

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 ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
DE COTISTAS REALIZADA EM 29 DE ABRIL DE 2022

I. DATA, HORA E LOCAL: 29 de abril de 2022, 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 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, Ede Antônio Gasperin; e Secretário, Vorlei Chiesa.

V. ORDEM DO DIA:

1) Análise e deliberação, acerca da substituição e contratação de prestador de serviços de escrituração de cotas; **2)** Análise e deliberação acerca das contas da Administradora e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício encerrado em 31.12.2021; **3)** Análise e deliberação acerca da destinação dos rendimentos declarados no 2º semestre de 2021; **4)** Análise e deliberação, acerca da renovação do Contrato de Auditoria das demonstrações financeira de 2021 e anos seguintes; **5)** Análise e deliberação, acerca do pagamento de honorários de sucumbência do processo nº 001/1.06.0209946-7, por direitos e obrigações havidos sobre o imóvel, sito na Av. Nilo Peçanha, nº 3228 em Porto Alegre-RS; **6)** Análise e deliberação, acerca do acordo judicial objeto locação para a empresa Dib & Dib Ltda.; **7)** Análise e deliberação acerca da aprovação do Laudo de Avaliação Anual de imóveis; **8)** Análise e deliberação em relação a Certificação Internacional Leed (Leadership in Energy and Environmental Design), para o empreendimento do Bairro Camino; **9)** Análise e deliberação relação a transferência contábil de imóveis do Estoque para Propriedades para Investimento; **10)** Análise e deliberação acerca da extinção da BCV Construções Ltda., CNPJ nº 14.809.600/0001-00 e da Bauen Urbanização e Construções Ltda., CNPJ nº 12.140.102/0001-91; **11)** Análise e deliberação acerca da alteração do contrato Social da Empresa Pelotense de Shopping Centers Ltda. (Pelotense), CNPJ nº 13.025.790/0001-01; e **12)** Análise e deliberação acerca do ajuste da remuneração da Phorbis, Planejamento Serviços e Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ nº 10.408.555/0001-20.

VI. DELIBERAÇÃO:

1) Após análise e discussões, os cotistas, de forma unânime, ratificando os atos praticados pela Administradora, aprovaram a recisão do contrato de escrituração de cotas com o Bradesco, ocorrido em 22.12.2021 e a contratação da Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda., CNPJ 92.858.380/0001-18 para prestar os referidos serviços a

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 ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
DE COTISTAS REALIZADA EM 29 DE ABRIL DE 2022

partir de 23.12.2021, nos termos e condições da proposta de 26.11.2021, e aceite em e-mail de 22.12.2021;

2) Após análise e discussões e nos termos do Relatório de Auditoria emitido em 31.03.2022, parecer sem ressalvas, pela Peppe Associados – Consultores e Auditores Independentes, CNPJ nº 03.352.227/0001-94, os cotistas, de forma unânime, aprovaram as contas da Administradora e as Demonstrações Financeiras, relativas ao exercício findo em 31.12.2021, as quais foram previamente encaminhadas para análise e cuja cópia é parte integrante da presente Ata (**ANEXO ÚNICO**);

3) 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, realizado com base nas diretrizes do Ofício-Circular CVM/SIN/SNC nº 01/2014, que totalizou no 2º semestre de 2021 o valor de **R\$ 9.577.603,47** (nove milhões, quinhentos e setenta e sete mil, seiscentos e três reais e quarenta e sete centavos); (ii) o cálculo dos rendimentos correspondentes a 95% dos lucros referidos no item anterior, no valor de **R\$ 9.098.723,30** (nove milhões, noventa e oito mil, setecentos e vinte e três reais e trinta 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:

3.1) Ratificar autorização dada anteriormente à Administradora para proceder à retenção dos lucros auferidos e apurados segundo o regime de caixa no 2º semestre de 2021, no valor bruto de **R\$ 9.098.723,30** (nove milhões, noventa e oito mil, setecentos e vinte e três reais e trinta centavos) e consequente retenção de imposto de renda retido na fonte de **R\$ 1.819.744,66** (um milhão, oitocentos e dezenove mil, setecentos e quarenta e quatro reais e sessenta e seis centavos) à alíquota de retenção de 20%.

3.2) 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 DO 2º SEMESTRE DE 2021**

Resultado contábil/financeiro líquido (RESULTADO EM REGIME DE CAIXA)	R\$ 9.577.603,47
---	-------------------------

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 ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
DE COTISTAS REALIZADA EM 29 DE ABRIL DE 2022

Distribuição do Resultado - 2º semestre de 2021	
(+) Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido (art. 10, p.u., da Lei nº 8.668/1993)	R\$ 9.098.723,30
(-) Rendimentos retidos no Fundo referentes ao 2º semestre de 2021, antes do IRRF	R\$ (9.098.723,30)
(=) Rendimentos a pagar	-
(-) Rendimentos pagos antecipadamente no exercício	-
Rendimento líquido a pagar referente ao resultado do exercício	-

4) Os cotistas aprovaram, de forma unânime e ratificaram os atos praticados pela Administradora, em relação à renovação do contrato celebrado em 25.02.2022 com a Peppe Associados – Consultores e Auditores Independentes (Peppe), CNPJ nº 03.352.227/0001-94, em seus termos e condições;

5) Os cotistas aprovaram, de forma unânime e ratificaram os atos praticados pela Administradora, em relação ao acordo de honorários de sucumbência no valor de R\$ 355.872,31 (trezentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e setenta e dois reais e trinta e um centavos) que foram pagos pelo Fundo à Martini Advogados Associados, CNPJ nº 04.405.036/0001-06, em 6 (seis) parcelas de R\$ 59.312,05 (cinquenta e nove mil, trezentos e doze reais e cinco centavos) cada;

6) Os cotistas aprovaram, de forma unânime e ratificaram os atos praticados pela Administradora, em relação: (i) ao acordo realizado em julho/2021, quando foi estabelecido que o Fundo receberia imóveis a serem construídas em Porto Alegre-RS, no conjunto de terrenos cujo réu do processo citado é titular de direito e/ou promitente comprador, sendo ainda encerrado o contrato de locação do imóvel que originou a dívida e efetuado um novo contrato de locação do mesmo imóvel, determinando carência de aluguel e de IPTU até 2023, para compensar o valor a maior que seria recebido pelo Fundo, tendo os imóveis, valor superior a dívida; e (ii) ao novo acordo realizado em março/2022 no qual foi rescindido o contrato de locação e acordado o pagamento da seguinte forma: (a) R\$ 401.000,00 pagos mediante bens e utensílios deixados nos imóveis pelo locatário e (b) R\$ 2.283.140,84 a serem pagos em 36 (trinta e seis) meses, mediante a entrega futura de unidades imobiliárias de propriedade da ré, tudo conforme acordo homologado em juízo;

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 ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
DE COTISTAS REALIZADA EM 29 DE ABRIL DE 2022

7) Os cotistas aprovaram, de forma unânime o laudo consolidado elaborado pela Engebê - Engenharia de Avaliações Ltda., CNPJ nº 15.786.463/0001-06 em 30.12.2021;

8) Os cotistas aprovaram, de forma unânime e ratificaram os atos praticados pela Administradora, em relação à aquisição da Certificação Internacional Leed no valor total equivalente a US\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil dólares estadunidenses) pago diretamente ao GBCI (Green Business Certification Inc.), órgão responsável pela emissão do Certificado Leed;

9) Os cotistas aprovaram de forma unânime e ratificaram os atos praticados pela Administradora em relação à transferência contábil dos imóveis, para melhor classificação da sua destinação, mantendo em estoque apenas os apartamentos 403, 404 e 501 e 15 (quinze) boxes, todos do Condomínio Residencial Las Piedras e os apartamentos 1002, 1103 e 1303 e 10 (dez) boxes, todos do Condomínio Residencial Murano, conforme os registros contábeis realizados em março/2021;

10) Os cotistas aprovaram, de forma unânime e ratificaram os atos praticados pela Administradora, em relação à extinção da BCV Construções Ltda., CNPJ nº 14.809.600/0001-00 e da Bauen Urbanização e Construções Ltda., CNPJ nº 12.140.102/0001-91, nos termos dos Distratos Sociais datados de 31.03.2022, devidamente registrados na Junta Comercial do Estado do RGS;

11) Os cotistas aprovaram, de forma unânime e ratificaram os atos praticados pela Administradora, em relação à Alteração do Contrato Social da Empresa Pelotense de Shopping Centers Ltda., CNPJ nº 13.025.790/0001-01, objetivando a redução de capital da mesma mediante a incorporação de prejuízos acumulados, conforme deliberado na Ata de Reunião dos Sócios Cotistas da Pelotense, realizada em 04.03.2022 e nos termos da 8ª Alteração e Consolidação de Contrato Social datado de 04.03.2022; e

12) Os cotistas decidiram de forma unânime ajustar o valor da remuneração anual, constante no Parágrafo Segundo, do Artigo 8º do Regulamento do Fundo, passando o valor máximo de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), a partir do ano de 2022.

VII. AUTORIZAÇÃO: A presente Assembleia tomou conhecimento do conteúdo da Proposta Comercial, dos Contratos, Aditivos, Alterações de Contrato Social, acima referidos e aprovou, em todos os seus termos, os quais ficam arquivados na Instituição Administradora e autoriza a promover todas as medidas necessárias para a observância das deliberações tomadas.

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 ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA
DE COTISTAS REALIZADA EM 29 DE ABRIL DE 2022

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 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

<u>COTISTA</u>	<u>ASSINATURAS</u>	<u>COTAS*</u>	<u>%</u>
ORBIS PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S/A. CNPJ nº 05.766.785/0001-21		15.912	50,000%
PHOENIX PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S/A. CNPJ nº 05.769.892/0001-03		15.912	50,000%
Total		31.824	100,000%

* Cotas integralizadas