

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	PHORBIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	10.456.799/0001-89
Data de Funcionamento:	24/10/2008	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	0	Quantidade de cotas emitidas:	61.570,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Tijolo Subclassificação: Híbrido Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Multicategoria	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	22.610.500/0001-88
Endereço:	RUA GILBERTO SABINO, 215, 4 ANDAR- PINHEIROS- SÃO PAULO- SP- 05425020	Telefones:	(11) 3030-7177
Site:	https://www.vortx.com.br	E-mail:	regulatorio.funds@vortx.com.br
Competência:	12/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: NEBRASKA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA	10.290.382/0001-99	Av. Carlos Gomes, 400/703 CEP: 90480-900 Bairro Boa Vista – Porto Alegre/RS	51 3407.5265
1.2	Custodiante: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020	(11) 3030-7177
1.3	Auditor Independente: CONFIDOR AUDITORES ASSOCIADOS	89.859.466/0001-50	Av. Inácio Cunha Leme, 69 - Jardim Ipanema, São Paulo - SP, 04784-145	(11) 5666-6001
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020	(11) 3030-7177
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: PHORBIS PLANEJAMENTO SERVIÇOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	10.408.555/0001-20	Rua Antônio Carlos Berta, 475, cj. 1401 – Boa Vista - Cep: 91340-020 - Porto Alegre/ - RS	(51) 3073-7100
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			

2.1	Descrição dos negócios realizados no período												
	Não possui informação apresentada.												
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:												
	Não possui informação apresentada												
4.	Análise do administrador sobre:												
4.1	Resultado do fundo no exercício findo												
	Não possui informação apresentada												
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo												
	Não possui informação apresentada												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira												
	Não possui informação apresentada												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:												
	Ver anexo no final do documento. Anexos												
6.	<table> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr> <tr> <td>Terrenos e conjuntos comerciais</td><td>1.121.153.382,14</td><td>SIM</td><td>2,05%</td></tr> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Terrenos e conjuntos comerciais	1.121.153.382,14	SIM	2,05%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período										
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)												
Terrenos e conjuntos comerciais	1.121.153.382,14	SIM	2,05%										
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação												
	Os ativos estão demonstradas pelos seus respectivos valores, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação, elaborados por entidade profissional com qualificação reconhecida.												
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes												
	Não possui informação apresentada.												
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes												
	Não possui informação apresentada.												
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:												
	Não possui informação apresentada.												
10.	Assembleia Geral												
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:												
	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020 www.vortex.com.br												
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.												
	Endereço físico: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, Pinheiros, SP e endereço eletrônico: fundos@vortex.com.br e www.vortex.com.br												
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.												
	Artigo 29 - Somente podem votar na assembleia geral dos Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos. Artigo 34 - Os Cotistas poderão deliberar por meio de consulta formal, sem que haja necessidade da reunião dos Cotistas, a respeito de matérias que não exijam quórum atualizado nos termos deste Regulamento, bem como da legislação e regulamentação regulamentar. Artigo 26 - A assembleia geral de Cotistas poderá ser realizada de modo: I. exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou II. parcialmente eletrônico, caso os Cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.												
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.												
	Desde que assim permitido pela regulação aplicável, será admitida a realização de Assembleias Gerais de forma remota, dispensada a instalação presencial, bem com a participação por meio eletrônico em Assembleia Geral instalada de forma presencial, inclusive por telefone, videoconferência ou outros meios similares, bem como outras formas de comunicação eletrônica, desde que observadas a regulação aplicável e as demais regras de convocação e instalação previstas neste Regulamento, não excluídas a obrigatoriedade de elaboração e assinatura de ata de reunião, admitindo-se assinatura da ata												

	por meio e/ou digital, inclusive assinatura por meio de sistemas eletrônicos, com descrição da ordem do dia e dos assuntos deliberados.					
11.	Remuneração do Administrador					
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:					
	Artigo 45 - Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria, o Fundo pagará Taxa de Administração equivalente a 0,0415% do patrimônio líquido do Fundo, ao ano, sendo que esta poderá ser reduzida e esporadicamente conforme os termos e condições previamente acordados entre os Prestadores de Serviços Essenciais.					
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:			
	NaN	NaN	NaN			
12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
	Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome:	Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista	Idade:	54		
	Profissão:	Engenheiro	CPF:	11475074816		
	E-mail:	rfb@vortx.com.br	Formação acadêmica:	Engenharia Eletrônica (ITA), MBA Finanças (IBMEC-SP)		
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	24/06/2025		
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
	Vórtx DTVM	2023-atual	Diretor de Administração Fiduciária, Diretor responsável pela área de Risco, Compliance e Controles internos	Diretor de Administração Fiduciária, Diretor responsável pela área de Risco, Compliance e Controles internos		
	RCF Financial Consulting	2022-2023	Sócio Fundador	Sócio Fundador		
	Armor Capital Asset	2020-2022	Sócio Sênior e Diretor Executivo	Sócio Sênior e Diretor Executivo		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
	Evento	Descrição				
	Qualquer condenação criminal					
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas					
	Acima de 5% até 10%					
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					

	Acima de 40% até 50%	2,00	61.570,00	100,00%	0,00%	100,00%
	Acima de 50%					
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
	Não possui informação apresentada.					
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortex.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão (B3) e da CVM.					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	Não aplicável					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	https://nebraskacapital.com.br/politicas-e-governanca/					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	Não aplicável.					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	Não aplicável					

Anexos	
5. Fatores de Risco	

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---