIM	3,37%										
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação												
	Para a avaliação da área de terras foi utilizado o consagrado método comparativo direto de dados de mercado, que segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1: "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." Quanto ao tratamento técnico implementado neste trabalho, utilizamos o processo científico, o qual permite com maior isenção de subjetividade atingir o valor mais provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1: "Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado." "Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados." A inferência estatística, através de modelos de regressão de pontos observados a equações de ajuste, constitui-se em instrumento de fundamental valia e aplicabilidade na Engenharia Econômica e Avaliações, pois permite interpretar, objetivamente, efeitos e influências que guardem regularidade estatística. Exemplificando, se os valores de terrenos mostram-se decrescentes, à medida que sua localização distancia-se de um pólo valorizante, a correta interpretação da variação dos valores dos terrenos ao longo deste eixo, é expressa através de modelo matemático-estatístico, justificado inferencialmente, cuja variável independente é a distância ao pólo e a variável dependente (resposta) é o respectivo valor. As correlações podem ser entre duas ou mais variáveis. Pela ilustração anterior, podemos exemplificar: • valor em função da distância: 2 variáveis • valor em função da distância e da área do terreno: 3 variáveis • valor em função da distância, da área e da testada do terreno: 4 variáveis O parâmetro de qualidade do ajuste do modelo entre variáveis de observação é o coeficiente de correlação de Pearson, que quanto mais próximo de ± 1, informará o nível de aderência entre os pontos pesquisados e o modelo inferido. Além disso, torna-se imperioso para a definição do modelo estimativo, a análise da variância amostral, através do teste da hipótese de existência de regressão. Para tanto, lança-se mão da distribuição "F" de Fischer-Snedecor, bem como da distribuição "t" de Student, para a análise da importância das variáveis do processo, concluindo-se os níveis de incerteza da modelagem. A NBR 14.653, estabelece parâmetros críticos para a modelagem, os quais permitirão nivelar o grau de fundamentação do trabalho (I, II e III). Uma vez definido o modelo, a amplitude do intervalo de confiança parametrizará os graus I, II e III de precisão da estimativa.												
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes												
	Não possui informação apresentada.												
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes												
	Não possui informação apresentada.												
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:												

	Não possui informação apresentada.		
10. Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Rua Dr. José Montauray, 139 - 7º andar - Centro Histórico - Porto Alegre/RS. www.geralinvestimentos.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	- Correspondência para o endereço físico da administradora; e-mail e telefone.		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	(i) A participação dos cotistas em assembleias gerais será autorizada desde que comprovada sua qualidade de cotista ou documento que comprove a sua representação legal; (ii) Não utilizamos consultas formais; (iii) Não utilizamos procedimentos de participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	Não utilizamos procedimentos de participação à distância de assembleia e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
11. Remuneração do Administrador			
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	A ADMINISTRADORA receberá a título de taxa de administração, pela prestação dos serviços de gestão do FUNDO, a remuneração mensal de R\$ 10.950,00 (dez mil, novecentos e cinquenta reais), sempre no dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao devido, sendo reajustável tal valor, anualmente no mês de janeiro, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas, a partir de 1º de janeiro de cada ano, sendo a primeira atualização em janeiro de 2013. Parágrafo Único - Além da remuneração no caput, integrarão a taxa de administração a remuneração dos serviços prestados por empresas devidamente habilitadas e contratadas, de: a) contabilidade; e b) escrituração de quotas.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	NaN	NaN	NaN
12. Governança			
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	EDE ANTONIO GASPERIN	Idade: 62
	Profissão:	ADMINISTRADOR DE EMPRESAS	CPF: 213.560.170-53
	E-mail:	edegasperin@geralinvestimentos.com.br	Formação acadêmica: ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS / DIREITO
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 01/01/2012
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
	Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.	Desde 01/06/1982.	Diretor
	Corretora de Valores e Câmbio		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos		

	Evento			Descrição		
	Qualquer condenação criminal			Não		
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			Não		
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.						
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas					
	Acima de 5% até 10%					
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%	2,00	31.219,00	50,00%	0,00%	50,00%
	Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
Não possui informação apresentada.						
15. Política de divulgação de informações						
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	Não possui informação apresentada.					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	Não possui informação apresentada.					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	Não possui informação apresentada.					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	Não possui informação apresentada.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:						
	Não possui informação apresentada.					

Anexos	
5.Riscos	

Nota

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