

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:	31/12
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, 7º andar- CENTRO HISTÓRICO- PORTO ALEGRE- RS- 90.010-090	Telefones:	(51) 3213-2727
Site:	www.geralinvestimentos.com.br	E-mail:	edegasperin@geralinvestimentos.com.br
Competência:	12/2019		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Geral Asset Management S/S Ltda.	05..19.6.0/89/0-00	Rua Dr. José Montauray, 139 - 8º andar - Porto Alegre/RS	51 - 3213-2708
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: 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.	1.0.4.08./555/-00	Rua Antônio Carlos Berta, 475, cj. 1401 - Boa Vista - Cep: 91340-020 - Porto Alegre/ - RS	(51) 3073-7100
1.8	Outros prestadores de serviços¹:	CNPJ	Endereço	Telefone
	Condominio Viva Open Mall	../-	Av. Dr. Nilo Peçanha, 3228 - Porto Alegre/RS	51 - 3073-7130
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	2 imóveis da empresa Gaspar e Cia. Ltda. CNPJ	Aquisição para renda	27.455.003,94	Recursos próprios

	91.666.925/0001-21- Matrículas 126.029, 3.919 e 199.31.			
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:			
	O Fundo tem como objetivo a aquisição e/ou venda de imóveis residenciais, comerciais e industriais, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames, notadamente, terrenos, lotes, edifícios comerciais, plantas industriais e centros de distribuição e logística ("Imóveis" ou, individualmente, "Imóvel"), e a realização de investimentos na construção e urbanização de loteamentos comerciais e/ou residenciais em Imóveis de sua propriedade.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	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			
	O ano de 2019 foi de continuidade na recuperação econômica após a crise de 2015/2016. E vale ressaltar, que quando se fala em continuidade é porque a economia brasileira ainda não voltou ao patamar pré-crise de 2014. A economia brasileira cresceu 1,1% em 2019 e deve crescer em torno de 1,7% em 2020. Entre os destaques do ano passado, externamente, os principais impactos vieram das notícias envolvendo a guerra comercial entre Estados Unidos e China, das estimativas da desaceleração econômica mundial, das crises políticas e econômicas em diversos países da América Latina (impactando a percepção sobre o Brasil), da manutenção dos juros baixos e da liquidez internacional elevada. Internamente, o ambiente foi influenciado pela taxa de juros caindo e alcançando o valor mais baixo da série histórica, de 4,5% ao ano, ante 6,5% da meta Selic em 2018. Vale ressaltar que é o terceiro ano consecutivo que a taxa básica de juros brasileira fecha em um dígito. No restante sobre a conjuntura macroeconômica de 2019, vale mostrar como evoluíram as projeções macroeconômicas para 2019. Conforme os Relatórios Focus do Banco Central do Brasil (BCB) divulgados desde 2017, se observou que as expectativas para 2019 melhoraram no ambiente fiscal, de inflação, no caso do IPCA, e da taxa de juros. E pioraram em termos de crescimento econômico, da inflação (IGP-M, choque de oferta e taxa de câmbio) e dos números do setor externo. Resumindo, a economia brasileira ainda não ganhou a tração esperada, mas com as reformas econômicas já implementadas, como a da reforma da previdência, a reforma trabalhista (governo Temer), regra do Teto Fiscal (também do governo Temer) a lei da liberdade econômica, e a agenda do BCB, de modernização do Sistema Financeiro, entre outras. Desse modo, verifica-se que as medidas do governo Bolsonaro no seu primeiro ano, têm sido na direção correta, por isso a "animação" do mercado, sobretudo esperando que as reformas continuem em 2020.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Para 2020 as expectativas para o Brasil, são de crescimento econômico entre 1,5% e 2%, com inflação controlada, taxa de juros ainda baixa e dados fiscais melhores. Para o setor externo, os dados sinalizam piora, mas ainda sem expectativa de uma crise no balanço de pagamentos. Os principais riscos para a concretização são de piora na guerra comercial entre Estados Unidos e China, estouro de uma possível bolha de ativos lá fora, de uma crise ainda mais profunda nos países na América Latina, especialmente na nossa vizinha Argentina, prejudicando o setor industrial brasileiro. No Brasil, os riscos para 2020 se dão, em especial, por crises políticas, que travem a continuidade das reformas, como a administrativa e a tributária, pelo crescimento econômico não aumentar seu patamar, da inflação ficar mais pressionada em função dos choques de oferta recentes, fazendo com que o BCB tenha que aumentar a taxa de juros, inibindo investimentos e consumo. A expectativa é de que com a retomada da economia, com crescimento estimado em 1,7 % (número diferente do Focus em função dos efeitos do coronavírus na economia internacional e seus reflexos na economia doméstica), com os juros baixos (Selic = 4,25% a.a.), menor valor da série histórica brasileira e podendo cair ainda mais, podendo chegar a 3,75% ao ano no fim de 2020, com o crédito e a confiança sendo retomados e a possibilidade de aprovação das reformas administrativa e tributária, o que reforça a expectativa na continuidade do crescimento do setor imobiliário em 2020. Assim, por fim, passado o período complicado da crise econômica brasileira e de retomada fraca desde 2017, a expectativa é de continuidade da retomada em 2020, talvez não seja o ano mais forte observando um período de 5 anos a frente, mas que já tem perspectivas melhores do que o início dos últimos anos, especialmente de 2015 em diante. O que pode modificar bastante esse cenário é o efeito mais prolongado do coronavírus na economia global, que já tem afetado diversas cadeias produtivas e tem levado a revisão para baixo das projeções de crescimento da economia mundial.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	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	370.942.000,00	SIM	23,48%
6.1	Crítérios 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 CEP 90.010-090. 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 taxa de administração do Fundo ("Taxa de Administração"), vigente desde 01 de agosto de 2009, é composta de uma parcela fixa no valor de R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais), acrescida de uma parcela variável, atualizadas monetariamente em 01 de agosto de cada ano, tendo sua periodicidade alterada a partir de 01 de janeiro de 2014 para o dia 01 de janeiro de cada ano, de acordo com a variação do IGP-M - Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV"), calculadas da seguinte forma: i) 0,24% (zero vírgula vinte e quatro por cento) ao ano calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido de até R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais); ii) 0,22% (zero vírgula vinte e dois por cento) ao ano calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido que exceder R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) e até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais); e iii) 0,20% (zero vírgula vinte por cento) ao ano calculado sobre a parcela do Patrimônio Líquido que exceder R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais). Parágrafo Primeiro - A parcela variável é o valor resultante da aplicação dos percentuais acima discriminados, sobre o que convencionamos chamar de Patrimônio Líquido Ajustado, que corresponderá ao valor do Patrimônio Líquido Anual, apurado no Balanço de Encerramento do exercício social do ano anterior, deduzido do saldo da conta "Resultado do Valor Justo", não realizado. Parágrafo Segundo - Não obstante o acima disposto, a Taxa de Administração prevista no caput deste artigo deverá ser equivalente a, no mínimo, R\$ 19.950,00 (dezenove mil, novecentos e cinquenta reais) mensais. Parágrafo Terceiro - A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Parágrafo Quarto - O ADMINISTRADOR poderá estabelecer as parcelas da Taxa de Administração que deverão ser pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. Parágrafo Quinto -

A partir de 01 de janeiro de 2018, o valor da parcela fixa, as faixas da parcela variável e a remuneração mínima, passam a ser atualizados anualmente, de acordo com a variação do IGP-M, apurado e divulgado pela FGV. Parágrafo Sexto – A partir de 01 de julho de 2017, a parcela fixa terá o seu valor acrescido de 10% (dez por cento). Parágrafo Sétimo – Além dos honorários previstos no caput deste artigo, também será devida ao ADMINISTRADOR, a título de Taxa de Administração, o valor referente aos serviços de escrituração de cotas.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
907.413,93	0,20%	NaN

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	EDE ANTONIO GASPERIN	Idade:	65
Profissão:	ADMINISTRADOR DE EMPRESAS	CPF:	213.560.170-53
E-mail:	edegasperin@geralinvestimentos.com.br	Formação acadêmica:	ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS - DIRETO
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:	30/04/2009

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%	1,00	15.609,00	49,99%	0,00%	49,99%
Acima de 50%	1,00	15.610,00	50,00%	0,00%	50,00%

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
----	---