

São Paulo, 29 de abril de 2024.

À

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Superintendência de Listagem e Supervisão de Emissores

Ref.: **Comunicado ao Mercado - Esclarecimento de consultas B3/CVM - Ofício nº 293/2024-SLS**

1. A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Vórtx**" ou "**Administradora**"), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 34.081.631/0001-02 ("**Fundo**"), vem, por meio da presente manifestação, apresentar os esclarecimentos requeridos pela B3.

2. No dia 17 de abril de 2024, a Vórtx recebeu o Ofício nº 293/2024-SLS ("**Ofício**") solicitando o que segue:

"Tendo em vista a Abstenção de Opinião apresentada pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. nas Demonstrações Financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Housi, referente ao exercício social de 2023, entregue em 29/03/2024, solicitamos informar os motivos que levaram à Abstenção de Opinião, bem como as medidas a serem tomadas pela Administradora para endereçar a questão, bem como o cronograma de implantação dessas medidas"

3. Nesse sentido, seguem abaixo os esclarecimentos solicitados:

(i) informar os motivos que levaram à Abstenção de Opinião;

4. Conforme detalhado nas Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo detém 22,70% participação na Peônia Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("**SPE**") pelo montante de R\$ 14.321 mil, avaliada pelo custo de aquisição, uma vez que o objetivo inicial da SPE era o desenvolvimento de propriedade para investimento, não sendo possível a mensuração do valor justo de maneira confiável e, por



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

esta razão, o valor de custo de aquisição foi adotado e mantido pela Administradora do Fundo, como é praxe em todo o mercado.

5. Todavia, conforme fato relevante divulgado pelo Fundo em 07 de novembro de 2023, a administração da SPE decidiu pela venda da totalidade das unidades do empreendimento em desenvolvimento, alterando seu objetivo inicial para incorporação imobiliária (venda de ativos). Diante disso, a RSM Brasil Auditores Independentes Ltda ("Auditor Independente") entendeu que a política contábil adotada pelo Fundo em exercícios anteriores deveria ser alterada, de modo que o investimento na referida SPE passaria a ser avaliado pelo método da equivalência patrimonial, considerando que os investimentos da SPE têm natureza de incorporação para venda.

6. Considerando que a situação descrita não foi concluída, o Auditor Independente se declarou impossibilitado de avaliar os eventuais efeitos que a mudança de política contábil sobre esse investimento causaria nas demonstrações contábeis tomadas em conjunto, motivo que o levou à emissão de parecer com abstenção de opinião.

(ii) informar as medidas a serem tomadas pela administradora para endereçar a questão, bem como o cronograma de implantação dessas medidas.

7. A Administradora ressalta que efetuou o devido acompanhamento dos trabalhos de auditoria do Fundo, com efetiva atuação para que fossem realizadas reuniões de esclarecimentos entre os prestadores de serviços do Fundo, bem como a apresentação de prontas e tempestivas respostas e disponibilização de todas as informações e documentos que lhe cabiam. Ainda, a fim de facilitar a dinâmica e trazer mais celeridade ao processo de auditoria, a Administradora realizou a contratação do mesmo Auditor Independente contratado para realizar o trabalho de auditoria nas investidas do Fundo.

8. Ademais, a Administradora já realizou a contratação do Auditor Independente para e reemissão das Demonstrações Financeiras e está tomando as medidas necessárias para endereçar a razão que o levou a emitir parecer com abstenção de opinião, já detalhada no tópico anterior.

9. Isto posto, a Vórtx esclarece que vem realizando reuniões de alinhamento com o consultor de investimentos do Fundo e com o Auditor Independente, mantendo uma constante comunicação com ambos a fim de traçar a estratégia mais eficaz para solucionar a questão que levou a abstenção de opinião nas Demonstrações Financeiras do Fundo. Inclusive, está agendada uma nova reunião esta semana em que o consultor do Fundo realizará a apresentação de documentos e informações adicionais sobre a SPE, em



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP

tentativa de não ser necessária a alteração da política contábil adotada pelo Fundo nos exercícios anteriores.

10. Não obstante, caso o Auditor Independente julgue necessária a alteração da política contábil adotada pelo Fundo após a reunião mencionada, a Administradora possivelmente seguirá, além da alteração da política contábil de mensuração dos ativos, com a contratação de um laudista para testar o *Impairment* (Redução do Valor Recuperável dos Ativos) do ágio existente quando da aquisição das ações da SPE, nos termos da legislação aplicável.

11. Com isso, a expectativa da Administradora é que a situação que originou a abstenção de opinião do Auditor Independente seja solucionada, havendo a reemissão das Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 nos próximos 60 (sessenta) dias.

12. Cabe ressaltar que, apesar de envidar os seus melhores esforços para que a reemissão mencionada acima seja realizada o quanto antes, o processo de auditoria não depende exclusivamente da Administradora, sendo essencial a diligente atuação dos demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo.

13. Vale reforçar que a Administradora tomou as medidas detalhadas acima visando garantir a qualidade e precisão na revisão das informações financeiras do Fundo, evitando atrasos significativos em sua divulgação no referido exercício.

14. Sem prejuízo do acima exposto, a Vórtx, na qualidade de Administradora, reafirma o seu compromisso fiduciário perante os investidores e o mercado, garantindo a regular execução de auditorias independentes anuais em seus fundos e a total transparência nesses processos.

15. Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP