

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 28 DE ABRIL DE 2023

I. DATA, HORA E LOCAL: 28 de abril de 2023, 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, Mathias Kisslinger Rodrigues; e 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 31.12.2022;
- 2) Análise e deliberação acerca da destinação dos rendimentos declarados no 2º semestre de 2022;
- 3) Análise e deliberação, acerca da renovação do Contrato de Auditoria das demonstrações financeiras de 2022;
- 4) Análise e deliberação acerca da aprovação do Laudo de Avaliação Anual de Imóveis;
- 5) Análise e deliberação acerca do ajuste contábil na conta de participação societária da Empresa Pelotense de Shopping Centers Ltda., CNPJ 13.025.790/0001-01;
- 6) Análise e deliberação acerca da abertura de conta e de investimentos financeiros administrados pelo conglomerado do Banco BTG Pactual S.A, CNPJ 30.306.294/0001-45;
- 7) Análise e deliberação acerca do cadastro GIIN, em cumprimento as definições previstas na Lei FATCA, *Foreign Account Tax Compliance Act* (Lei de Conformidade Fiscal de Contas Estrangeiras, na tradução para o português);
- 8) Análise e deliberação acerca do reembolso de despesas à Phorbis – Planejamento, Serviços e Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ 10.408.555/0001-20 (Phorbis Serviços);
- 9) Análise e deliberação acerca do ajuste da remuneração da Phorbis Serviços;
- 10) Análise e deliberação acerca da área de preservação ambiental (APP) de parte do terreno localizado na Rua Antônio Carlos Berta nº 181, em Porto Alegre-RS, sob matrícula nº 200.174;
- 11) Análise e deliberação acerca do pagamento da distribuição de dividendos aos cotistas;
- 12) Análise e deliberação acerca do pagamento por prestação de serviços para a empresa Derm4 Dermatologia e Especialidades Ltda., CNPJ 41.686.647/0001-04;



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 28 DE ABRIL DE 2023

- 13) Análise e deliberação acerca do pagamento por serviços prestados ao Fundo à Makiro Alugueis de Imóveis Ltda.CNPJ 08.750.938/0001-30;
- 14) Análise e deliberação acerca do pagamento por serviços prestados ao Fundo à Compax Comércio Exterior, CNPJ 42.866.546/0001-70; e
- 15) Análise e deliberação acerca das Demonstrações Contábeis da empresa MVP Empreendimentos Imobiliários S.A, CNPJ 20.539.194/0001-05 (MVP), referente ao exercício encerrado em 31.12.2022, da qual o Fundo é acionista.

VI. DELIBERAÇÃO:

1) Após análise e discussões e, nos termos do Relatório de Auditoria emitido em 31.03.2023, parecer sem ressalvas, pela Peppe Associados – Consultores e Auditores Independentes, CNPJ 03.352.227/0001-94, os cotistas, de forma unânime, aprovaram as contas da Administradora e as Demonstrações Financeiras, relativas ao exercício findo em 31.12.2022, as quais foram previamente encaminhadas para análise e cuja cópia é parte integrante da presente Ata (**ANEXO ÚNICO**);

2) 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 8.668/1993, realizado com base nas diretrizes do Ofício-Circular CVM/SIN/SNC 01/2014, que totalizou no 2º semestre de 2022 o valor de **R\$ 11.468.276,31** (onze milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil, duzentos e setenta e seis reais e trinta e um centavos); (ii) o cálculo dos rendimentos correspondentes a 95% dos lucros referidos no item anterior, no valor de **R\$ 10.894.862,49** (dez milhões, oitocentos e noventa e quatro mil, oitocentos e sessenta e dois reais e quarenta e nove 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 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 2022, no valor bruto de **R\$ 10.894.862,49** (dez milhões, oitocentos e noventa e quatro mil, oitocentos e sessenta e dois reais e quarenta e nove centavos) e consequente retenção de imposto de renda retido na fonte de **R\$ 2.178.972,50** (dois milhões, cento e setenta e oito mil, novecentos e setenta e dois reais e cinquenta 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:



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 28 DE ABRIL DE 2023

**RESUMO DO CÁLCULO DA PARCELA A SER RETIDA DOS
RENDIMENTOS A DISTRIBUIR DO 2º SEMESTRE DE 2022**

Resultado contábil/financeiro líquido (RESULTADO EM REGIME DE CAIXA)	R\$ 11.468.276,31
---	--------------------------

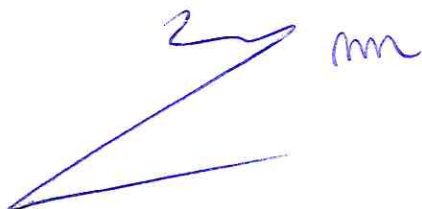
Distribuição do Resultado - 2º semestre de 2022	
(+) Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido (art. 10, p.u., da Lei nº 8.668/1993)	R\$ 10.894.862,49
(-) Rendimentos retidos no Fundo referentes ao 2º semestre de 2022, antes do IRRF	R\$ (10.894.862,49)
(=) Rendimentos a pagar	-
(-) Rendimentos pagos antecipadamente no exercício	-
Rendimento líquido a pagar referente ao resultado do exercício	-

3) Os cotistas aprovaram, de forma unânime e ratificaram os atos praticados pela Administradora, em relação à renovação do contrato celebrado em 08.12.2022 com a Peppe Associados – Consultores e Auditores Independentes (Peppe), CNPJ 03.352.227/0001-94, em seus termos e condições;

4) Os cotistas aprovaram, de forma unânime o laudo consolidado elaborado pela Engebê - Engenharia de Avaliações Ltda., CNPJ 15.786.463/0001-06 em 30.11.2022;

5) Os cotistas aprovaram, de forma unânime e ratificaram os atos praticados pela Administradora, em relação ao ajuste contábil do Fundo, referente ao ágio na Empresa Pelotense de Shopping Centers Ltda., CNPJ 13.025.790/0001-01, objetivando a redução ao valor recuperável do investimento, mediante a baixa do ágio por impairment;

6) Os cotistas aprovaram, de forma unânime e ratificaram os atos praticados pela Administradora, em relação à abertura de conta do Fundo no conglomerado do Banco BTG Pactual S.A. e ao investimento realizado em produtos financeiros de baixo risco, sob a administração do referido Banco, conforme Termo de Adesão e Ciência de Risco (BTG Pactual CDB Plus FI RF Crédito Privado);



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 28 DE ABRIL DE 2023

7) Os cotistas estão de acordo que, no momento, o Fundo não necessita de cadastro do código GIIN (número de identificação de intermediário global) por não ter relação de investimento com nenhum ente americano, cidadão ou instituição financeira, enquadrando-se no Anexo II, Section III item A do Acordo de Cooperação Intergovernamental (IGA) entre Brasil e Estados Unidos da América;

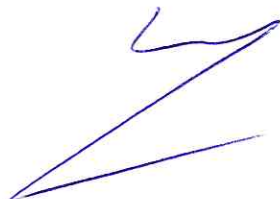
8) Os cotistas aprovaram, de forma unânime, que a Phorbis Serviços seja reembolsada pelo Fundo, de toda e qualquer despesa relativa ao Fundo, tais como despesas com viagens, estadias, insumos, entre outras, mesmo as não especificadas no contrato de prestação de serviços, desde que estejam em acordo com os propósitos do Fundo. Consideram ainda, que o reembolso deve, preferencialmente, ser feito diretamente à Phorbis Serviços e eventualmente a terceiros, por ela contratados;

9) 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\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) para R\$ 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais), a partir do ano de 2023;

10) Os cotistas aprovaram, de forma unânime e ratificaram os atos praticados pela Administradora, em relação à averbação do Termo de Compromisso Ambiental Fiscal 16/2022 à margem da Matrícula 200.174 (lote 3 quadra G Iguatemi), para preservação ambiental de parte do terreno equivalente a 44,25% do imóvel, sendo 423,58m² de área de preservação (APP) e 2.238,97m² remanescente de mata secundária em estágio médio de regeneração;

11) Os cotistas aprovaram, de forma unânime e ratificaram os atos praticados pela Administradora, em relação ao pagamento parcial dos rendimentos distribuídos e retidos anteriormente, relativamente ao 1º semestre de 2019, no valor bruto de R\$ 1.125.000,00 (um milhão, cento e vinte e cinco mil reais), o qual já sofreu e foi objeto de recolhimento do imposto de renda (alíquota de 20%) no valor de R\$ 225.000,00, restando um valor líquido a pagar no valor de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), o qual foi efetuado mediante depósito na conta bancária dos cotistas, na data de 19/01/2023;

12) Os cotistas aprovaram, de forma unânime e ratificaram os atos praticados pela Administradora, em relação ao pagamento realizado em 31.01.2023 à empresa Derm4 Dermatologia e Especialidades Ltda., CNPJ 41.686.647/0001-04; conforme a Nota Fiscal Eletrônica nº 2023/35, referente à Instrução e treinamento, no valor de R\$ 64.773,00 (sessenta e quatro mil, setecentos e setenta e três reais);



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 28 DE ABRIL DE 2023

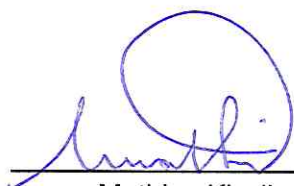
13) Os cotistas aprovaram, de forma unânime e ratificaram os atos praticados pela Administradora, em relação ao pagamento realizado em 31.01.2023 à empresa Makiro Alugueis de Imóveis Ltda., CNPJ 08.750.938/0001-30, conforme a Nota Fiscal Eletrônica nº 2023/3, referente à Consultoria Imobiliária, no valor de R\$ 117.335,00 (cento e dezessete mil, trezentos e trinta e cinco reais);

14) Os cotistas aprovaram, de forma unânime e ratificaram os atos praticados pela Administradora, em relação ao pagamento realizado em 14.02.2023 à empresa Compax Comércio Exterior, CNPJ 42.866.546/0001-70, conforme a Nota Fiscal nº 6/A1, referente à serviço de consultoria, no valor de R\$ 68.131,00 (sessenta e oito mil, cento e trinta e um reais); e

15) Os cotistas aprovaram, de forma unânime, as contas e as Demonstrações Contábeis findo em 31/12/2022, da MVP Empreendimentos Imobiliários S/A, CNPJ 20.539.194/0001-05, e a correspondente absorção de prejuízos acumulados pelo adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC, ratificando os atos praticados pela administradora na AGOE realizada em 28.04.2023.

VII. AUTORIZAÇÃO: A presente Assembleia tomou conhecimento do conteúdo dos Contratos, Laudos, Termos de Compromisso e demais documentos 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.

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

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 28 DE ABRIL DE 2023

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