

Fundo de Investimento Imobiliário Housi
(CNPJ 34.081.631/0001-02)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	4
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	8

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e Administrador do

Fundo de Investimento Imobiliário Housi

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

São Paulo - SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **Fundo de Investimento Imobiliário Housi** (“**Fundo**”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis do **Fundo de Investimento Imobiliário Housi** pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir, intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Base para abstenção de opinião

Conforme nota explicativa nº 6, 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, a qual iniciou em 2021 e não estava concluída nesta data, não sendo possível a mensuração do valor justo de maneira confiável, e por essa razão o valor de custo de aquisição foi adotado e mantido pela Administração do Fundo. Todavia, conforme fato relevante de 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. Diante disso, 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. Até a conclusão de nossos exames esse assunto não havia sido concluído pela Administração, de modo que ficamos impossibilitados de avaliar os eventuais efeitos que a mudança de política contábil sobre esse investimento causaria sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, 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.

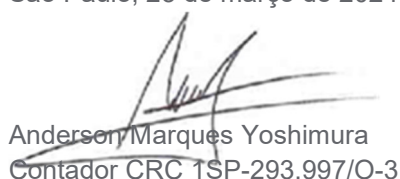
Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas 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.

São Paulo, 25 de março de 2024.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Anderson Marques Yoshimura", is written over a horizontal line.

Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

The logo for RSM (RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.) is located at the bottom left of the page. It consists of three small squares (grey, green, and blue) stacked vertically, followed by the letters "RSM" in a bold, black, sans-serif font.

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 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

Ativo	Qtde	2023	% do PL	Qtde	2022	% do PL
Circulante		1.626	3,08		1.632	3,09
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)		312	0,59		131	0,25
Disponibilidades		312	0,59		12	0,02
Operações compromissadas		-	-	136	119	0,23
Ativos financeiros de natureza não imobiliária (Nota 5)		1.314	2,49		1.501	2,84
Cotas de Fundos						
Cotas de fundo de renda fixa	177.762	1.314	2,49	227.494	1.501	2,84
Não circulante		53.728	101,84		53.728	101,77
Participações em companhias fechadas (Nota 6)		53.728	101,84		53.728	101,77
Sociedades de propósito específico - SPE	11.244.039	53.728	101,84	11.244.039	53.728	101,77
Total do Ativo		55.354	104,92		55.360	104,86
Passivo						
Circulante		2.595	4,92		2.518	4,77
Obrigação por aquisição de SPE		1.286	2,44		1.286	2,44
Dividendos a pagar		690	1,31		873	1,65
Taxa de gestão a pagar		548	1,04		288	0,55
Taxa de administração a pagar		37	0,07		37	0,07
Auditoria a pagar		29	0,05		29	0,05
Taxa de escrituração a pagar		5	0,01		5	0,01
Não circulante		-	-		50	0,09
Cotas a emitir		-	-		50	0,09
Total do passivo		2.595	4,92		2.568	4,86
Patrimônio líquido		52.759	100,00		52.792	100,00
Cotas integralizadas		57.348	108,70		57.348	108,63
(-) Gastos na emissão de cotas		(3.909)	(7,41)		(3.909)	(7,40)
Prejuízos acumulados		(680)	(1,29)		(647)	(1,23)
Total do passivo e do patrimônio líquido		55.354	104,92		55.360	104,86

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

Composição do resultado líquido do exercício	2023	2022
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	116	144
Resultado com títulos públicos	-	-
Resultado com operações compromissadas (Nota 4)	40	30
Resultado com cotas de fundos de renda fixa (Nota 5)	76	114
Resultado com Participações em SPEs	5.037	4.654
Incentivo para desenvolvimento imobiliário (Nota 6)	5.037	4.819
Correção monetária de dívida por obrigação de SPEs	-	(165)
Outras despesas /receitas	(708)	(645)
Taxa de gestão (Nota 11a)	(240)	(240)
Taxa de administração (Nota 11a)	(277)	(265)
Despesas do sistema financeiro	(51)	(46)
Consultoria jurídica	(30)	(26)
Despesa com auditoria	(66)	(37)
Outros serviços técnicos	(19)	(18)
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(13)
Taxa de distribuição	(12)	-
Resultado líquido do exercício	4.445	4.153

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Gastos na</u> <u>emissão de cotas</u>	<u>Prejuízos</u> <u>acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021	57.345	(3.909)	(1.439)	51.997
Integralização de cotas (Nota 12.a)	3	-	-	3
Resultado líquido do exercício	-	-	4.153	4.153
Distribuição de dividendos (Nota 15)	-	-	(3.361)	(3.361)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	57.348	(3.909)	(647)	52.792
Resultado líquido do exercício	-	-	4.445	4.445
Distribuição de dividendos (Nota 15)	-	-	(4.478)	(4.478)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	57.348	(3.909)	(680)	52.759

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	4.445	4.153
Ajustes para conciliar o resultado líquido do exercício		
Correção monetária de dívida por obrigação por aquisição de SPEs	-	165
Variação de ativos		
Cotas de fundo de renda fixa	187	3.436
Variação de passivos		
Taxa de administração a pagar	-	21
Taxa de gestão a pagar	260	268
Taxa de escrituração a pagar	-	1
Auditoria a pagar	-	15
Outros valores a pagar	-	(2)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	4.892	8.057
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Obrigação por aquisição de SPE	-	(6.900)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	-	(6.900)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Devolução de valor - Emissão de cotas Cancelada	(50)	3
Distribuição de dividendos	(4.661)	(2.803)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(4.711)	(2.800)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	181	(1.643)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	131	1.774
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	312	131
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	181	(1.643)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(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 antiga Instrução CVM nº 472/08, revogada pela CVM 175/2022 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.

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 consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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 CVM nº 175/2022 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e 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.

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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Cotas de fundos de investimento

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 de renda fixa”.

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 valor justo, obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizada técnicas de avaliação. A variação do valor justo é reconhecida na demonstração do resultado, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Os empreendimentos imobiliários de cada SPE encontram-se em estágio avançado de obras (Nota 6). A Administradora determinou que o empreendimento que efetuou vendas ao longo do ano será contabilizado pelo método de equivalência patrimonial. Adicionalmente, o empreendimento que não realizou vendas será submetido a uma avaliação de valor justo por meio de laudo de avaliação.

e. Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigação por aquisição de SPE”.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data das demonstrações contábeis, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos, registrados no resultado sob a rubrica de “Correção monetária de dívida por obrigação de SPEs”.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

f. 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).

3.1 Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações contábeis do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	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.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025e revogou a Instrução FII CVM 472.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023		Altera a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.	
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			
Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024			

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa estão representados por:

	31.12.2023	31.12.2022
Disponibilidades ⁽¹⁾	312	12
Aplicações Financeiras ⁽²⁾	-	119
Total	312	131

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

(1) As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

(2) As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu resultado com Operações compromissadas no montante de R\$ 40 (R\$ 30 em 2022).

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

<u>Cotas de Fundos</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de mercado 31.12.2023</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de mercado 31.12.2022</u>
Bradesco Corporate FIC de FI RF Referenciado Di Federal Extra*	177.762	1.314	227.494	1.501

O Bradesco Corporate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra ("Bradesco FIC") iniciou suas atividades em 1º de agosto de 2003, e foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a clientes pessoa jurídica, conforme segmentação de clientes definida pelo Bradesco, ou que sejam enquadrados na hierarquia da segmentação estabelecida pelo Grupo Bradesco, e tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas, rentabilidade que busque acompanhar as variações das taxas de juros praticadas pelo Certificado de Depósitos Interbancários - CDI, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica. O Bradesco FIC pretende atingir seu objetivo através da aplicação em cotas de fundos de investimento. O Bradesco FIC pode concentrar 100% de seu patrimônio líquido em cotas de um mesmo fundo de investimento e em cotas de fundos de investimento do Administrador, da Gestora ou empresas a eles ligadas. O Bradesco FIC somente pode investir em cotas de fundos cuja utilização de instrumentos financeiros derivativos tenha por objetivo a proteção das posições detidas à vista, limitado a uma vez seu patrimônio líquido, sendo vedado o uso para posicionamento ou alavancagem. O Bradesco FIC teve suas demonstrações contábeis referente ao exercício social findo em 31 de julho de 2023 devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 26 de outubro de 2023, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu resultado com cotas de Fundos de Renda Fixa no montante de R\$ 76 (R\$ 114 em 2022).

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(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 2023 e de 2022, o Fundo possui investimentos em ações e cotas de sociedades de Propósito Específico (SPEs), assim representadas:

Razão Social		Data de Aquisição	Quantidade Ações	% de Participação direta	Valor contábil 31.12.2022	Alienação de ações	Valor contábil 31.12.2023
Peônia Desenvolvimento Imobiliário S.A	(i)	25/09/2020	2.757.000	22,70%	14.321	-	14.321
Vitacon 55 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda	(ii)	25/09/2020	8.487.039	100,00%	39.407	-	39.407
					53.728	(-)	53.728

Razão Social		Data de Aquisição	Quantidade Ações	% de Participação direta	Valor contábil 31.12.2021	Alienação de ações	Valor contábil 31.12.2022
Peônia Desenvolvimento Imobiliário S.A	(i)	25/09/2020	2.757.000	22,70%	22.171	(7.850)	14.321
Vitacon 55 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda	(ii)	25/09/2020	8.487.039	100,00%	39.407	-	39.407
					61.578	(7.850)	53.728

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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo recebeu o montante de R\$ 785. (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo recebeu o montante de R\$ 1.450).

Em 31 de dezembro de 2023 estima-se um andamento de 57% do total do empreendimento, com expectativa de finalização para 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.

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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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.

O investimento está registrado pelo custo de aquisição no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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 2023 o Fundo recebeu R\$ 4.252 (no período findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo recebeu o montante de R\$3.369).

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 2023 estima-se um andamento de 88% do total do empreendimento, com expectativa de finalização para maio de 2024.

O investimento está registrado pelo custo de aquisição no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 o Fundo não operou com derivativos.

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.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou aos fundos investidos. 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.

Risco de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

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, consequentemente, 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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Risco regulatório

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

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.

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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

9. Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Consultor Imobiliário:	Ava 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, serão escriturais e nominativas.

O patrimônio líquido está representado por 573.450 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 92,060045 em 31 de dezembro de 2023.

O patrimônio líquido está representado por 573.450 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 92,348410 em 31 de dezembro de 2022.

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

Exercício	PL médio	Valor da cota (*)	Rentabilidade da cota (%) (*)
31 de dezembro de 2023	53.256	92,002927	8,68
31 de dezembro de 2022	53.144	92,060045	8,15

(*) Desconsiderando a distribuição de dividendos efetuada.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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

11. Encargos do Fundo

a. 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 ao Administrador nos termos do regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, remuneração equivalente ao somatório de (i) valor fixo de R\$1,2 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

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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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 ao administrador, 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 2023 a despesa com taxa de administração e gestão, incluindo escrituração, corresponde a R\$ 277 e R\$ 240 (2022 - R\$ 265 e R\$ 240), respectivamente.

b. Taxa de Performance

Além da Taxa de Administração, o Fundo remunerará semestralmente o administrador mediante o pagamento de taxa de performance equivalente a 20% da valorização das cotas que exceder a Taxa DI, acrescida de 2% 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).

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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”.

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. O administrador deverá, então, repassar referidos valores à Housi, descontados os tributos devidos pelo administrador 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 não houve despesa com taxa de performance.

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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Atingido o patamar mínimo de distribuição de 500.000 cotas, ou seja, R\$ 50.000, o administrador 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.

No âmbito da 1ª emissão de cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 100,00 (cem reais) por cota.

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.

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.

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 2023 e de 2022 o Fundo não emitiu novas cotas.

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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 não ocorreu amortização de 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 2023 e de 2022:

2023

<i>Data</i>	<i>Cotação</i>
28/12/2023	90,40
30/11/2023	81,97
31/10/2023	68,48
29/09/2023	67,60
31/08/2023	70,00
31/07/2023	69,98
30/06/2023	61,98
30/05/2023	53,00
28/04/2023	56,00
31/03/2023	58,25
28/02/2023	61,54
31/01/2023	64,68

2022

<i>Data</i>	<i>Cotação</i>
30/12/2022	58,04
30/11/2022	62,72
31/10/2022	64,32
30/09/2022	65,50
31/08/2022	68,42
30/07/2022	66,00
30/06/2022	69,48
31/05/2022	70,53
30/04/2022	72,97
31/03/2022	71,01
25/02/2022	73,50
31/01/2022	73,13

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(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.

Lei nº 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas: a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes. Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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.

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, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 11, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo em conta corrente era de R\$ 1 (2022 - R\$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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

b) Sociedades de Propósito Específico

Adicionalmente, conforme nota explicativa nº 6, o Fundo possui indiretamente o direito real sobre os imóveis constantes em suas investidas, cuja propriedade pertence à Vitacon Participações S.A, a qual compõem o mesmo grupo econômico da Housi.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo obteve lucro caixa para a distribuição de dividendos aos cotistas no montante de 4.710. Desta forma, no exercício foram distribuídos R\$ 4.478, e provisionado o saldo a pagar de R\$ 690.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo obteve lucro caixa para a distribuição de dividendos aos cotistas no montante de R\$ 3.501. Desta forma, no exercício foram distribuídos R\$ 3.362, e provisionado o saldo a pagar de R\$ 873.

Demonstrações do resultado financeiro	Financeiro	
	2023	2022
Propriedades para investimento:		
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	3.392	3.677
Resultado líquido de imóveis para renda	3.392	3.677
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	1.635	-
	1.635	-
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	127	36
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	127	36
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(199)	(104)
(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	(34)	-
(-) Auditoria independente	(31)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(51)	(10)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(12)	(34)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(30)	(26)
(+/-) Outras receitas/despesas	(87)	(38)
Total de outras receitas/despesas	(444)	(212)
Resultado financeiro líquido	4.710	3.501
Resultado financeiro líquido acumulado	4.710	3.501
95% do resultado financeiro líquido acumulado	4.475	3.326
Rendimentos declarados	3.788	2.489
Dividendos declarados e pagos até o 15º dia do mês subsequente	690	873
Total distribuído	4.478	3.362
% do resultado financeiro líquido declarado	95,07%	96,04%

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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 desses contra a Administração do Fundo.

18. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

19. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. 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. Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 foi publicado o novo Marco Regulatório dos Fundos de Investimento, através da edição da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento em funcionamento na data de início de sua vigência deverão se adaptar integralmente à norma até 30 de junho de 2025, com exceção dos FIDC, que deverão se adaptar até 29 de novembro de 2024.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

21. Eventos Subsequentes

Em 14 de março de 2024 a administração publicou fato relevante divulgando que a Vitacon Participações Ltda. (“Vitacon”) informou que o “Empreendimento Urussuí” de propriedade da Vitacon 55 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. (“Vitacon 55”), na qual o Fundo é sócio, que houve atraso nas obras. Não obstante, de modo a extinguir qualquer risco de impacto significativo na rentabilidade do Fundo, continua sendo devida, pela Vitacon, a multa por atraso na entrega das obras do Empreendimento Urussuí, conforme prevista no “Primeiro Aditamento ao Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças”, firmado entre o Fundo e a Vitacon em 03 de maio de 2023. Desta forma, conforme previsto no Primeiro Aditamento, a Vitacon continuará obrigada a pagar multa mensal por atraso de obra ao Fundo no valor de R\$ 250, devidamente corrigida anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE.

22. Diretor e contador

Eric Hayashida
Diretor

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