



## **Fundo de Investimento Imobiliário Housi**

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020 acompanhadas do relatório do auditor independente.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Housi**

### **Conteúdo**

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

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis**

Aos:

Cotistas e Administradores do

### **Fundo de Investimento Imobiliário Housi**

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

São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Housi (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do Fundo de Investimento Imobiliário Housi em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **Base para opinião**

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

### **Principais assuntos de auditoria**

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

### **Avaliação dos investimentos em sociedades de propósito específico**

Conforme nota explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2021 o ativo do Fundo é composto por saldo de investimentos em participações societárias em sociedades de propósito específico (“SPEs”), os quais perfazem o montante de R\$ 61.578 mil, representado 118,43% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Considerando as particularidades existentes para avaliação dos investimentos em SPEs conforme descrito na nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, consideramos este assunto como relevante para nossa auditoria.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) avaliação das premissas e critérios adotados pela Administradora para fins de precificação das cotas das sociedades em 31 de dezembro de 2021; (ii) análise dos procedimentos da Administração do Fundo para avaliar a recuperabilidade do valor contábil dos imóveis presentes nas SPEs; (iii) validação do percentual de participação societária do Fundo com base em documentação das SPEs; (iv) revisão dos documentos comprobatórios sobre a aquisição das propriedades de investimento pelas SPEs e análises sobre as benfeitorias realizadas nesses imóveis durante o exercício social, por meio de amostra; e (v) avaliação da adequação das divulgações sobre o ativo incluídas em nota explicativa.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para análise da avaliação dos investimentos em participações societárias, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

### **Responsabilidades da administração 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 imobiliários, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

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

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

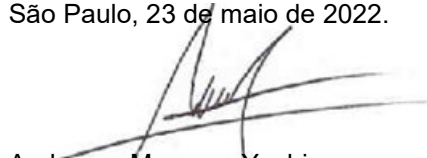
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo 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 à administração do Fundo 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 à administração do Fundo, 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, 23 de maio de 2022.



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

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

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI**

CNPJ: 34.081.631/0001-02

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Balanco patrimonial**

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

<b>Ativo</b>	<b>2021</b>	<b>% do PL</b>	<b>2020</b>	<b>% do PL</b>		<b>2021</b>	<b>% do PL</b>	<b>2020</b>	<b>% do PL</b>
<b>Circulante</b>	<b>6.711,00</b>	<b>12,90</b>	<b>6.736</b>	<b>12,68</b>	<b>Circulante</b>	<b>16.292</b>	<b>31,33</b>	<b>15.234</b>	<b>28,69</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)</b>	<b>1.774</b>	<b>3,41</b>	<b>5.343</b>	<b>10,06</b>	Taxa de administração a pagar	16	0,03	15	0,03
Disponibilidades	11	0,02	2	-	Taxa de gestão a pagar	20	0,04	20	0,04
Operações Compromissadas	1.763	3,39	5.341	10,06	Escrituração a pagar	4	0,01	4	0,01
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária (Nota 5)</b>	<b>4.937</b>	<b>9,49</b>	<b>1.393</b>	<b>2,62</b>	Auditoria a pagar	14	0,03	14	0,02
Cotas de Fundos					Dividendos a pagar	315	0,60	311	0,57
Cotas de fundo de renda fixa	4.937	9,49	1.255	2,36	Cotas a emitir	50	0,10	-	-
Títulos e Valores Mobiliários					Outros valores a pagar	2	-	-	-
Títulos públicos federais	-	-	138	0,26	Obrigação por aquisição de SPE	15.871	30,52	14.870	28,02
<b>Não circulante</b>	<b>61.578</b>	<b>118,43</b>	<b>61.578</b>	<b>116,01</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>51.997</b>	<b>100,00</b>	<b>53.080</b>	<b>100,00</b>
<b>Participações em companhias fechadas (Nota 6)</b>	<b>61.578</b>	<b>118,43</b>	<b>61.578</b>	<b>116,01</b>	Cotas integralizadas	57.345	110,29	57.345	108,03
Sociedades de propósito específico - SPE	61.578	118,43	61.578	116,01	(-) Gastos na emissão de cotas	(3.909)	(7,52)	(3.909)	(7,36)
					Prejuízos acumulados	(1.439)	(2,77)	(356)	(0,67)
<b>Total do Ativo</b>	<b>68.289</b>	<b>131,33</b>	<b>68.314</b>	<b>128,69</b>	<b>Total do Passivo e do Patrimônio líquido</b>	<b>68.289</b>	<b>131,33</b>	<b>68.314</b>	<b>128,69</b>

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

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

(Em milhares de reais)

<b>Composição do resultado do exercício/período</b>	<b>De 01.01.2021 a 31.12.2021</b>	<b>De 17.02.2020 a 31.12.2020</b>
<b>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</b>	<b>61</b>	<b>467</b>
Resultado com títulos públicos	(138)	11
Resultado com operações compromissadas	88	366
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	110	90
<b>Resultado com Participações em SPEs</b>	<b>3.370</b>	<b>1.176</b>
Incentivo para desenvolvimento imobiliário	4.370	1.430
Correção monetária de dívida por obrigação de SPEs	(1.000)	(254)
<b>Outras despesas /receitas</b>	<b>(911)</b>	<b>(740)</b>
Taxa de gestão	(240)	(220)
Taxa de administração	(188)	(165)
Consultoria jurídica	(224)	(146)
Taxa de escrituração	(48)	(58)
Outros serviços técnicos	(36)	(45)
Despesas do sistema financeiro	(87)	(39)
Despesa com auditoria	(35)	(26)
Despesa com IR	(1)	(20)
Taxa de fiscalização CVM	(15)	(12)
Outras despesas	(36)	(9)
<b>Resultado líquido do exercício/período</b>	<b>2.520</b>	<b>903</b>

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

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

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Gastos na</u> <u>emissão de cotas</u>	<u>Prejuízos</u> <u>acumulados</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas	57.345	-	-	57.345
Gastos na emissão de cotas	-	(3.909)	-	(3.909)
Resultado líquido do período	-	-	903	903
Distribuição de dividendos	-	-	(1.259)	(1.259)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b><u>57.345</u></b>	<b><u>(3.909)</u></b>	<b><u>(356)</u></b>	<b><u>53.080</u></b>
Resultado líquido do exercício	-	-	2.520	2.520
Distribuição de dividendos	-	-	(3.603)	(3.603)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b><u>57.345</u></b>	<b><u>(3.909)</u></b>	<b><u>(1.439)</u></b>	<b><u>51.997</u></b>

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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

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

(Em milhares de reais)

	<b>De 01.01.2021 a 31.12.2021</b>	<b>De 17.02.2020 a 31.12.2020</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Resultado líquido do exercício/período	2.520	903
<b>Ajustes para conciliar o resultado do exercício/período</b>		
Correção monetária de dívida por Obrigação de SPEs	1.000	254
<b>Variação de ativos</b>		
Cotas de fundo de renda fixa	(3.682)	(1.255)
Letra financeira do tesouro	138	(138)
<b>Variação de passivos</b>		
Taxa de administração a pagar	1	15
Taxa de gestão a pagar	-	20
Escrituração a pagar	-	4
Auditoria a pagar	-	14
Cotas a emitir	50	-
Outros valores a pagar	2	-
Obrigação por aquisição de SPE	1	14.870
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>30</b>	<b>14.687</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisição de participação em sociedades de propósito específico	-	(61.832)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>-</b>	<b>(61.832)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Integralização de cotas	-	57.345
Gastos na emissão de cotas	-	(3.909)
Distribuição de dividendos	(3.599)	(948)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(3.599)</b>	<b>52.488</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(3.569)</b>	<b>5.343</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	5.343	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	1.774	5.343
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(3.569)</b>	<b>5.343</b>

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

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

## **1 Contexto operacional**

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

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

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

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

# **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(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 nº 516/11 e 472/08 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

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

### **Cotas de fundos**

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

Caso o Administrador não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quanto a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

Tendo em vista que os empreendimentos imobiliários de cada SPE estão no seu estágio inicial de obras (Nota 6), a Administradora concluiu que o valor justo das propriedades para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, assim tais ativos estão mensurados ao seu valor de aquisição/formação.

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

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

# Fundo de Investimento Imobiliário Housi

CNPJ: 34.081.631/0001-02

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

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

## 4 Caixa e equivalentes de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo mantinha R\$ 11 depositados em conta corrente junto ao banco da Vortex e aplicações financeiras no montante de R\$ 1.763 representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

## 5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

<u>Cotas de Fundos</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de mercado</u> <u>31.12.2021</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de mercado</u> <u>31.12.2020</u>
Bradesco Corporate FIC de FI RF Referenciado Di Federal Extra*	834.071,95	4.937	219.673,83	1.255
<b><u>Títulos públicos</u></b>				
Letra financeira do tesouro	-	-	13	1.38

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

## 6 Participações em companhias fechadas

### a. Sociedades de propósito específico

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, o Fundo possui investimentos em ações e cotas de sociedades de Propósito Específico (SPEs), assim representadas:

<u>Razão Social</u>		<u>Data de</u> <u>Aquisição</u>	<u>Quantidade</u> <u>de</u> <u>Cotas/Ações</u>	<u>% de</u> <u>Participação</u>	<u>Valor</u> <u>contábil</u> <u>31.12.2021</u>	<u>Valor</u> <u>contábil</u> <u>31.12.2020</u>
Peônia Desenvolvimento Imobiliário S.A	(i)	25/09/2020	6.072.077	50,01%	22.171	22.171
Vitacon 55 Desenvolvimento Imobiliário Spe Ltda	(ii)	25/09/2020	8.487.039	100,00%	39.407	39.407
					<b>61.578</b>	<b>61.578</b>

## **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

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

### **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 nº 32.503.035/0001-30. 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 unidades 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 1.811,71m<sup>2</sup> 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 2021 o Fundo recebeu R\$ 1.315 (no período findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo recebeu o montante de R\$ 430).

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

## **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

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

Como mencionado nas notas acima, a Peônia possui projeto que está em construção, sendo que em função das incertezas em relação aos prazos e pela obra estar em estágio inicial, a Administradora concluiu que o valor justo não é mensurável de maneira confiável.

Adicionalmente, a Administradora realizou teste de impairment e não identificou nenhuma perda a ser reconhecida.

Portanto, o investimento está registrado pelo custo de aquisição no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

### **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.

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 2021 o Fundo recebeu R\$ 3.055 (no período findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo recebeu o montante de R\$1.000).



## **Fundo de Investimento Imobiliário Housi**

CNPJ: 34.081.631/0001-02

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

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

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

Como mencionado nas notas acima, a Vitacon 55 possui um projeto que está em construção, sendo que em função das incertezas em relação aos prazos e pela obra estar em estágio inicial, a Administradora concluiu que o valor justo não é mensurável de maneira confiável.

Adicionalmente, a Administradora realizou teste de impairment e não identificou nenhuma perda a ser reconhecida.

Portanto, o investimento está registrado pelo custo de aquisição no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

### **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.

# **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

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

## **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.

## **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

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

### ***Liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos***

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

### ***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.

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

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

## 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.

## 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.

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

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

## 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\$ 90,67367085 em 31 de dezembro de 2021. (573.450 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 92,56111748 em 31 de dezembro de 2020).

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

<b>Exercício/ Período</b>	<b>PL médio</b>	<b>Valor da cota (*)</b>	<b>Rentabilidade da cota (%)</b>
01/01 a 31/12/2021	53.162	91,213291	(1,46)
17/02 a 31/12/2020	53.744	94,757304	(5,24)

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

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

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

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

## 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, 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(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 2021 a despesa com taxa de administração e gestão, incluindo escrituração, corresponde a R\$ 476 (R\$ 443 no período findo em 2020).

### **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(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 esta 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.

### **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.

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.



## **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

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

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 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo não omitiu novas cotas.

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

### **b. Amortizações e resgates de cotas**

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 a 31 de dezembro de 2020 não foi amortizado cotas.

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

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

## 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 2021 e 2020:

### 2021

<i>Data</i>	<i>Cotação</i>	<i>Mínima</i>	<i>Máxima</i>
30/12/2021	72,99	72,90	73,00
30/11/2021	73,97	74,10	73,96
29/10/2021	75,94	75,95	75,01
30/09/2021	79,50	80,00	76,10
31/08/2021	78,52	79,24	78,50
30/07/2021	82,00	83,97	81,78
30/06/2021	80,39	80,46	79,99
31/05/2021	80,64	80,65	80,03
30/04/2021	80,03	81,30	80,03
31/03/2021	80,97	81,99	80,97
26/02/2021	83,70	85,99	82,71
29/01/2021	85,32	87,99	85,04

### 2020

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Housi**

CNPJ: 34.081.631/0001-02

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

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

### **13 Legislação Tributária**

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

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

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

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo fundo de investimento imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Housi**

CNPJ: 34.081.631/0001-02

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

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

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

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

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

### **14 Transações com partes relacionadas**

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, 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 2021 o saldo em conta corrente era de R\$ 11.

#### **b) Sociedades de Propósito Específico**

Adicionalmente, conforme nota explicativa nº 6, o Fundo adquiriu 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. Conforme descrito na nota explicativa nº 18, essas aquisições foram aprovadas Consulta Formal aos cotistas.

### **15 Política de distribuição de resultados**

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

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

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

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 2021 o Fundo obteve lucro caixa para a distribuição de dividendos aos cotistas no montante de R\$ 3.603. Desta forma, no período foram pagos R\$ 3.288, e provisionado o saldo a pagar de R\$ 315.

No período de 17 de fevereiro a 31 de dezembro de 2020 o fundo obteve lucro caixa para a distribuição de dividendos aos cotistas no montante de R\$ 1.259. Desta forma, no período foram pagos R\$ 948, e provisionado o saldo a pagar de R\$ 311.

	2021		2020	
	Valor (R\$/1000)		Valor (R\$/1000)	
	Contábil	Financeiro	Contábil	Financeiro
<b>Propriedades para investimento:</b>				
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	4.370	4.370	1.430	2.224
<b>Resultado líquido de imóveis para renda</b>	<b>4.370</b>	<b>4.370</b>	<b>1.430</b>	<b>2.224</b>
<b>Passivos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):</b>				
(+/-) Outras receitas/despesas de passivos imobiliários representados por TVM	(1.000)	-	(254)	-
<b>Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM</b>	<b>(1.000)</b>	<b>-</b>	<b>(254)</b>	<b>-</b>
<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>				
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	61	4	467	-
(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras	-	171	-	-
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	-	(59)	-	143
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-	-	-	(60)
<b>Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>	<b>61</b>	<b>116</b>	<b>467</b>	<b>83</b>
<b>Outras receitas/despesas</b>				
(-) Taxa de administração e gestão	(476)	(307)	(443)	(264)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	-	(151)	-	(171)
(-) Auditoria independente	(35)	(35)	(26)	(6)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(16)	(99)	(32)	(275)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(224)	(195)	(146)	(277)
(+/-) Outras receitas/despesas	(159)	(97)	(93)	(213)
<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>(911)</b>	<b>(884)</b>	<b>(740)</b>	<b>(1.206)</b>
<b>Resultado contábil/financeiro líquido acrescido dos gastos de emissão de cotas</b>	<b>2.520</b>	<b>3.602</b>	<b>903</b>	<b>1.100</b>
<b>Resultado contábil/financeiro líquido passível de distribuição</b>	<b>2.520</b>	<b>3.602</b>	<b>903</b>	<b>1.100</b>
Rendimentos pagos		3.288		948
Dividendos declarados e pagos até o 15º dia do mês subsequente		315		311
<b>Total distribuído</b>		<b>3.603</b>		<b>1.259</b>
<b>% distribuído atendendo aos 95% de lucro caixa</b>		<b>100%</b>		<b>114%</b>

## **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(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 contra a Administração do Fundo.

### **18 Alterações estatutárias**

Em 28 de dezembro de 2021 foi aprovado via consulta formal: (i) Deliberar sobre a ratificação da aprovação da contratação da 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, para a função de consultor imobiliário do Fundo, atuando como consultor dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo (“Consultor Imobiliário”). O Consultor Imobiliário está em fase de obtenção de seu respectivo credenciamento de gestão de títulos e valores mobiliários perante a CVM.

## **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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

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

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

### **19 Outros serviços prestados pelo auditor independente**

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

### **20 Eventos subsequentes**

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Housi**

CNPJ: 34.081.631/0001-02

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 17 de fevereiro de 2020 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2020

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

### **21 Outros assuntos**

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

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

### **22 Diretor e contador**

Ernane Alves  
Diretor

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