

**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 EXTRAORDINÁRIA**  
**DE COTISTAS REALIZADA EM 28 DE NOVEMBRO DE 2023**

**I. DATA, HORA E LOCAL:** 28 de novembro de 2023, às 10:00 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 5, 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 Diretor Ede Antônio Gasperin.

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

**V. ORDEM DO DIA:** **1)** Análise e deliberação acerca do Laudo de Avaliação dos imóveis situados em São Leopoldo – RS, no Bairro Morro do Espelho, elaborado pela Engebê Engenharia de Avaliações Ltda., CNPJ nº 15.786.463/0001-06 de 25.10.2023: (i) Lotes 03, 04 e 05 da quadra 556, da planta geral da cidade, com 1.302,12m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 97.056 R-2; e (ii) 9 (nove) imóveis urbanos contíguos, na Av. Mauá, 3164, com área superficial total de 19.210,31 m<sup>2</sup>, objeto das matrículas 22.072, 29.733, 29.734 e 29.738 à 29.743; **2)** Análise e deliberação acerca da ratificação dos atos praticados pela Administradora, quando da aquisição e escrituração do imóvel situado em São Leopoldo – RS, no Bairro Morro do Espelho, composto dos lotes 03, 04 e 05 da quadra 556, da planta geral da cidade, com 1.302,12m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 97.056, conforme registro R-2, do Ofício de Registro de Imóveis, nos termos e condições constantes da Escritura Pública de Compra e Venda de 27.10.2023; **3)** Análise e deliberação acerca da ratificação dos atos praticados pela Administradora, quando da aquisição dos 9 (nove) imóveis urbanos situados em São Leopoldo – RS, no Bairro Morro do Espelho, na Av. Mauá, 3164, com área superficial total de 19.210,31 m<sup>2</sup>, objeto das matrículas 22.072, 29.733, 29.734 e 29.738 à 29.743, nos termos e condições constantes do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda sob Condição Resolutiva Expressa de 30.08.2023, autorizando a assinar a futura Escritura Pública; **4)** Análise e deliberação acerca da autorização para demolição dos prédios existentes sobre as matrículas indicadas no item “**3**” da ordem do dia, procedendo as suas baixas cadastrais Municipais e junto ao Registro de Imóveis competente; **5)** Análise e deliberação acerca da autorização para remembramento dos terrenos objetos das matrículas indicadas no item “**3**” da ordem do dia; e **6)** Análise e deliberação acerca da autorização para doação de parte dos terrenos objetos das matrículas indicadas no item “**3**” da ordem do dia.

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

**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 EXTRAORDINÁRIA**  
**DE COTISTAS REALIZADA EM 28 DE NOVEMBRO DE 2023**

**1)** Aprovar o Laudo de Avaliação dos imóveis situados em São Leopoldo – RS, no Bairro Morro do Espelho, elaborado pela Engebê Engenharia de Avaliações Ltda., CNPJ nº 15.786.463/0001-06, de 25.10.2023;

**2)** Aprovar e ratificar os atos já praticados pela Administradora, quando da aquisição e escrituração do imóvel situado em São Leopoldo – RS, no Bairro Morro do Espelho, com 1.302,12m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 97.056, conforme registro R-2 do Ofício de Registro de Imóveis, nos termos e condições constantes da Escritura Pública de Compra e Venda celebrada em 27.10.2023;

**3)** Aprovar e ratificar os atos já praticados pela Administradora, quando da aquisição dos 9 (nove) imóveis contíguos situados em São Leopoldo – RS, no Bairro Morro do Espelho, na Av. Mauá, 3164, com área superficial total de 19.210,31m<sup>2</sup>, objeto das matrículas 22.072, 29.733, 29.734 e 29.738 à 29.743, nos termos e condições constantes do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda sob Condição Resolutiva Expressa celebrado em 30.08.2023, autorizando a assinar a futura Escritura Pública;

**4)** Aprovar e autorizar que seja procedida a demolição total dos prédios existentes sobre os terrenos objeto das matrículas indicadas na deliberação “3” supra, procedendo as suas baixas, em função dos termos e condições estabelecidos em contrato de locação da referida área, celebrado em 31/08/2023, o qual o locatário, quando da imissão da posse procederá a suas expensas a demolição total, assim como procederá a construção de nova edificação, nos termos estabelecidos contratualmente;

**5)** Aprovar e autorizar que seja procedido o remembramento dos terrenos objeto das matrículas indicadas na deliberação “3” supra, com área superficial total de 19.210,31m<sup>2</sup>, procedendo a aprovação junto à municipalidade e ao competente Registro de Imóveis, o remembramento dos terrenos lindeiros para que se alcance a configuração da área objeto da locação celebrada em 31/08/2023, de um terreno com área superficial de 16.098,76m<sup>2</sup>, devendo o Fundo proceder a sua individualização em matrícula única até a data de solicitação do habite-se da edificação que será erigida pelo locatário. A área remanescente de 3.111,55m<sup>2</sup> que é excluída da locação referida, será desmembrada do todo e a sua individualização em matrículas únicas, sendo que:

**5.1)** A área superficial de 1.287,72m<sup>2</sup> da área remanescente, excluída da locação, será destinada à doação ao Município de São Leopoldo, para permitir o prolongamento da diretriz viária da Rua Victor Hugo, ligando-a à Av. John Kennedy, como condição à aprovação do empreendimento pretendido pelo locatário nos respectivos imóveis objeto da locação referida;

**5.2)** A área superficial de 1.823,83m<sup>2</sup> restantes da área remanescente, excluída da locação, permanecerá livre e desocupada para que o Fundo dê o destino que melhor aprover;

**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 EXTRAORDINÁRIA**  
**DE COTISTAS REALIZADA EM 28 DE NOVEMBRO DE 2023**

**6)** Face ao exposto na deliberação “5” supra, em seu subitem “5.1”, fica aprovado e autorizada a doação ao Município de São Leopoldo/RS, da área superficial de 1.287,72m<sup>2</sup> destinados ao prolongamento da diretriz viária da Rua Victor Hugo, ligando-a à Av. John Kennedy, desde que se obtenha à aprovação do empreendimento pretendido pelo locatário, nos respectivos imóveis objetos da locação referida, autorizando a Administradora a assinar a futura Escritura Pública de Doação.

**VII. AUTORIZAÇÃO:** A presente Assembleia tomou conhecimento do conteúdo do Laudo de Avaliação, da Escritura Pública de Compra e Venda e do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda sob Condição Resolutiva Expressa e do Contrato de Locação, 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**

<u>COTISTA</u>	<u>ASSINATURAS</u>	<u>COTAS*</u>	<u>%</u>
<b>ORBIS PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S/A.</b> CNPJ nº 05.766.785/0001-21		15.912	50,0%
<b>PHOENIX PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S/A.</b> CNPJ nº 05.769.892/0001-03		15.912	50,0%
	<b>Total</b>	<b>31.824</b>	<b>100,0%</b>

\* Cotas integralizadas