

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:	31.824,00
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:	44926
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- CENTRO HISTÓRICO- PORTO ALEGRE- RS- 90.010-090	Telefones:	(51) 3213-2727
Site:	www.geralinvestimentos.com.br	E-mail:	edegasperin@geralinvestimentos.com.br
Competência:	12/2022		

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: Peppe Associados - Consultores e Auditores Independentes	03..35.2.2/27/0-00	Rua Sônia Ribeiro, 202 - São Paulo/SP	11 - 5531-9978
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: 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:			

	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												
	A economia brasileira cresceu 2,9% em 2022, após alta de 5% em 2021, segundo o IBGE. O mercado de trabalho, também de acordo com o IBGE, gerou 3,6 milhões de vagas em no ano passado. Isso se deve, especialmente, ao efeito da reabertura total da economia, após o registro de uma onda da variante ômicron no início do ano. Mas ainda assim foi um ano marcado por isolamentos e altas taxas de inflação, tendo efeito importante na diminuição da produção industrial, oriunda da escassez de insumos, que foram afetadas pelo alto preço das commodities e combustíveis. E esse novo contexto, acabou levando os países a revisarem suas políticas econômicas. Um exemplo foi o Banco Central do Brasil que elevou a taxa de juros para 13,75% ao ano visando controlar os efeitos inflacionários derivados das condições de demanda e oferta. Resumindo, tivemos em 2022 mais crescimento, com inflação alta e juros bastante elevados no Brasil. Algo que foi similar em outras economias. Assim, mesmo nesse ambiente macroeconômico desafiador, o IBGE apontou que a construção civil cresceu 6,9% em 2022. O setor foi responsável pela criação de 10% dos empregos em 2022. E na mesma linha do dado agregado do IBGE, a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) apontou que as vendas de novos imóveis tiveram elevação de 9,2% em 2022, quando comparado ao ano de 2021. No total, 156.730 novas unidades foram comercializadas nos 12 meses do ano passado, o maior volume da série histórica do indicador ABRAINC-Fipe, iniciada em 2014. Já os lançamentos, alcançaram 129.432 unidades em 2022, o que representa queda de 15,5% na comparação com 2021 (152.704 unidades). Em suma, os dados de 2022 revelam que o setor imobiliário mostrou-se resiliente, mas também foi afetado pela crise visto que os lançamentos despencaram em relação a 2021.												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira												
	A expectativa para 2023 é de que o setor mantenha o ritmo do ano anterior dado os melhores dados de emprego e renda. O que pode travar é a taxa de juros ainda bastante elevada e o crédito mais escasso. Mas mesmo com as "travas" dos juros e financiamentos, as incorporadoras e construtoras iniciam o ano com boas perspectivas para o mercado imobiliário brasileiro. O crescimento projetado pelo setor está relacionado, sobretudo, ao anúncio de novos parâmetros do programa Minha Casa, Minha Vida, feito pelo Ministério das Cidades. Ademais, os segmentos de média e alta renda têm se mostrado resiliente, especialmente, o de alta renda que sente menos os juros altos, dado que mantém acesso aos financiamentos destinados ao setor.												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:												
	Ver anexo no final do documento. Anexos												
6.	<table border="1"> <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>955.284.574,12</td><td>SIM</td><td>8,50%</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	955.284.574,12	SIM	8,50%
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	955.284.574,12	SIM	8,50%										
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:		
	Os itens 7, 8 e 9 estão descritos em relatório disponível na sede da Administradora.		
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; e (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 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:
	551.570,01	0,07%	NaN
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	EDE ANTONIO GASPERIN	Idade: 68 anos
	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:	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%	2,00	31.824,00	100,00%	0,00%	100,00%
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 |
|----|---|