

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS**  
**CNPJ nº 10.456.799/0001-89**  
**(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)**  
**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**DE COTISTAS REALIZADA EM 21 DE SETEMBRO DE 2021**

**I. DATA, HORA E LOCAL:** 21 de setembro de 2021, às 09:00 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 de Investimento Imobiliário Phorbis (Fundo).

**III. PRESENCAS:** Compareceram os cotistas do Fundo 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 Diretor Ede Antônio Gasperin.

**IV. COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA:** Presidente, Mathias Kisslinger Rodrigues; e Secretário, Vorlei Chiesa.

**V. ORDEM DO DIA:** **1.** Análise e deliberação acerca da destinação dos rendimentos declarados no 1º semestre de 2021 e da proposta de retenção do seu valor líquido, para fins de aplicação em ativos com vistas à geração de lucros futuros; **2.** Análise e deliberação acerca do Laudo de Avaliação do imóvel situado em Porto Alegre – RS, na Rua Mirim nº 146, contíguo de parte do lote 632 da quadra 14, objeto da matrícula nº 24860 do Registro de Imóveis da 4ª. Zona de Porto Alegre - RS, elaborado pela Lautec Equipe Técnica, Engenharia S/C Ltda., em 11/08/2021 e da aprovação da compra do referido imóvel pelo Fundo; **3.** Análise e deliberação, ratificando os atos praticados pela Administradora, em relação a redução de capital social e Alteração do Contrato Social da BAUEN 154 CONSTRUÇÕES LTDA. CNPJ nº 12.988.428/0001-73; **4.** Análise e deliberação, ratificando os atos praticados pela Administradora, em relação a redução de capital social e Alteração do Contrato Social da BAUEN URBANIZAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA., CNPJ nº 12.140.102/0001-91; **5.** Análise e deliberação, ratificando os atos praticados pela Administradora, em relação ao distrato ao INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE TERRENOS COM PAGAMENTO EM ÁREA A SER CONSTRUÍDA NO MESMO LOCAL celebrado em 29/08/2014; **6.** Análise e deliberação acerca da postergação do prazo para a integralização das cotas da 1ª emissão; **7.** Análise e deliberação acerca da aprovação do Laudo de Avaliação Consolidado de 30/12/2020 da Engebê – Empresa Brasileira de Engenharia Econômica Ltda (Engebê), CNPJ nº 90.880.287/0001-84 e da integralização de parte das cotas da 1ª emissão, mediante a conferência de imóveis ao patrimônio do Fundo; e **8.** Análise e deliberação acerca da dispensa do Laudo de Avaliação do apartamento 503 e do box 3 do empreendimento denominado Nilo Home Square situado em Porto Alegre – RS, na Av. Dr. Nilo Peçanha, nº 3361, objetos das matrículas 174.886 e 175.014 do Registro de Imóveis da 4ª. Zona de Porto Alegre - RS.

**VI. DELIBERAÇÃO:** Após análise e discussões, os cotistas, de forma unânime, deliberaram o que segue:

**1.** O Diretor 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,

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS**  
**CNPJ nº 10.456.799/0001-89**  
**(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)**  
**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**DE COTISTAS REALIZADA EM 21 DE SETEMBRO DE 2021**

realizado com base nas diretrizes do Ofício-Circular CVM/SIN/SNC nº 01/2014, que totalizou no 1º semestre de 2021 o valor de **R\$ 562.706,68** (quinhentos e sessenta e dois mil, setecentos e seis reais e sessenta e oito centavos); (ii) o cálculo dos rendimentos correspondentes a 95% dos lucros referidos no item anterior, no valor de **R\$ 534.571,35** (quinhentos e trinta e quatro mil, quinhentos e setenta e um reais e trinta e cinco centavos). Após análise dos lucros auferidos e, ainda, considerando a necessidade de continuar a realizar investimentos em projetos imobiliários com vistas à geração de lucros futuros, os cotistas, de acordo com a política de investimentos do Fundo e conforme autorizado pelo Ofício-Circular CVM/SIN/SNC nº 01/2015, deliberaram por unanimidade:

**1.1** Ratificar autorização dada anteriormente à Administradora para proceder a retenção dos lucros auferidos e apurados segundo o regime de caixa no 1º semestre de 2021, no valor bruto de **R\$ 534.571,35** (quinhentos e trinta e quatro mil, quinhentos e setenta e um reais e trinta e cinco centavos) e consequente retenção de imposto de renda retido na fonte de **R\$ 106.914,27** (cento e seis mil, novecentos e quatorze reais e vinte e sete centavos) à alíquota de retenção de 20%.

**1.2** 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 DO 1º SEMESTRE DE 2021</b>
--

<b>Resultado contábil/financeiro líquido (RESULTADO EM REGIME DE CAIXA)</b>	<b>R\$ 562.706,68</b>
---	-----------------------

<b><u>Distribuição do Resultado - 1º semestre de 2021</u></b>	
(+) Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido (art. 10, p.u., da Lei nº 8.668/1993)	<b>R\$ 534.571,35</b>
(-) Rendimentos retidos no Fundo referentes ao 1º semestre de 2021, antes do IRRF	<b>R\$ (534.571,35)</b>
<b>(=) Rendimentos a pagar</b>	-
(-) Rendimentos pagos antecipadamente no exercício	-
<b>Rendimento líquido a pagar referente ao resultado do exercício</b>	-

**2.** Aprovar o Laudo de Avaliação do imóvel situado em Porto Alegre – RS, na Rua Mirim, nº 146 (antigo 306) – Bairro Vila Ipiranga, objeto da matrícula nº 24860 do Livro 2-RG, do Registro de Imóveis da 4ª Zona, elaborados pela Lautec Equipe Técnica, Engenharia S/C

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS**  
**CNPJ nº 10.456.799/0001-89**  
**(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)**  
**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**DE COTISTAS REALIZADA EM 21 DE SETEMBRO DE 2021**

Ltda., em 11/08/2021, assim como, aprovar a compra pelo Fundo do referido imóvel por valor não superior ao indicado no laudo de avaliação, autorizando a Administradora a realizar a negociação e posteriormente celebrar o contrato de promessa de compra e venda e da respectiva assinatura da escritura pública de compra e venda;

3. Aprovar e ratificar os atos praticados pela Administradora, quando da redução de capital social e Alteração do Contrato Social da BAUEN 154 CONSTRUÇÕES LTDA. CNPJ nº 12.988.428/0001-73, no valor de R\$ 41.638.777,00 (quarenta e um milhões, seiscentos e trinta e oito mil, setecentos e setenta e sete reais) perfectibilizada mediante a transferência da construção do empreendimento Viva Open Mall, em favor do Fundo, mediante a entrega de direitos sobre as acessões e benfeitorias executadas e suas respectivas instalações e equipamentos, realizadas em terrenos já de propriedade do Fundo. O custo de construção ora referido será incorporado aos custos dos terrenos do mencionado empreendimento, conforme quadro abaixo, composto por 16 (dezesesseis) lotes de terrenos objetos das matrículas indicadas no quadro abaixo, do Registro Geral do Cartório do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre – RS.

<b>Quadra/Lote</b>	<b>Matrícula</b>	<b>RGI</b>	<b>Área (m²)</b>	<b>R\$</b>
Quadra 154 - Lote 04	64437	4a.	363,00	<b>1.545.003,36</b>
Quadra 154 - Lote 05	64438	4a.	514,33	<b>2.189.095,26</b>
Quadra 154 - Lote 06	64439	4a.	450,97	<b>1.919.421,95</b>
Quadra 154 - Lote 07	64440	4a.	536,20	<b>2.282.178,52</b>
Quadra 154 - Lote 08	64441	4a.	577,50	<b>2.457.959,90</b>
Quadra 154 - Lote 09	64442	4a.	577,50	<b>2.457.959,90</b>
Quadra 154 - Lote 10	64443	4a.	577,50	<b>2.457.959,90</b>
Quadra 154 - Lote 11	64444	4a.	761,25	<b>3.240.038,04</b>
Quadra 154 - Lote 33	64464	4a.	526,55	<b>2.241.106,12</b>
Quadra 154 - Lote 34	64465	4a.	378,79	<b>1.612.208,88</b>
Quadra 154 - Lote 35	64466	4a.	373,73	<b>1.590.672,47</b>
Quadra 154 - Lote 36	64467	4a.	379,50	<b>1.615.230,79</b>
Quadra 154 - Lote 37	64468	4a.	665,35	<b>2.831.867,73</b>
Quadra 154 - Lote 38	64469	4a.	736,71	<b>3.135.590,71</b>
Quadra 154 - Lote 39	64470	4a.	632,04	<b>2.690.093,46</b>
Quadra 154 - Lote 13+31+P	146028	4a.	1.732,15	<b>7.372.390,01</b>
<b>Total</b>			<b>9.783,07</b>	<b>41.638.777,00</b>

4. Aprovar e ratificar os atos praticados pela Administradora, quando da redução de capital social e Alteração do Contrato Social da BAUEN URBANIZAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA., CNPJ nº 12.140.102/0001-91, no valor de R\$ 18.194.728,50 (dezoito milhões, cento e noventa e quatro mil, setecentos e vinte e oito reais e cinquenta centavos), perfectibilizada mediante a transferência da construção das obras de infraestrutura do loteamento Parque Condor, em favor do Fundo, mediante a entrega de direitos sobre as acessões e benfeitorias executadas e suas respectivas instalações e equipamentos, realizadas em terrenos já de propriedade do Fundo. O custo de construção ora referido será incorporado aos custos dos terrenos do mencionado loteamento, conforme quadro abaixo, composto por 11 (onze) lotes

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS**  
**CNPJ nº 10.456.799/0001-89**  
**(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)**  
**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**DE COTISTAS REALIZADA EM 21 DE SETEMBRO DE 2021**

de terrenos objetos das matrículas indicadas no quadro abaixo, do Registro Geral do Cartório do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre – RS.

<b>Quadra/Lote</b>	<b>Matrícula</b>	<b>RGI</b>	<b>Área (m²)</b>	<b>R\$</b>
Quadra A - Lote 1 - Lot. Parque Condor	183424	4a.	11.948,01	<b>798.088,67</b>
Quadra A - Lote 2 - Lot. Parque Condor	183425	4a.	4.500,00	<b>300.585,54</b>
Quadra A - Lote 3 - Lot. Parque Condor	183426	4a.	13.581,78	<b>907.219,25</b>
Quadra A - Lote 4 - Lot. Parque Condor	183427	4a.	11.835,51	<b>790.574,03</b>
Quadra A - Lote 5 - Lot. Parque Condor	183428	4a.	5.138,49	<b>343.234,62</b>
Quadra B - Lote 1 - Lot. Parque Condor	147846	4a.	53.605,22	<b>3.580.656,42</b>
Quadra C - Lote 1 - Lot. Parque Condor	147847	4a.	46.447,05	<b>3.102.513,67</b>
Quadra D - Lote 1 - Lot. Parque Condor	147848 (parte)	4a.	49.825,82	<b>3.328.204,65</b>
Quadra E - Lote 1 - Lot. Parque Condor	147849	4a.	38.398,68	<b>2.564.908,42</b>
Quadra F - Lote 1 - Lot. Parque Condor	147850	4a.	20.240,19	<b>1.351.979,64</b>
Quadra G - Lote 1 - Lot. Parque Condor	147851	4a.	16.868,53	<b>1.126.763,59</b>
<b>Total</b>			<b>272.389,28</b>	<b>18.194.728,50</b>

5. Aprovar e ratificar os atos praticados pela Administradora, quanto a celebração do distrato ao INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE TERRENOS COM PAGAMENTO EM ÁREA A SER CONSTRUÍDA NO MESMO LOCAL celebrado em 29/08/2014, nos termos do distrato assinado em 31/05/2021 entre o Fundo e a empresa QCM Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 20.510.626/0001-55.

6. Aprovar a autorização para a postergação do prazo para a integralização das cotas subscritas e ainda não integralizadas, objeto da 1ª emissão de cotas, até 31.12.2022.

7. Aprovar o Laudo de Avaliação elaborado pela Engebê em 30/12/2020 e a integralização de 605 cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada uma, da 1ª emissão, totalizando o valor de R\$ 605.000,00 (seiscentos e cinco mil reais), nos termos do Art. 55 da Instrução CVM nº 472, mediante a conferência ao patrimônio do Fundo dos imóveis integrantes do empreendimento denominado Nilo Home Square, localizados em Porto Alegre-RS, na Av. Dr. Nilo Peçanha, sendo a Loja 1 com entrada pelo nº 3.349, a Loja 2 com entrada pelo nº 3.351, a Loja 3 com entrada pelo nº 3.353, a Loja 4 com entrada pelo nº 3.355, a Loja 5 com entrada pelo nº 3.357, a Loja 6 com entrada pelo nº 3.359, a Loja 7 com entrada pelo nº 3.363 e os apartamentos 503 e 804 na Torre 1 e os Boxes 3 e 9 com entrada pelo nº 3.361, registrados respectivamente sob as matrículas 174.858, 174.859, 174.860, 174.861, 174.862, 174.863, 174.864, 174.886, 174.911, 175.014 e 175.020 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre-RS.

8. Aprovar e ratificar os atos praticados pela Administradora quanto a dispensa do Laudo de Avaliação do apartamento nº 503 e do Box 3 na Torre 1 do empreendimento denominado Nilo Home Square, localizados em Porto Alegre-RS, na Av. Dr. Nilo Peçanha, nº 3361, objeto das matrículas 174.886 e 175.014, em virtude do valor ser aproximado ao do apartamento nº 804 e do Box 9 do mesmo empreendimento, objeto das matrículas 174.911 e 175.020, os quais foram avaliados no laudo de 28/11/2019, pela Engebê.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PHORBIS**  
**CNPJ nº 10.456.799/0001-89**  
**(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)**  
**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**DE COTISTAS REALIZADA EM 21 DE SETEMBRO DE 2021**

**VII. 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 com a concordância dos cotistas, é assinada pelo Presidente e Secretário, que, achando-a conforme, autorizam 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>15.912</b>	<b>50,000%</b>
<b>PHOENIX PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S/A.</b> CNPJ nº 05.769.892/0001-03		<b>15.912</b>	<b>50,000%</b>
<b>Total</b>		<b>31.824</b>	<b>100,000%</b>

\* Cotas integralizadas