

Fundo de Investimento Imobiliário Housi CNPJ nº 34.081.631/0001-02

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 22.610.500/0001-88)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 253KG-011-PB-RM2



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

(Administrado pela 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 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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, 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 (PAA)

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.

Investimentos em Sociedade de Propósito Específico

(Conforme Nota Explicativa nº 5, “Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo concentra seu investimento em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), no montante de R\$ 56.557 mil, o equivalente a 102,11% do seu Patrimônio Líquido, as quais foram avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Em nosso julgamento, consideramos a equivalência patrimonial, existência e valorização do investimento como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência do investimento por meio de procedimentos de circularização; **(iii)** revisão e validação dos cálculos realizados pela Administração do Fundo para determinar os montantes de equivalência patrimonial reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo; **(iv)** análise das demonstrações contábeis auditadas da Vitacon Participações S.A. (“Controladora das SPEs”) e confirmação dos saldos da Peônia Desenvolvimento Imobiliário S.A. com base nessas demonstrações contábeis; **(v)** revisão limitada do balancete da SPE Vitacon 55 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., na data-base do Fundo, considerando que esta não foi incluída no escopo da auditoria da Vitacon Participações; **(vi)** validação dos dividendos reconhecidos na receita durante o exercício, via ata de aprovação; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo, para a apuração e mensuração valor das sociedades de propósito específico e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram o relatório de auditoria em 27 de agosto de 2025, sem modificações de opinião.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 Administradora é responsável dentro das prerrogativas previstas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade do 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 Administradora 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.

Responsabilidade 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;
- Obtivemos 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 Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 manter em continuidade operacional; e
- 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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, 09 de fevereiro de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Luis Roberto Cardoso Inacio
Contador CRC 1RJ-109.628/O-0

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	2024		2023	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		1.360	2,46	1.626	3,34
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.360	2,46	312	0,64
Disponibilidades		1.188	2,14	312	0,64
Depósitos bancários - outros bancos		1.182	2,13	311	0,63
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	13	6	0,01	1	0,01
Aplicações interfinanceiras de liquidez		172	0,31	-	-
Letras do Tesouro Nacional		172	0,31	-	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		-	-	1.314	2,70
Cotas de fundos de investimento		-	-	1.314	2,70
Bradesco Corporate FIC FIF Renda Fixa Referenciada DI Federal Extra Resp Ltda		-	-	1.314	2,70
Não circulante	5	56.557	102,11	49.671	101,99
Investimentos em SPE		56.557	102,11	49.671	101,99
Sociedades de propósito específico - SPE		56.557	102,11	49.671	101,99
Total do ativo		57.917	104,57	51.297	105,33
Passivo					
Circulante		2.531	4,57	2.595	5,33
Valores a pagar		2.531	4,57	2.595	5,34
Obrigações por aquisição de SPEs	5	1.286	2,32	1.286	2,64
Dividendos a distribuir	5	393	0,71	690	1,42
Taxa de gestão (*)	13	788	1,42	548	1,13
Serviços de auditoria		45	0,08	29	0,08
Taxa de administração (*)	13	19	0,03	37	0,06
Taxa de escrituração (*)		-	-	5	0,01
Total do passivo		2.531	4,57	2.595	5,33
Patrimônio líquido	7	55.386	100,00	48.702	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		57.917	104,57	51.297	105,33

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 13)

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

Demonstrações do resultado
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

<u>Composição do resultado do exercício</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultados	12.155	1.096
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>12.089</u>	<u>980</u>
Receita com Dividendos	3.954	-
Resultado com equivalência patrimonial	6.886	555
Resultado com baixa de ágio	-	(4.612)
Incentivo para desenvolvimento imobiliário	1.250	5.037
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>66</u>	<u>116</u>
Resultado com operações compromissadas	62	40
Cotas de Fundos de investimento	4	76
Despesas	(623)	(708)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(104)</u>	<u>(127)</u>
Escrituração	(9)	-
Auditoria e custódia	(35)	(66)
Assessoria técnica	(29)	-
Consultoria jurídica	(30)	(30)
Distribuição	-	(12)
Serviços especializados	-	(19)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(469)</u>	<u>(517)</u>
Gestão	(240)	(240)
Administração	(229)	(277)
<u>Demais despesas</u>	<u>(50)</u>	<u>(64)</u>
Despesas com sistema financeiro	(37)	(51)
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(13)
Resultado líquido no exercício	<u>11.532</u>	<u>388</u>

As notas explicativas da Administração 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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

(Em milhares de Reais)

	Capital Social	Custo de Emissão	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	57.348	(3.909)	(647)	52.792
(-) Dividendos declarados	-	-	(4.478)	(4.478)
(+) Lucro líquido do exercício	-	-	388	388
Em 31 de dezembro de 2023	57.348	(3.909)	(4.737)	48.702
(-) Dividendos declarados	-	-	(4.848)	(4.848)
(+) Lucro líquido do exercício	-	-	11.532	11.532
Em 31 de dezembro de 2024	57.348	(3.909)	1.947	55.386

As notas explicativas da Administração 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

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023***(Em milhares de reais - R\$)*

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	11.532	388
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(+) Resultado com SPes	(6.886)	4.057
Resultado líquido ajustado	4.646	4.445
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(+) Resultados das SPes	-	-
(-) Cotas de fundos de investimento	1.314	187
(-) Taxa de gestão	240	260
(-) Serviços de auditoria	16	-
(-) Taxa de administração	(23)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	6.193	4.892
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(5.145)	(4.661)
(-) Devolução de valor - Emissão de cotas Cancelada	-	(50)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(5.145)	(4.711)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	1.048	181
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	312	131
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.360	312
Variação no caixa e equivalentes de caixa	1.048	181

As notas explicativas da Administração 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Housi (“Fundo”) foi constituído em 17 de junho de 2019 e iniciou suas atividades em 17 de fevereiro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores 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 como objetivo de investimento proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas e a obtenção de renda 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.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, 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 consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela Instituição financeira devidamente habilitada perante a CVM para realizar a gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, a ser posteriormente contratado pela Administradora (“Gestora”).

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 imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

A moeda funcional do fundo é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 09 de fevereiro de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

d) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

e) Cotas de fundos de investimentos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos 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”.

f) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

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

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(ii) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em ações de companhias fechadas são registrados ao custo de aquisição e ajustados anualmente ao método de equivalência patrimonial ("MEP"). Os resultados são registrados na rubrica do resultado "Resultado com equivalência patrimonial".

g) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

h) Lucro (prejuízo) por cota

O lucro por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	1.188
Aplicações interfinanceiras de liquidez (**)	683,54565737	251	172
Total		251	1.360

(**) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras do Tesouro Nacional, conforme balanço patrimonial.

Ativos - sem vencimento	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	312
Total		-	312

5. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs")

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui investimentos cotas de sociedades de Propósito Específico (SPEs), assim representadas:

Investimentos	Saldo em 31/12/2023	Baixa de Ágio	Resultado com equivalência	Saldo em 31/12/2024
Peônia Desenvolvimento Imobiliário S.A (i)	10.264	(1.555)	21	8.730
Vitacon 55 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda (ii)	39.407	(19.357)	27.777	47.827

Investimentos	Saldo em 31/12/2022	Baixa de Ágio	Resultado com equivalência	Saldo em 31/12/2023
Peônia Desenvolvimento Imobiliário S.A (i)	14.321	(4.612)	555	10.264
Vitacon 55 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda (ii)	39.407	-	-	39.407

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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 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 ações pelo montante de R\$ 7.850 a integralizar, conforme necessidade de caixa da construção.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo recebeu o montante de R\$ 855 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo recebeu o montante de R\$ 785).

Em 31 de dezembro de 2024 estima-se um andamento de 57,23% do total do empreendimento, com expectativa de finalização para outubro de 2025, conforme fato relevante divulgado em 22 de julho de 2024.

Em 19 de abril de 2022, o Fundo alienou as 3.315.077 ações ordinárias da Peônia Desenvolvimento Imobiliário S.A. não integralizadas, a Vitacon 55, pelo valor de R\$ 7.850. O preço a ser pago pela Vitacon 55, será compensado com a obrigação do Fundo, devendo o preço da venda ser transferido à Peônia por conta e ordem do Fundo a título de integralização do seu capital.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Devido ao atraso na liberação pela Prefeitura da Cidade de São Paulo do Alvará de Construção, o qual foi obtido em 19 de março de 2022, houve atraso nas obras do Empreendimento Housi Jaú. Não obstante, de modo a extinguir qualquer risco de impacto significativo na rentabilidade do Fundo foi negociado com a Vitacon a criação de uma multa por atraso na entrega da obra, conforme prevista no “segundo aditamento ao contrato de venda e compra de ações e outras avenças”, firmado entre o Fundo e a Vitacon, de modo que a Vitacon, na qualidade de vendedora da SPE Peônia ao Fundo, ficará obrigada a pagar multa mensal por atraso de obra ao Fundo no último valor praticado relativo ao Incentivo para Construção, este reajustado pela variação positiva do IPCA, considerando o prazo para a realização das obras do Empreendimento Housi Jaú, de 30 (trinta) meses contados do dia 20 de setembro de 2020. A Multa por Atraso de Obras deverá ser corrigida anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, sendo que a primeira correção somente será aplicável após 12 (doze) meses da data que ela se tornou devida. Caso haja alienação do Empreendimento Housi Jaú, esta multa não será mais devida, e caso haja alienação de unidades autônomas, a multa será abatida na proporção que as unidades alienadas representam do referido empreendimento.

Em 06 de outubro de 2023, a Peônia iniciou o processo para alienação das unidades autônomas do Housi Jardins pelo valor do metro quadrado mínimo de R\$ 15 nos seguintes moldes da transação: (a) Entrada: 20% do valor total em até 4 parcelas; (b) Parcelas mensais: 25% do valor em 20 parcelas; (c) Saldo final: 55% do valor na entrega das chaves. Todas as parcelas serão corrigidas pelo Índice Nacional de Custo de Construção – Disponibilidade Interna (“INCC-DI”).

Até outubro de 2023 o Fundo celebrou 83 “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças” (“Compromisso de Venda e Compra”), cujo objeto consiste na alienação irrevogável e irretratável das unidades detidas pelo Fundo do Housi Jardins, correspondendo, portanto, a quantidade total de 83 unidades alienadas, com um VGV (Valor Geral de Vendas) total de R\$ 43.220.

Cumpramos ressaltar, ainda, que a multa por atraso de obras devida pela VITACON PARTICIPAÇÕES LTDA. (“Vitacon”), na qualidade de responsável pelas obras do Housi Jardins, prevista no “Segundo Aditamento ao Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças”, firmado entre o Fundo e a Vitacon (“Segundo Aditamento”) conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 10 de julho de 2023, não será mais aplicável a partir de 06 de outubro de 2023, em razão da alienação das unidades pelo Fundo.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2024, o investimento foi registrado pelo custo de aquisição, descontado do ágio, e atualizado pelo método de equivalência patrimonial, conforme tabela abaixo:

Peonia Desenvolvimento Imobiliário S.A.	31/12/2024
Valor de Custo Total	14.321
Participação Societária	2.757
Ágio	11.564
VGv Total	68.115
VGv Estoque	20.645
% Venda	69,690%
% de Conclusão de Obra	76,528%
% de Baixa do Ágio	53,33%
Baixa de Ágio	(6.167)
Resultado de períodos anteriores	1.736
Receita	8.667
Despesa	(767)
Custo	(7.099)
Resultado Total	2.537
Resultado de MEP	576
Carteira Final 31/12/2024	8.730

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 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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo recebeu R\$ 4.349 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo recebeu R\$ 4.252).

Em 03 de maio de 2023 foi realizado o primeiro aditamento ao contrato de venda e Compra de Quotas e Outras Avenças onde foi informado ao Fundo pela Vitacon Participações, na qualidade de responsável pelas obras do Empreendimento, de propriedade da Sociedade, que devido à Pandemia do COVID-19 houve atraso nas obras do Empreendimento; e diante deste fato, as Partes, de comum acordo, resolveram prever uma multa por atraso de obras do Empreendimento, nos termos do aditamento com a seguinte redação: Findo o período do Incentivo para Construção sem que a construção esteja concluída, e durante todo o período remanescente de realização das obras do Empreendimento, será devido o pagamento mensal para o Comprador, de uma multa indenizatória no valor final do Incentivo para Construção, a ser pago todo dia 20 (vinte) de cada mês ou no dia útil imediatamente anterior (“Multa por Atraso de Obras”). O pagamento da Multa por Atraso de Obras deverá ser realizado por meio TED para conta corrente do Comprador, ou outra forma de pagamento, a ser oportunamente indicada pelo Comprador mediante prévia comunicação à Vitacon Participações. A Multa por Atraso de Obras deverá ser corrigida anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, sendo que a primeira correção somente será aplicável após 12 (doze) meses da data que ela se tornou devida.

No advento de alienação de qualquer unidade do Empreendimento pelo Fundo, no período de vigência da regra da Multa por Atraso de Obras, esta não será mais aplicável a partir da data da alienação, considerando como alienação a normalização de qualquer tipo de contrato escrito, promessa ou contrato definitivo tendo por objeto a alienação de unidade ou do Empreendimento.

Em 31 de dezembro de 2024 estima-se um andamento de 88% do total do empreendimento, com expectativa de finalização para janeiro de 2026.

Em 23 de maio de 2024 através de Fato Relevante foi comunicado aos cotistas e ao mercado que o Fundo já havia celebrado 95 (noventa e cinco) (“Compromisso de Venda e Compra”), cujo objeto consiste na alienação irrevogável e irretratável das unidades detidas pelo Fundo do HOUSI Itaim, correspondendo, portanto, a quantidade total de 95 (noventa e cinco) unidades alienadas, com um VGV (Valor Geral de Vendas) total de R\$ 41.255,65390 (quarente e um milhões duzentos e cinquenta e cinco mil seiscentos e cinquenta e três reais e noventa centavos). As unidades vendidas representam 84% da totalidade do empreendimento que possui um VGV (Valor Geral de Vendas) total de R\$ 62.746,21974 (sessenta e dois milhões setecentos e quarenta e seis mil duzentos e dezenove reais e setenta e quatro centavos).

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2024, o investimento foi registrado pelo custo de aquisição, descontado do ágio, e atualizado pelo método de equivalência patrimonial, conforme tabela abaixo:

Vitacon 55 Desenvolvimento Imobiliario Ltda.	31/12/2024
Valor de Custo Total	39.407
Participação Societária	8.487
Ágio	30.920
VGV Total	59.728
VGV Estoque	10.488
% Venda	82,44%
% de Conclusão de Obra	75,94%
% de Baixa do Ágio	62,60%
Baixa de Ágio	(19.357)
Resultado de periodos anteriores	178
Receita	33.530
Outras receitas e despesas não operacionais	23.268
Despesa	(163)
Custo	(29.036)
Resultado Total	27.777
Resultado de MEP	27.777
Carteira Final 31/12/2024	47.827

6. 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

7. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 55.386, representado pelo montante de 573.450,0000 cotas pelo valor unitário de R\$ 96,5844 cada. (R\$ 48.702 em 2023, representado pelo montante de 573.450,0000 cotas, pelo valor unitário de R\$ 86,3223 cada).

8. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	96,5844	11,89%	52.563
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	86,3223	8,15%	53.144

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

9. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que a Administradora e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

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.

No âmbito da 1ª emissão de cotas, serão emitidas até 3.500.000 cotas de série única, totalizando até R\$ 350.000.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Atingido o patamar mínimo de distribuição de 500.000 cotas, ou seja, R\$ 50.000, a administradora poderá cancelar o saldo de cotas da primeira emissão não colocado a qualquer tempo durante o período de distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve emissão de novas cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve resgate e/ou amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código HOSI11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Ticker (*)	2024	2023
Janeiro	79,38	90,40
Fevereiro	78,02	81,97
Março	78,92	68,48
Abril	77,69	67,60
Maio	89,17	70,00
Junho	88,50	69,98
Julho	86,96	61,98
Agosto	88,37	53,00
Setembro	88,00	56,00
Outubro	82,14	58,25
Novembro	84,41	61,54
Dezembro	81,76	64,68

(*) Valores expressos em reais.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

11. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle, processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo e gestão são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”, “Gestora” e “Custodiante”).

12. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

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, revogada pela Instrução CVM nº 175/2022, bem como as outras atividades descritas acima, e pelos serviços de gestão prestados em favor do Fundo, o Fundo pagará a Administradora nos termos do regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, remuneração equivalente ao somatório de (i) valor fixo de R\$1,2 (um mil e duzentos reais) que será destinado, pela administradora, exclusivamente ao pagamento do banco liquidante do Fundo, (ii) valor variável de 0,06% (seis milésimos por cento) sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, respeitado o valor mínimo mensal de R\$ 4 (quatro mil reais) que será destinado, pela administradora, exclusivamente ao pagamento do escriturador; e (iii) valor variável sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252, a ser destinado a administradora 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

Não obstante o previsto acima, será devido a administradora, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados, o valor mínimo mensal de R\$15 (quinze mil reais) 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 a Gestora, a título de remuneração pelos serviços de gestão dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, o valor mensal equivalente a R\$ 20 (vinte mil reais).

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Alternativamente, a taxa de administração será composta do valor equivalente a 0,30% ao ano, observado ainda os mesmos percentuais da tabela acima, calculado sobre o valor de mercado do Fundo, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar (no período a que a taxa de administração se refira), índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas do Fundo, como por exemplo, o IFIX. A taxa de administração calculada nos termos deste parágrafo será devida ao administrador e ao gestor na forma prevista em regulamento.

Para fins de cálculo da taxa de administração calculada na forma do parágrafo acima, o valor de mercado do Fundo será calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do Fundo no mês anterior ao do pagamento de tal remuneração.

A taxa de administração calculada nos termos do parágrafo 2º acima deverá ser paga diretamente a administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

A remuneração do consultor imobiliário será deduzida da taxa de gestão, a ser calculado conforme contrato de consultoria imobiliária.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 229 (R\$ 277 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 240 (R\$ 240 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

• Taxa de *performance*

Além da Taxa de Administração, o Fundo remunerará semestralmente a administradora mediante o pagamento de taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da valorização das cotas que exceder a Taxa DI, acrescida de 2% (dois por cento) ao ano. Não será devida taxa de performance, no entanto, quando: (i) o valor da cota for inferior ao seu valor por ocasião de sua última cobrança efetuada ou, se esta não tiver ocorrido, da data de aquisição de tais cotas; ou (ii) quando a valorização for decorrente de captação de recursos de terceiros para emissão de novas cotas.

A taxa de performance será provisionada diariamente e calculada individualmente em relação a cada aquisição de cotas por cada cotista (método do passivo).

A taxa de performance será aferida com base no valor da cota do último dia útil dos meses de junho e de dezembro de cada ano, sendo considerada cada uma destas, a “Data-Base”.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Para efeito de cálculo da taxa de performance será considerado como início do período o primeiro dia útil posterior à última data-base utilizada para aferição da taxa de performance. Caso a data-base ainda não tenha ocorrido, será utilizada a data de aquisição das cotas. Como término do período será utilizada a respectiva data-base ou a data de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

O valor devido como taxa de performance será pago semestralmente, quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, nos termos do regulamento. A administradora deverá, então, repassar referidos valores à Housi, descontados os tributos devidos pela administradora quando do recebimento da taxa de performance.

O valor da cota para fins de determinação da taxa de performance será calculado pela divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas em circulação.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve despesa a título de taxa de performance.

13. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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.

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 6, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 788. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 19. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 12.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

14. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) 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;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

15. 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.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a 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.

O Fundo poderá, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

Havendo resultado a ser distribuído aos cotistas, conforme acima disposto, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por cota.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos

	2024	2023
Propriedades para investimento		
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	-	3.392
Resultado líquido de imóveis para renda	-	3.392
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	4.962	1.635
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	4.962	1.635
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	101	127
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	101	127
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(247)	(199)
(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários de FII	-	(34)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Demonstrações dos resultados distribuídos	2024	2023
(-) Auditoria independente	-	(31)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(47)	(51)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(30)	(30)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	-	(12)
(+/-) Outras receitas/despesas	(112)	(87)
Total de outras receitas/despesas	(436)	(444)
Resultado financeiro líquido	4.869	4.710
Resultado financeiro líquido acumulado	4.869	4.710
95% do resultado financeiro líquido acumulado	4.626	4.475
Rendimentos declarados	4.848	4.478
(-) Rendimentos a pagar no final do exercício	(393)	(690)
(-) Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício corrente	(690)	(873)
Rendimentos pagos no exercício	5.145	4.661
% de distribuição sobre o resultado financeiro	105,67%	104,09%

16. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

18. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19. Alterações estatutárias

Em 23 de maio de 2024, através de Fato Relevante, a Administradora comunicou os cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que foi aprovado pela VITACON 55 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 18º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.054.226/0001-30 ("Vitacon 55"), na qualidade de proprietária direta do empreendimento localizado na Rua Urussuí, nº 146, Itaim Bibi, CEP 04542-050, São Paulo, SP ("HOUSi Itaim"), a venda da totalidade das unidades disponíveis para venda, representando 113 (cento e treze) unidades residenciais e 2 (duas) comerciais do HOUSi Itaim. Referida aprovação ocorreu em continuidade ao tema da Reunião do Comitê de Investimentos do Fundo ("Reunião"), realizada em 21 de dezembro de 2022. Por fim, ressalta-se que o Fundo é proprietário indireto do HOUSi Itaim, em virtude de ser o único sócio titular da totalidade das quotas da Vitacon 55.

Até a data do presente Fato Relevante, o Fundo já celebrou 95 (noventa e cinco) ("Compromisso de Venda e Compra"), cujo objeto consiste na alienação irrevogável e irretratável das unidades detidas pelo Fundo do HOUSi Itaim, correspondendo, portanto, a quantidade total de 95 (noventa e cinco) unidades alienadas, com um VGV (Valor Geral de Vendas) total de R\$ 41.255.653,90 (quarente e um milhões duzentos e cinquenta e cinco mil seiscentos e cinquenta e três reais e noventa centavos). As unidades vendidas representam 84% da totalidade do empreendimento que possui um VGV (Valor Geral de Vendas) total de R\$ 62.746.219,74 (sessenta e dois milhões setecentos e quarenta e seis mil duzentos e dezenove reais e setenta e quatro centavos).

Cumprе ressaltar, ainda, que a multa por atraso de obras devida pela VITACON PARTICIPAÇÕES LTDA. ("Vitacon"), na qualidade de responsável pelas obras do HOUSi Itaim, prevista no "Primeiro Aditamento ao Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças", firmado entre o Fundo e a Vitacon ("Segundo Aditamento") conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 10 de julho de 2023, não será mais aplicável a partir de 01 de maio de 2024, em razão da alienação das unidades pelo Fundo.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

20. Eventos subsequentes

Em 16 de junho de 2025, através de Consulta Formal, foi aprovado:

(i) “a aquisição pelo Fundo, direta ou indiretamente, de um ou mais Ativos Imobiliários de titularidade, direta ou indiretamente, da VITACON PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ sob o nº 11.144.772/0001-13 (“Vitacon”) e/ou por ela desenvolvidos, direta ou indiretamente, independentemente de potencial configuração de conflito de interesse, nos termos do artigo 19 do Regulamento e nos termos do Artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, tendo em vista o relacionamento societário entre a Vitacon e a AVA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 18º andar, CEP 04547-004, inscrita no CNPJ sob o nº 41.099.368/0001-36, na qualidade de consultor imobiliário do Fundo (“Consultor Imobiliário”), bem como entre a Vitacon e a HOUSI GESTÃO PATRIMONIAL S.A., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 30.032.993/0001-44 (“Housi”), desde que observados, cumulativamente, os seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade”):

- a. Localização: o Ativo Imobiliário deverá estar localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- b. Perfil: o Ativo Imobiliário deverá ter perfil (1) totalmente residencial ou (2) mixed-use, ou seja, residencial, com fachada ativa comercial e/ou unidades não residenciais (NR);
- c. TIR mínima projetada: 20% (vinte por cento) ao ano nominal projetada para o investidor; e
- d. Prazo máximo de aprovação do projeto na Prefeitura: 12 (doze) meses após a conclusão integral do investimento a ser realizado pelo Fundo.”

(iii) “Caso aprovado o item “i” acima, autorizar a Administradora e o Consultor Especializado, conforme aplicável, para a prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos necessários à implementação da deliberação acima descrita.”

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 18 de junho de 2025, Instrumento Particular do Administrador, resolve:

(i) Alterar o Regulamento do Fundo ("Regulamento"), nos termos do Artigo 47 do Regulamento, a fim de adaptá-lo aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("CVM 175"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no que já for aplicável, sem alteração do objetivo e política de investimento e das taxas remuneratórias do Fundo, com destaque para as seguintes alterações, que são estruturais e não implicam alteração das características específicas do Fundo, sem prejuízo das demais alterações necessárias à adaptação à CVM 175, conforme descritas no Regulamento:

- a) Em razão da nova estrutura prevista na regulamentação, o Fundo passará a ser denominado FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI RESPONSABILIDADE LIMITADA", e contará com uma única classe, denominada "ÚNICA CLASSE DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI RESPONSABILIDADE LIMITADA" ("Classe"); e
- b) Conforme previsto no Regulamento, a responsabilidade dos cotistas passará a ser limitada ao valor por eles subscrito no Fundo, de modo que à denominação da Classe foi acrescido o sufixo "Responsabilidade Limitada".

21. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1