

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 30 DE ABRIL DE 2024

I. DATA, HORA E LOCAL: 30 de abril de 2024, às 14:00 horas, em Porto Alegre-RS, na Rua Dr. José Montaury, 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 31.12.2023;
- 2) Análise e deliberação acerca da destinação dos rendimentos declarados no 2º semestre de 2023;
- 3) Análise e deliberação acerca do reembolso de despesas à Phorbis – Planejamento, Serviços e Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ 10.408.555/0001-20 (Phorbis Serviços) para 2024;
- 4) Análise e deliberação acerca da remuneração da Phorbis Serviços para 2024 e exercícios seguintes;
- 5) Análise e deliberação acerca do pagamento da distribuição de rendimentos aos cotistas;
- 6) Análise e deliberação acerca do pagamento por prestação de serviços para a empresa Derm4 Dermatologia e Especialidades Ltda., CNPJ 41.686.647/0001-04;
- 7) Análise e deliberação acerca do pagamento por serviços prestados ao Fundo à Makiro Alugueis de Imóveis Ltda., CNPJ 08.750.938/0001-30; e
- 8) Análise e deliberação acerca da postergação do prazo para a integralização das cotas subscritas e ainda não integralizadas, objeto da 1ª emissão de cotas, até 31.12.2024.

VI. DELIBERAÇÃO:

- 1) Após análise e discussões e, nos termos do Relatório de Auditoria emitido em 27.03.2024, parecer sem ressalvas, pela Confidor Auditores Associados, os cotistas, de forma unânime, aprovaram as contas da Administradora e as Demonstrações Financeiras, relativas ao exercício findo em 31.12.2023, as quais foram previamente encaminhadas para análise e cuja cópia fica arquivada na administradora do Fundo.

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 30 DE ABRIL DE 2024

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 2023 o valor de **R\$ 14.639.146,80** (quatorze milhões, seiscentos e trinta e nove mil, cento e quarenta e seis reais e oitenta centavos); **(ii)** o cálculo dos rendimentos correspondentes a 95% dos lucros referidos no item anterior, no valor de **R\$ 13.907.189,46** (treze milhões, novecentos e sete mil, cento e oitenta e nove reais e quarenta e seis 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 aprovar 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 2023, no valor bruto de **R\$ 13.907.189,46** (treze milhões, novecentos e sete mil, cento e oitenta e nove reais e quarenta e seis centavos) e consequente retenção de imposto de renda retido na fonte de **R\$ 2.781.437,90** (dois milhões, setecentos e oitenta e um mil, quatrocentos e trinta e sete reais e noventa centavos) à alíquota 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:

RESUMO DO CÁLCULO DA PARCELA A SER RETIDA DOS RENDIMENTOS A DISTRIBUIR DO 2º SEMESTRE DE 2023
--

Resultado contábil/financeiro líquido (RESULTADO EM REGIME DE CAIXA)	R\$ 14.639.146,80
---	--------------------------

<u>Distribuição do Resultado - 2º semestre de 2023</u>	
(+) Rendimentos declarados - 95% do resultado financeiro líquido (art. 10, p.u., da Lei nº 8.668/1993)	R\$ 13.907.189,46
(-) Rendimentos retidos no Fundo referentes ao 2º semestre de 2023, antes do IRRF	R\$ (13.907.189,46)
(=) Rendimentos a pagar	-
(-) Rendimentos pagos antecipadamente no exercício	-
Rendimento líquido a pagar ref. resultado do exercício	-

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 30 DE ABRIL DE 2024

3) Os cotistas aprovaram, de forma unânime, que a Phorbis Serviços seja reembolsada, de toda e qualquer despesas incorridas e a incorrer, relativas 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;

4) Os cotistas aprovaram, de forma unânime: **(i)** Retificar o valor da remuneração anual máxima da Phorbis Serviços para R\$ 4.700.000,00 (quatro milhões e setecentos mil reais) para o ano de 2023; e **(ii)** Ajustar o valor da remuneração anual, constante no Parágrafo Segundo, do Artigo 8º do Regulamento do Fundo, passando o valor máximo para R\$ 5.300.000,00 (cinco milhões e trezentos mil reais), a partir do ano de 2024;

5) 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 11/04/2024;

6) Os cotistas aprovaram, de forma unânime e ratificaram os atos praticados pela Administradora, em relação ao pagamento realizado em 15/03/2024 à empresa Derm4 Dermatologia e Especialidades Ltda., CNPJ 41.686.647/0001-04, conforme Nota Fiscal Eletrônica nº 2024/198, referente à instrução e treinamento, no valor de R\$ 30.099,00 (trinta mil e noventa e nove reais);

7) Os cotistas aprovaram, de forma unânime e ratificaram os atos praticados pela Administradora, em relação ao pagamento realizado em 12/03/2024 à empresa Makiro Alugueis de Imóveis Ltda., CNPJ 08.750.938/0001-30, conforme Nota Fiscal Eletrônica nº 2024/04, referente à consultoria imobiliária, no valor de R\$ 56.055,49 (cinquenta e seis mil, cinquenta e cinco reais e quarenta e nove centavos);

8) Os cotistas aprovaram, de forma unânime, a postergação do prazo para a integralização do saldo das cotas do Fundo, subscritas e não integralizadas, objeto da 1ª emissão de cotas, até 31.12.2024.

VII. AUTORIZAÇÃO: A presente Assembleia tomou conhecimento do conteúdo dos Contratos 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.

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 30 DE ABRIL DE 2024

VIII. DA ASSINATURA DA ATA: O presidente neste ato estabelece que a presente Ata será firmada exclusivamente na forma eletrônica, por meio da plataforma D4sign (<https://www.d4sign.com.br>), e os presentes reconhecem a existência, validade e eficácia deste documento eletrônico e das assinaturas eletrônicas, para todos os fins legais, nos termos do artigo 10, caput, e §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. Após a assinatura, a Ata será enviada ao e-mail indicado por cada uma das partes e ficará armazenado no sistema do FUNDO e na plataforma D4sign (<https://www.d4sign.com.br>), podendo ser acessado pelas partes através de seu cadastro na plataforma. Abaixo o e-mail das Partes:

Presidente Assembleia:	Mathias Kisslinger Rodrigues	mathias.rodriques@phorbis.com.br
Secretário Assembleia:	Vorlei Chiesa	vorlei.chiesa@phorbis.com.br
Quotista ORBIS:	Mathias Kisslinger Rodrigues	mathias.rodriques@phorbis.com.br
Quotista ORBIS:	Vorlei Chiesa	vorlei.chiesa@phorbis.com.br
Quotista PHOENIX:	Mathias Kisslinger Rodrigues	mathias.rodriques@phorbis.com.br
Quotista PHOENIX:	Vorlei Chiesa	vorlei.chiesa@phorbis.com.br
Administradora:	Ede Antônio Gasperin	edegasperin@geralinvestimentos.com.br
Arquivador:	Alice Maria Angnes	alice.agnes@phorbis.com.br

Assim, em vista das questões relativas à formalização eletrônica desta Ata, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas digitais, os efeitos do presente instrumento retroagem à presente data.

IX. 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.rodriques@phorbis.com.br

Assinado
 
D4Sign

Mathias Kisslinger Rodrigues
Presidente

vorlei.chiesa@phorbis.com.br

Assinado/
 
D4Sign

Vorlei Chiesa
Secretário

edegasperin@geralinvestimentos.com.br

Assinado
 
D4Sign

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 30 DE ABRIL DE 2024

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	mathias.rodrigues@phorbis.com.br Assinado   D4Sign vorlei.chiesa@phorbis.com.br Assinado   D4Sign	15.912	50,0%
PHOENIX PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S/A. CNPJ nº 05.769.892/0001-03	mathias.rodrigues@phorbis.com.br Assinado   D4Sign vorlei.chiesa@phorbis.com.br Assinado   D4Sign	15.912	50,0%
Total		31.824	100%

* Cotas integralizadas