

**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 JUNHO DE 2020**

**I. DATA, HORA E LOCAL:** 30 de junho de 2020, às 9:00 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: Mathias Kisslinger Rodrigues; Secretário: Vorlei Chiesa.

**V. ORDEM DO DIA:** **1)** Análise e deliberação acerca das contas da Administradora e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício encerrado em 31/12/2019; **2)** Análise e deliberação acerca da destinação dos rendimentos declarados no 2º semestre de 2019 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 de consultoria imobiliária; **6)** Ratificar os atos anteriormente praticados pela Administradora, em relação a aplicação financeira efetuada junto ao Banco Safra, denominada Box Opções.

**VI. DELIBERAÇÃO:**

**1)** Após análise e discussões e nos termos do relatório de auditoria emitido em 23/03/2020 pela Confidor Auditores Associados, os cotistas, de forma unânime, aprovaram as contas da Administradora e as Demonstrações Financeiras, relativas ao exercício findo em 31/12/2019, 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 2019 o valor de **R\$ 11.367.682,69** (onze milhões, trezentos e sessenta e sete mil, seiscentos e oitenta e dois reais e sessenta e nove centavos); (ii) o cálculo dos rendimentos correspondentes a 95% dos lucros referidos no item anterior, e que totalizaram o valor de **R\$ 10.799.298,56** (dez milhões, setecentos e noventa e nove mil, duzentos e noventa e oito reais e cinquenta e seis 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 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 JUNHO DE 2020**

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 2019), no valor bruto de **R\$ 10.799.298,56** (dez milhões, setecentos e noventa e nove mil, duzentos e noventa e oito reais e cinquenta e seis centavos) e consequente retenção de imposto de renda retido na fonte de **R\$ 2.159.859,71** (dois milhões, cento e cinquenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e setenta e um 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:

<b>RESUMO DO CÁLCULO DA PARCELA A SER RETIDA DOS RENDIMENTOS A DISTRIBUIR NO 2º SEMESTRE DE 2019</b>
--

<b>Resultado contábil/financeiro líquido (RESULTADO EM REGIME DE CAIXA)</b>	<b>R\$ 11.367.682,69</b>
---	--------------------------

<b><u>Distribuição do Resultado - 2º semestre de 2019</u></b>	
(+) Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	<b>R\$ 10.799.298,56</b>
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo referentes ao 2º semestre de 2019), antes do IRRF	<b>R\$ (10.799.298,56)</b>
<b>(=) Rendimentos a pagar</b>	-
(-) Rendimentos pagos antecipadamente no exercício	-
<b>Rendimento líquido a pagar ref. ao resultado exercício</b>	-

**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 de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel, celebrado em 28/09/2016;

**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 JUNHO DE 2020**

**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 53,61m<sup>2</sup> e 65,54 m<sup>2</sup>, 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 a contratação dos serviços de consultoria imobiliária, realizado com Makiro

**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 JUNHO DE 2020**

Aluguéis de Imóveis Ltda. CNPJ/MF nº 08.750.938/0001-30 no valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais); e

6) Aprovaram e ratificaram os atos anteriormente praticados pela Administradora, em relação a aplicação financeira efetuada junto ao Banco Safra, denominada Box Opções.

**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.

---

Mathias Kisslinger Rodrigues  
Presidente

---

Vorlei Chiesa  
Secretário

**LISTA DE PRESENCAS**

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

\* Cotas integralizadas