

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS
CNPJ/MF nº 10.456.799/0001-89
(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)
ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
DE COTISTAS REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2019

I. DATA, HORA E LOCAL: 30 de abril de 2019, às 14:00 horas, em Porto Alegre/RS, na Rua Dr. José Montauray, 139 – 7º andar – Centro Histórico.

II. CONVOCAÇÃO: Dispensada em virtude da presença da totalidade dos cotistas, nos termos do Parágrafo décimo, Artigo 26 do Regulamento do Fundo.

III. PRESENCAS: Compareceram os cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Phorbis representando 100% das cotas integralizadas, conforme assinaturas na lista de presenças. Presente, ainda, a Instituição Administradora do Fundo, Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda., através de seu representante Ede Antônio Gasperin.

IV. COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA: Presidente: Vorlei Chiesa; Secretário: Ede Antônio Gasperin.

V. ORDEM DO DIA: **1)** Análise e deliberação acerca das contas da Administradora e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício encerrado em 31/12/2018; **2)** Análise e deliberação acerca da destinação dos rendimentos declarados no 2º semestre de 2018 e da proposta de retenção do seu valor líquido, para fins de aplicação em ativos com vistas à geração de lucros futuros; **3)** Ratificar os atos anteriormente praticados pela Administradora, em relação a compra e venda de unidades; **4)** Ratificar os atos anteriormente praticados pela Administradora, em relação a rescisão do Contrato de Locação e aditivos contratuais; **5)** Ratificar os atos anteriormente praticados pela Administradora, em relação a contratação da Votener - Votorantim Comercializadora de Energia Ltda., CNPJ/MF nº 03.984.862/0001-94 celebrado em 20/07/2018; **6)** Ratificar os atos anteriormente praticados pela Administradora, em relação a contratação de consultoria imobiliária; **7)** Autorizar a administradora a proceder a aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 8349 do Registro de Imóveis da 4ª. Zona de Porto Alegre, apreciar e aprovar o Laudo de Avaliação; **8)** Análise e deliberação acerca da proposta para doação financeira a Associação Cultural Floresta, inscrita no CNPJ/MF nº 27.631.481/0001-90.

VI. DELIBERAÇÃO:

1) Após análise e discussões e nos termos do relatório de auditoria emitido em 25/03/2019 pela Confidor Auditores Associados, os cotistas, de forma unânime, aprovaram as contas da Administradora e as Demonstrações Financeiras, relativas ao exercício findo em 31/12/2018, as quais foram previamente encaminhadas aos cotistas para análise e cuja cópia é parte integrante da presente ata (**ANEXO ÚNICO**).

2) O representante da administradora apresentou: (i) o cálculo dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, a que se refere o art. 10º, parágrafo único, da Lei nº 8.668/1993, realizado com base nas diretrizes do Ofício-Circular CVM/SIN/SNC nº 01/2014, que totalizou no 2º semestre de 2018 o valor de **R\$ 10.436.269,29** (dez milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, duzentos e sessenta e nove reais e vinte e

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS
CNPJ/MF nº 10.456.799/0001-89
(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)
ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
DE COTISTAS REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2019

nove centavos); (ii) o cálculo dos rendimentos correspondentes a 95% dos lucros referidos no item anterior, e que totalizaram o valor de **R\$ 9.914.455,83** (nove milhões, novecentos e quatorze mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e três centavos). Após análise dos lucros auferidos apresentados, e, ainda, considerando a necessidade de continuar a realizar investimentos em projetos imobiliários com vistas à geração de lucros futuros, os quotistas, de acordo com a política de investimentos do Fundo e conforme autorizado pelo Ofício-Circular CVM/SIN/SNC nº 01/2015, deliberaram por unanimidade:

2.1) Ratificar autorização dada anteriormente à Administradora para proceder à retenção dos lucros auferidos e apurados segundo o regime de caixa no 2º semestre de 2018), no valor bruto de **R\$ 9.914.455,83** (nove milhões, novecentos e quatorze mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e três centavos) e consequente retenção de imposto de renda retido na fonte de **R\$ 1.982.891,17** (um milhão, novecentos e oitenta e dois mil, oitocentos e noventa e um reais e dezessete centavos) à alíquota de retenção de 20%.

2.2) De acordo com as deliberações acima, o valor a ser retido, como determina o anexo II do referido Ofício-Circular da CVM, pode ser assim resumido:

RESUMO DO CÁLCULO DA PARCELA A SER RETIDA DOS RENDIMENTOS A DISTRIBUIR NO 2º SEMESTRE DE 2018

Resultado contábil/financeiro líquido (RESULTADO EM REGIME DE CAIXA)	R\$ 10.436.269,29
-----------------------------------------------------------------------------	--------------------------

<u>Distribuição do Resultado - 2º semestre de 2018</u>	
(+) Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	R\$ 9.914.455,83
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo referentes ao 2º semestre de 2018), antes do IRRF	R\$ (9.914.455,83)
(=) Rendimentos a pagar	-
(-) Rendimentos pagos antecipadamente no exercício	-
Rendimento líquido a pagar ref. ao resultado exercício	-

3) Aprovaram e ratificaram os atos anteriormente praticados pela Administradora, em relação a: **3.1)** venda do apartamento 702 e boxes nº 107, 136, 137 e 06, com depósito nº 06 do Edifício Residencial Mirador, pelo preço e condições ajustados, nos termos do Contrato de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações Decorrentes de Contrato

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS
CNPJ/MF nº 10.456.799/0001-89
(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)
ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
DE COTISTAS REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2019

de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel, celebrado em 28/09/2016; **3.2)** venda do apartamento 1001 e boxes nº 73, com depósito nº 32, 110, 111 e 112 do Edifício Residencial Mirador, pelo preço e condições ajustados, conforme Contrato de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações Decorrentes de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel, celebrado em 27/04/ 2016; **3.3)** venda do apartamento 1302 e boxes 33 e 34, com depósito nº 16, 86 e 87, pelo preço e condições ajustados, conforme Contrato de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações Decorrentes de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel, celebrado em 24/11/2017; **3.4)** assine as escrituras de compra e venda no qual o Fundo adquiriu de Super Quadra J Europa Incorporação Imobiliária Ltda., CNPJ/MF de Abertura nº 15.654.138/0001-81 e CNPJ/MF de Afetação nº 15.654.138/0003-43, as unidades dos apartamentos 1002, 1103 e 1303 e boxe de estacionamento nº 17 com depósito nº 4, 18, 19, 20, 47 e 59, com depósito nº 9, 62 e 60 duplo, com depósito nº 10, 66 e 67 do Edifício Residencial Murano, sito na cidade de Porto Alegre/RS, considerando o valor total pago anteriormente pelo Fundo; **3.5)** venda e posterior assinatura da escritura pública de compra e venda dos conjuntos comerciais 803 e 804, da Torre 2 – Edifício Trend Offices do Condomínio Trend Nova Carlos Gomes, com área privativa total de 53,61m² e 65,54 m², objeto das matrículas nº 140.468 e 140.485 do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS, respectivamente, pelo preço e condições ajustados em dação em pagamento, conforme Contrato de Prestação de Serviços celebrado em 01/10/2018 com ZEBL Arquitetura EIRELI EPP, CNPJ/MF nº 19.624.777/0001-55.

4) Aprovaram e ratificaram os atos anteriormente praticados pela Administradora, em relação: **4.1)** À rescisão do Contrato de Locação firmado com Eduardo Bier Industrial e Comercial de Produtos Alimentícios Ltda., CNPJ/MF nº 00.066.130/0001-27, em 15/08/2018, em seus termos e condições, em função da inviabilidade de instalação da fábrica projetada pela locatária, diante das exigências apresentadas pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre; **4.2)** Aos Termos Aditivos de Contratos, celebrados com a Preconcretos Engenharia S/A., CNPJ/MF nº 87.144.440/0001-09, em 25/06/2018 e 01/08/2018; e ainda **4.3)** Ao Termo Aditivo de Contrato celebrado com Ana Maria Graeff Fornari – EIRELI, CNPJ/MF nº 14.324.237/0001-32, em 22/11/2018.

5) Aprovaram e ratificaram os atos anteriormente praticados pela Administradora, em relação ao Contrato celebrado com Votener – Votorantim Comercializadora de Energia Ltda., CNPJ/MF nº 03.984.862/0001-94, em 20/07/2018, objetivando a aquisição de energia para o empreendimento Viva Open Mall, assim autorizando o depósito antecipado da garantia financeira no valor de R\$ 135.417,90 (cento e trinta e cinco mil, quatrocentos e dezessete reais e noventa centavos), ficando o valor sob a administração da Votener, como vendedora, até o integral cumprimento de todas as obrigações previstas no contrato celebrado, podendo a referida garantia ser utilizada para o pagamento de todo e qualquer débito do Fundo não solvido nos prazos e condições previstas no contrato.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS
CNPJ/MF nº 10.456.799/0001-89
(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)
ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
DE COTISTAS REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2019

6) Aprovaram e ratificaram os atos anteriormente praticados pela Administradora, em relação a contratação dos serviços de consultoria imobiliária, realizado com Makiro Aluguéis de Imóveis Ltda. CNPJ/MF nº 08.750.938/0001-30 no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais); e

7) Aprovaram e autorizaram a Administradora a proceder a aquisição do terreno objeto da matrícula nº 8349 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, pelo valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), podendo o pagamento do preço da compra ser liquidado de forma parcelada. Os quotistas desde já autorizam a administradora a assinar a escritura de compra e venda do referido imóvel e também deliberaram aprovar o Laudo de Avaliação do referido imóvel, elaborado pela Engebê.

8) Após análise e discussão acerca da proposta apresentada pela Associação Cultural Floresta, os cotistas aprovaram, por unanimidade, uma contribuição financeira de até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), a ser pago a partir da presente data, em uma ou mais parcelas. Considerando que a doação ora aprovada será utilizada, direta ou indiretamente, para assessoria de imprensa, ações de comunicação, custos para manutenção da sede e de prestadores de serviços, implementação do Programa de Incentivo ao Aparelhamento da Segurança Pública do Estado do Rio Grande do Sul – PISEG/RS e demais atividades operacionais da Donatária, os cotistas aprovam a minuta do Contrato Particular de Doação com Encargo, que rubricado por todos, passa a fazer parte integrante e complementar a presente deliberação.

VII. AUTORIZAÇÃO: A presente Assembleia tomou conhecimento do conteúdo dos Contratos, Aditivos, Escrituras e Laudo de Avaliação, acima referidos e aprovou, em todos os seus termos, os quais ficam arquivados na Instituição Administradora e autorizam a promover todas as medidas necessárias para a observância das deliberações tomadas.

VIII. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Presidente, após agradecer a presença de todos, deu por encerrados os trabalhos, sendo lavrada esta ata, que foi lida e assinada por todos os presentes, que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão das assinaturas.

Vorlei Chiesa
Presidente

Ede Antônio Gasperin
Secretário

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS
CNPJ/MF nº 10.456.799/0001-89
(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)
ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
DE COTISTAS REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2019

LISTA DE PRESENCAS

<u>COTISTA</u>	<u>ASSINATURAS</u>	<u>COTAS*</u>	<u>%</u>
ORBIS PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S/A. CNPJ nº 05.766.785/0001-21		15.610	50,002%
PHOENIX PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S/A. CNPJ nº 05.769.892/0001-03		15.609	49,998%
Total		31.219	100,000%

* Cotas integralizadas