



Fundo de Investimento Imobiliário Housi

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Demonstrações contábeis

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020 acompanhadas do relatório do auditor independente

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Balanço Patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	9
Notas explicativas às demonstrações contábeis	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e Administradores do

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

(Administrado por Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Housi (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do Fundo de Investimento Imobiliário Housi em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 17 de fevereiro a 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em participações em Sociedades de Propósito Específico

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui investimentos no montante de R\$ 61.578 mil, que representam 116,01% do patrimônio líquido, em cotas e ações de Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), as quais investem substancialmente em propriedades para investimento em construção. A Administradora do Fundo realizou a avaliação do valor justo com base nos preços de compras das cotas e ações das SPEs, cuja realização ocorreu próximo ao fechamento do exercício do Fundo e foram apoiadas em laudos de avaliação elaborados por empresa especializada. Desta forma, consideramos a avaliação do valor dos investimentos e a evidência de propriedade dos imóveis por parte das SPEs, como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a análise dos documentos da aquisição das SPEs; (ii) a execução de procedimentos de análise crítica em relação às premissas e à razoabilidade das justificativas de avaliação das SPEs elaborada pela Administradora do Fundo, cujos valores de mercado foram baseados nos preços das compras dessas SPEs e em laudos de avaliação elaborados por empresa especializada; (iii) consideramos também a avaliação de eventuais conflitos de interesse nas referidas compras e analisamos a documentação referente a aprovação desses investimentos pelo Comitê de Investimentos e subsequentemente pelos cotistas; (iv) revisão dos documentos comprobatórios sobre a aquisição das propriedades de investimento pelas SPEs e análises sobre as benfeitorias realizadas nesses imóveis durante o exercício social, por meio de amostra; e (v) avaliamos a adequação das divulgações sobre os investimentos em cotas e ações das SPEs, incluídas nas notas explicativas.

De acordo com as evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, concluímos satisfatoriamente sobre as premissas e informações utilizadas na determinação do valor justo dos investimentos em cotas e ações das SPEs, bem como sobre a suficiência de evidências que asseguram a propriedade dos ativos por parte das SPEs.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

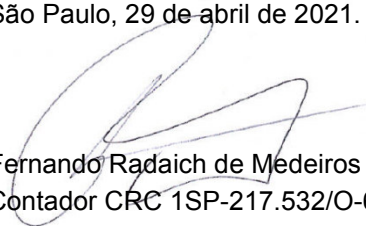
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de abril de 2021.



Fernando Radaich de Medeiros
Contador CRC 1SP-217.532/O-6

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

Ativo	31.12.2020	% do PL
Circulante	6.736	12,67
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	2	0,00
Disponibilidades	2	0,00
Ativos financeiros de natureza não imobiliária (Nota 5)	6.734	12,67
Cotas de fundo de renda fixa	1.255	2,35
Títulos públicos federais	5.479	10,32
Não circulante	61.578	116,01
Participações em companhias fechadas (Nota 6)	61.578	116,01
Sociedades de propósito específico - SPEs	61.578	116,01
Total do Ativo	68.314	128,68
Passivo e Patrimônio líquido		
Circulante	15.234	28,68
Taxa de administração a pagar	15	0,03
Taxa de gestão a pagar	20	0,04
Escrituração a pagar	4	0,01
Auditoria a pagar	14	0,02
Dividendos a pagar	311	0,57
Obrigação por aquisição de SPE	14.870	28,01
Patrimônio líquido	53.080	100,00
Cotas integralizadas	57.345	108,03
(-) Gastos na emissão de cotas	(3.909)	(7,36)
Resultado acumulado	(356)	(0,67)
Total do Passivo e do Patrimônio líquido	68.314	128,68

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

Composição do resultado do período	De 17.02.2020 a 31.12.2020
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	467
Resultado com títulos públicos	377
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	90
Resultado com Participações em SPEs	1.176
Incentivo para desenvolvimento imobiliário	1.430
Correção monetária de dívida por obrigação de SPEs	(254)
Outras despesas /receitas	(740)
Taxa de gestão	(220)
Taxa de administração	(165)
Consultoria jurídica	(146)
Taxa de escrituração	(58)
Outros serviços técnicos	(45)
Despesas do sistema financeiro	(39)
Despesa com auditoria	(26)
Despesa com IR	(20)
Taxa de fiscalização CVM	(12)
Outras despesas	(9)
Resultado líquido do período	903

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Resultado</u> <u>acumulado</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas	57.345	-	57.345
Gastos na emissão de cotas	(3.909)	-	(3.909)
Resultado líquido do período	-	903	903
Distribuição de dividendos	-	(1.259)	(1.259)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>53.436</u>	<u>(356)</u>	<u>53.080</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de reais)

	De 17.02.2020 a 31.12.2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do período	903
Ajustes para conciliar o resultado do período	
Correção monetária de dívida por Obrigação de SPEs	254
Variação de ativos	
Cotas de fundo de renda fixa	(1.255)
Letra financeira do tesouro	(5.479)
Variação de passivos	
Taxa de administração a pagar	15
Taxa de gestão a pagar	20
Escrituração a pagar	4
Auditoria a pagar	14
Caixa líquido das atividades operacionais	(5.524)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de participação em sociedades de propósito específico	(46.962)
Caixa líquido das atividades de investimento	(46.962)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	57.345
Gastos na emissão de cotas	(3.909)
Distribuição de dividendos	(948)
Caixa líquido das atividades de financiamento	52.488
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Housi (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas operações em 17 de fevereiro de 2020, regido por seu Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo destina-se ao público em geral, investidores pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas através da aplicação dos recursos do Fundo em Ativos Imobiliários, objetivando, fundamentalmente: a) auferir rendimentos oriundos dos Ativos Imobiliários e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a investir; e b) auferir ganho de capital nas negociações de Ativos Imobiliários e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a adquirir e posteriormente alienar. Por possuir gestão ativa, o Fundo não tem como objetivo aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, sendo caracterizado como um fundo de investimento imobiliário genérico, de forma que a gestão da sua carteira será feita à medida em que sejam identificadas oportunidades que atendam à Política de Investimentos, observados os critérios estabelecidos em Regulamento, por meio da aplicação nos Ativos Imobiliários, ou em direitos a eles relativos. O Fundo poderá ceder a terceiros o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos Contratos de Locação dos Ativos Imobiliários, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora ou pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros e investimentos integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros e investimentos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos”.

d. Investimentos

Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPEs)

Os investimentos em SPEs são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de ajuste ao valor justo. A variação do valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

e. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4 Caixa e equivalentes de Caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo mantinha R\$ 2 depositados em conta corrente, sendo R\$ 1 junto ao banco da Vórtx e R\$ 1 junto ao Bradesco S/A.

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

<u>Cotas de Fundos</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de mercado 31.12.2020</u>
Bradesco Corporate FIC de FI RF Referenciado Di Federal Extra*	219.673,83	1.255
<u>Títulos públicos</u>		
Letra financeira do tesouro	511	5.479

*Os fundos classificados como “Renda Fixa”, devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O Bradesco Corporate FIC de FI RF Referenciado DI Federal Extra iniciou suas atividades em 01 de agosto de 2003, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar a rentabilidade do CDI.

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6 Participações em companhias fechadas

a. Sociedades de propósito específico

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui investimentos em cotas de sociedades de Propósito Específico (SPEs), assim representadas:

Razão Social		Data de Aquisição	Quantidade de Cotas/Ações	% de Participação	Valor contábil
Peônia Desenvolvimento Imobiliário S.A	(i)	25/09/2020	6.072.077	50,01%	22.171
Vitacon 55 Desenvolvimento Imobiliário Spe Ltda	(ii)	25/09/2020	8.487.039	100,00%	39.407
					61.578

i. Peônia Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Em contrato de Compra e Venda e outras avenças foi celebrada a aquisição pelo Fundo de 50% das ações da Peônia Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Peônia"), com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1.108 – 18º andar, inscrita no CNPJ/ MF sob nº32.503.035/0001-30. A Peônia tem por objetivo o planejamento, a promoção e o desenvolvimento sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei 4.591/64, compreendendo ainda a aquisição dos imóveis para fins de incorporação a ser desenvolvida, a venda e a entrega de futuras unidade imobiliárias e o recebimento do preço decorrente da comercialização destas unidades. O Fundo adquiriu 2.757.000 (dois milhões setecentos e cinquenta e sete) ações pelo montante de R\$14.322 que foi pago no ato da assinatura do contrato que lhe dará direito, quando da conclusão do empreendimento, a 1.811,71m² de área construída, que é equivalente a 66 unidades autônomas (observado que a Peônia adquiriu o terreno localizado na Alameda Jaú, 20, Jardim Paulista, São Paulo, SP, para construção de edifício residencial, nos termos da Escritura de Compra, em fase de registro nas respectivas matrículas 96.185 e 97.268 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo). Adicionalmente, o Fundo adquiriu mais 3.315.077 (três milhões trezentos e quinze e setenta e sete) ações pelo montante de R\$ 7.850 a integralizar, conforme necessidade de caixa da construção permanecendo assim no saldo a pagar do Fundo em 31 de dezembro de 2020.

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Como condição essencial à compra da participação societária na Peônia e de forma a garantir e incentivar o célere desenvolvimento do Empreendimento Jaú, a Vendedora ficará obrigada a realizar pagamento mensal para o Fundo no valor de R\$ 108 durante todo o período de realização das obras do Empreendimento Jaú, pelo prazo máximo de 30 meses. Em virtude dessa condição pactuada entre as partes, no período findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo recebeu o montante de R\$ 430.

O valor justo das ações da Peônia em 31 de dezembro de 2020, foi baseado na precificação dos ativos no momento de sua compra, efetuada em 25 de setembro de 2020, cuja aprovação foi realizada por meio de Procedimento de Consulta Formal aos Cotistas. A referida precificação do ativo na data da aquisição está corroborada com laudo emitido por empresa especializada. Dessa forma, a Administradora do Fundo entende que esse é o melhor indicativo de valor de mercado do investimento para 31 de dezembro de 2020.

ii. Vitacon 55 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.

Em contrato de Compra e Venda e outras avenças foi celebrada a aquisição pelo Fundo de 100% das cotas Vitacon 55 Desenvolvimento Imobiliário Spe Ltda. (“Vitacon 55”), com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1.108 – 18º andar, sala 055, inscrita no CNPJ/ MF sob nº 18.054.226/0001-30. A Vitacon 55 tem por objetivo o planejamento, a promoção e o desenvolvimento sob o regime de incorporação nos termos da Lei 4.591/64 e a administração de bens próprios. O Fundo adquiriu a totalidade das ações pelo montante de R\$ 39.407 dos quais R\$32.640 foram pagos no ato de assinatura do contrato, e o saldo restante de R\$ 6.767 será pago quando do início do desenvolvimento do empreendimento pela Vendedora, observado que a Vitacon 55 adquiriu o terreno localizado na Rua Urussuí, nº 146, Itaim Bibi, São Paulo, SP, para construção de edifício residencial, nos termos da Escritura de Compra e Venda, em fase de registro nas respectivas matrículas 181.522 e 182.986, ambas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Como condição essencial à compra da Vitacon 55 e de forma a garantir e incentivar o célere desenvolvimento do Empreendimento Itaim, a Vendedora ficará obrigada a realizar um pagamento mensal para o Fundo, no valor de R\$ 250 durante todo o período de realização das obras do Empreendimento Itaim, pelo prazo máximo de 28 meses. Em virtude dessa condição pactuada entre as partes, no período findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo recebeu o montante de R\$1.000.

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O valor justo das cotas da Vitacon 55 em 31 de dezembro de 2020, foi baseado na precificação dos ativos no momento de sua compra, efetuada em 25 de setembro de 2020, cuja aprovação foi realizada por meio de Procedimento de Consulta Formal aos Cotistas. A referida precificação do ativo na data da aquisição está corroborada com laudo emitido por empresa especializada. Dessa forma, a Administradora do Fundo entende que esse é o melhor indicativo de valor de mercado do investimento para 31 de dezembro de 2020.

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

8 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. O Fundo ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos ao risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do Fundo.

Liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo mediante análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

9 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Easynvest Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

10 Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de cotas.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo são escriturais e nominativas.

O patrimônio líquido está representado por 573.450 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 92,561117 em 31 de dezembro de 2020.

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O valor patrimonial da cota ao final do período, a rentabilidade calculada considerando o resultado do período sobre o patrimônio líquido médio do período e sobre o total dos ativos, foram os seguintes:

Período	PL médio	Valor da cota teórica (*)	Rentabilidade da cota (%)
17/02 a 31/12/2020	53.744	94,757304	(5,24)

(*) Valor da cota, desconsiderando a distribuição de dividendos efetuada.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11 Encargos do Fundo

As atividades de administração e gestão do Fundo serão exercidas pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das cotas do Fundo, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

A administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as outras atividades descritas acima, e pelos serviços de gestão prestados em favor do Fundo, o Fundo pagará ao Administrador nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, remuneração equivalente ao somatório de (i) valor fixo de R\$1 que será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do banco liquidante do Fundo, (ii) valor variável de 0,06% sobre o Patrimônio Líquido diário do Fundo, respeitado o valor mínimo mensal de R\$ 4 que será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do Escriturador; e (iii) valor variável sobre o Patrimônio Líquido diário do Fundo, à razão de 1/252, a ser destinado ao Administrador pela administração, controladoria e custódia do Fundo, conforme os seguintes percentuais:

Percentual sobre o PL ou valor de mercado (Pós IFIX)	Faixa de Valor do Patrimônio Líquido do Fundo ou valor de mercado (Pós IFIX)
0,30% ao ano	De R\$ 0 a R\$ 200
0,25% ao ano	De R\$ 200 a R\$ 500
0,20% ao ano	De R\$ 500 a R\$ 1.000
0,15% ao ano	De R\$ 1.000 a R\$ 5.000
0,10% ao ano	Acima de R\$ 5.000

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Não obstante o previsto acima, será devido ao Administrador, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados, o valor mínimo mensal de R\$15 acrescido da Taxa Banco Liquidante e da Taxa de Escrituração (em conjunto, “Taxa de Administração Mínima”). Os valores que integram a Taxa de Administração Mínima serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo.

Será devido ao Gestor, a título de remuneração pelos serviços de gestão dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, o valor mensal equivalente a R\$ 20.

No período, a despesa com taxa de administração e gestão, incluindo escrituração, corresponde a R\$ 443.

12 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

O patrimônio do Fundo foi formado pelas cotas, inicialmente, em classe única, as quais têm as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos em Regulamento referente à emissão de cotas.

As cotas, correspondentes às frações ideais do patrimônio do Fundo, são escriturais e nominativas.

Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

O valor mínimo de aquisição por investidor será de R\$ 1 e, ressalvados os casos previstos nos artigos 69 e seguintes do Regulamento, não haverá valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% das cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O valor patrimonial das cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de cotas.

No período de 17 de fevereiro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 foi integralizado R\$ 57.345 equivalentes a 573.450 cotas, com um custo de emissão no montante de R\$ 3.909.

b. Amortizações e resgates de cotas

As cotas não serão resgatadas, exceto em caso de deliberação de liquidação e/ou dissolução. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

No período de 17 de fevereiro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 não foi amortizado cotas.

c. Negociação das cotas em mercado secundário

As Cotas são listadas no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sob o código HOSI11.

Tabela de valores praticados em bolsa em 2020:

2020

Data	Cotação	Mínima	Máxima
31/12/2020	94,84	85,23	95,50
30/11/2020	89,70	88,00	89,90
30/10/2020	86,48	85,04	86,48
30/09/2020	75,40	75,00	77,00
31/08/2020	76,00	75,01	77,49
31/07/2020	80,00	80,00	82,90
30/06/2020	82,95	80,00	83,00
29/05/2020	78,51	76,78	78,52
30/04/2020	81,04	81,00	82,26
31/03/2020	74,78	69,10	75,00
27/02/2020	93,00	88,00	99,77

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13 Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário ficam isentos do imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos fundos de investimento imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo fundo de investimento imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte.

14 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No período, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 11, O Fundo possui saldo na data-base de de 31 de dezembro de 2020 em conta corrente junto ao administrador no montante de R\$ 1, conforme mencionado na nota explicativa nº 4.

Adicionalmente, conforme nota explicativa nº 6, o Fundo adquiriu indiretamente o direito real sobre os imóveis constantes em suas investidas, cuja propriedade pertencia à Vitacon Participações S.A, a qual compõe o mesmo grupo econômico da Housi. Conforme descrito na nota explicativa nº 18, essas aquisições foram aprovadas Consulta Formal aos cotistas.

15 Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No período de 17 de fevereiro a 31 de dezembro de 2020 o Fundo obteve lucro caixa para a distribuição de dividendos aos cotistas, sendo pagos no período R\$ 948 e provisionado o saldo a pagar de R\$ 311.

Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa	2020
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	1.897
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(994)
(=) Prejuízo contábil apurado no período segundo o regime de competência	903
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(109)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	309
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	1.103
Dividendos distribuídos no exercício	1.259
% de distribuição sobre o lucro caixa	114,23%

16 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

17 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18 Alterações estatutárias

Em 28 de julho de 2020 foi aprovado via consulta formal: (a) alteração da Política de Investimentos do Fundo, de modo a alterar o caput e o parágrafo 3º do Artigo 17 do Regulamento; (b) alteração do Parágrafo 1º do Artigo 1º do Regulamento, especificamente a definição de “Ativos Imobiliários” e “Outros Ativos; (c) Em razão de possível configuração de conflito de interesse, aprovação da aquisição pelo Fundo, direta ou indiretamente, de direito real sobre os imóveis, cuja propriedade ou futura propriedade pertence(rá) à Vitacon e/ou a sociedade(s) pertencente(s) ao seu grupo econômico, as quais também compõem o mesmo grupo econômico da Housi (conforme definido no Regulamento), prestadora dos serviços de administração de locações dos Ativos Imobiliários do Fundo; (d) Aprovação da possibilidade de: (i) locação dos Imóveis à Vitacon Participações S.A., ou sociedade pertencente ao seu grupo econômico, após a aquisição, direta ou indiretamente, dos Imóveis pelo Fundo, conforme Contratos de Locação a serem oportunamente elaborados pelas partes; e/ou (b) originação de créditos devidos pela Vitacon decorrentes da aquisição ou dos negócios relacionados à aquisição, direta ou indiretamente, dos Imóveis pelo Fundo, conforme instrumentos contratuais necessários à formalização de tal aquisição, observado que o aluguel previsto em tais Contratos de Locação e/ou a renda prevista em tais Instrumentos de Aquisição deverão comportar o pagamento de rendimento equivalente a, no mínimo, 6% ao ano, independente do prazo.

19 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da RSM Brasil Auditores Independentes S/S relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

20 Eventos Subsequentes

Após o período findo em 31 de dezembro de 2020 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 17 de fevereiro de 2020 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2020.

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21 Outros Assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

O Administrador e Gestor não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis apresentadas, bem como o resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

22 Diretor e contador

Ernane Alves
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/0