



HOUSi



FII Housi

Relatório de desempenho mensal

Abril 2021



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de Abril de 2021

Informações Gerais do Fundo

Gestor:

Easynvest Gestão de Recursos Ltda.

Administrador:

Vortx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Código de negociação:

HOSI11

Data do lançamento:

21/02/2020

Patrimônio Líquido:

R\$53.628.960,34

Tipo ANBIMA:

Híbrido Gestão Ativa

Número de cotas (30/04/2021):

573.450

Tipo do FII:

Híbrido

Valor patrimonial por cota (30/04/2021):

R\$93,00

Taxa de performance:

20% sobre o que exceder DI + 2%a.a.

Valor de mercado (30/04/2021):

R\$80,03

Taxa de administração:

0,3%a.a. - até R\$200MM de P.L.
0,25% a.a- de R\$200MM a R\$300MM de P.L.
0,20% a.a- de R\$300MM de P.L. em diante

Número de cotistas (30/04/2021):

2.216

Updates do fundo

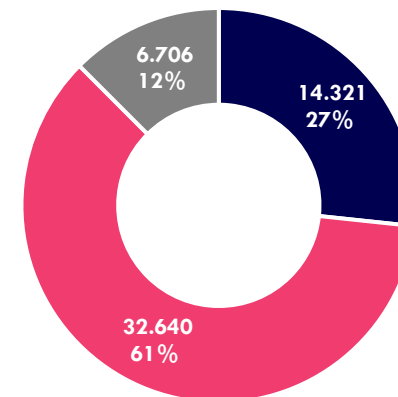


Rendimentos de Abril de 2021

Conforme comunicado no dia 30/04/21, o Fundo distribuiu 0,5520 reais por cota, representando um yield anualizado de 8,60% frente ao valor de mercado da cota de R\$80,03 em 30/04/21.

Carteira do fundo

Valores em R\$ mil



■ Housi Jaú (Peônia) ■ Housi Urussuí (Vitacon 55) ■ Caixa e equivalentes

Caixa e equivalentes: Valores em caixa e equivalentes comprometidos para obrigações futuras do empreendimento Housi Jaú (Peônia)

Rentabilidade do fundo

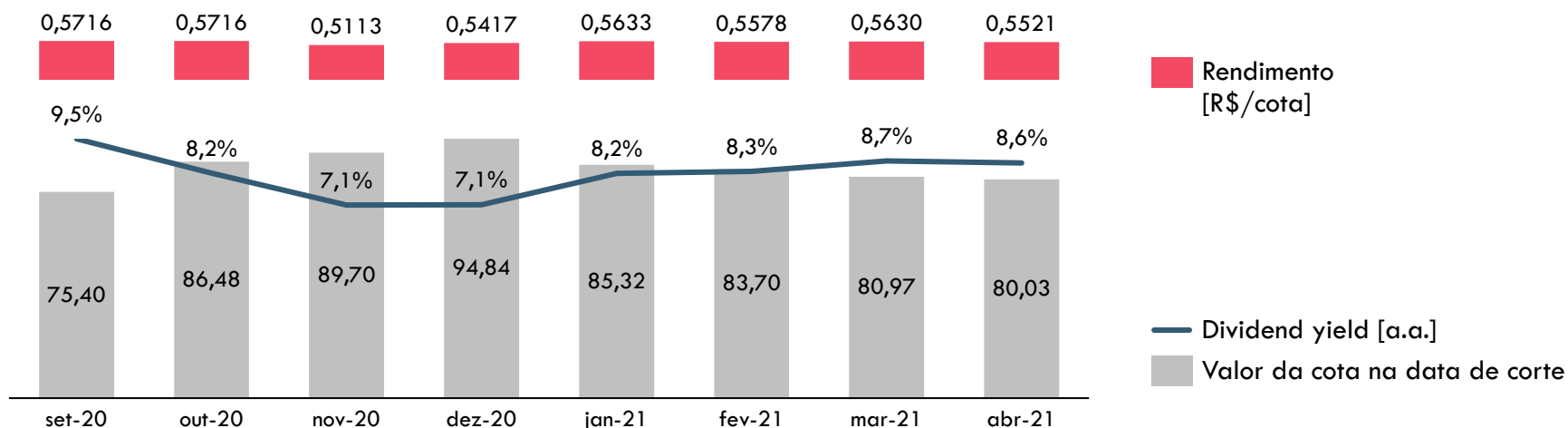
Resultado do Fundo (valores em R\$)	Janeiro/21	Fevereiro/21	Março/21	Abril/21	Total 21
Resultado imóveis ¹	357.600	357.600	357.600	357.600	1.430.400
Resultado financeiro	7.491	5.660	8.076	5.785	27.011
Receita financeira	7.491	5.660	8.076	5.785	27.011
Despesa financeira	0	0	0	0	0
Taxa de administração	(35.000)	(35.000)	(35.000)	(35.810)	(140.810)
Administrador / custódia	(15.000)	(15.000)	(15.000)	(15.810)	(60.810)
Gestor	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(80.000)
Outras receitas/ despesas	(11.242)	(8.379)	(7.812)	(10.991)	(38.424)
Resultado total	318.849	319.880	322.864	316.584	1.278.178

1) Resultado dos imóveis advindos de acordo celebrado entre vendedora e Fundo em que este receberá R\$ 250k durante 28 meses e 107,6k durante 30 meses, a título de incentivo do desenvolvimento das obras do Housi Urussuí e Housi Jaú, respectivamente, conforme [Fato Relevante de 30/09/20](#).

Comentários

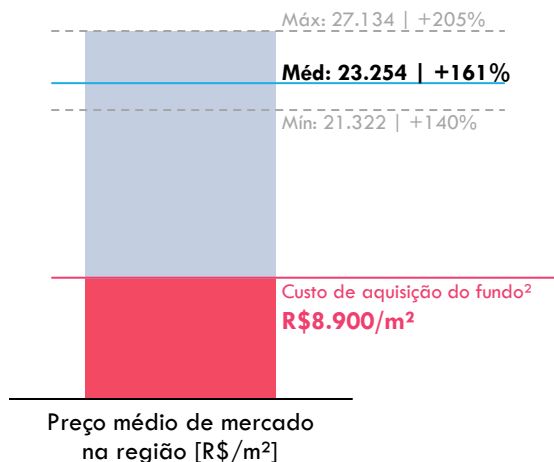
- No mês de Abril/21 houve o reajuste anual da taxa de administração do fundo, que teve um aumento de 5,4%;
- Dentro de outras despesas tivemos:
 - Taxa Anbima (Bimestral);
 - Taxa CVM (Trimestral);
 - Taxa de escrituração;
 - Outras taxas bancárias.

Rendimentos e dividend yield

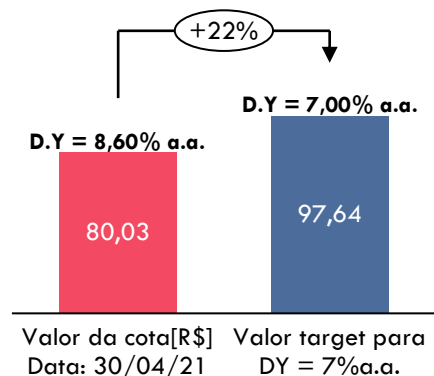


Análise do fundo

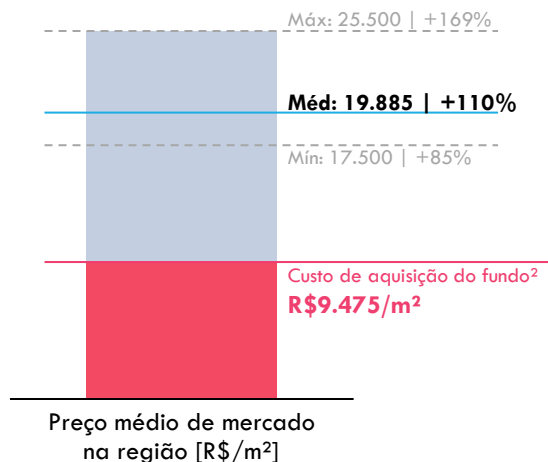
Housi Urussuí ¹[R\$/m²]
+Upside sobre o valor de aq. do fundo [%]



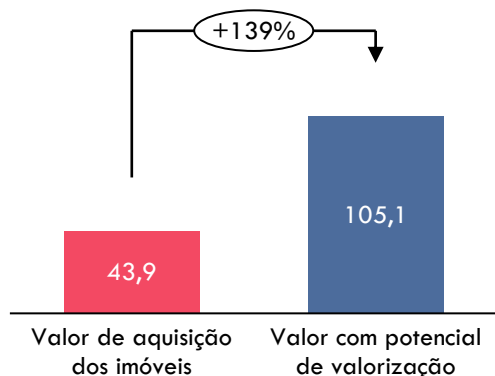
Potencial de compressão para DY de 7% a.a
Rendimento abril/21 = R\$ 0,5521



Housi Jaú ¹[R\$/m²]
+Upside sobre o valor de aq. do fundo [%]



Potencial de valor do imóveis [R\$ MM]

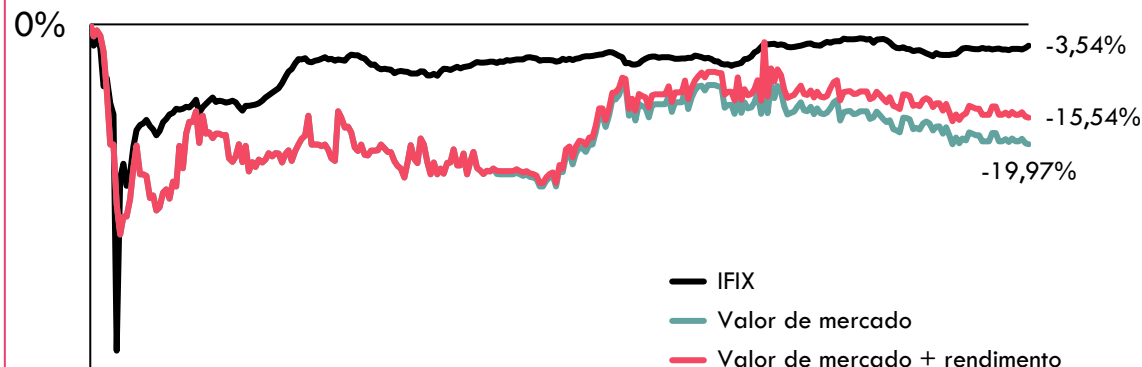


¹ Fonte para os valores do R\$/m² : Zap Imóveis, Imovel Web, Brasil Brokers, Lopes, Pesquisa de mercado interno

² Preço Core & Shell – considera a aquisição do imóvel com contrapiso, vidros, paisagismo, revestimentos básicos, hidráulico, elétrico, etc. sem a decoração

Percepção do mercado

Evolução do valor de mercado vs. benchmark



Comentários

- Acreditamos que o valor da cota oferecerá uma oportunidade considerável, dado que:
 - Considerando o valor de aquisição dos imóveis abaixo do preço de mercado, no longo prazo esperamos uma valorização do valor dos imóveis em cerca de +139% que deve se refletir no balanço do fundo, considerando o valor médio de mercado para o m² nas regiões
 - Ainda, temos espaço de valorização da cota de até 22% quando consideramos o Yield target de 7% a.a.

Comentários do gestor

- Os empreendimentos Housi Jaú e Urussuí estão com o andamento dentro do cronograma físico e o pagamento da renda flui como o esperado
- A estratégia de aquisição de ativos durante o auge da pandemia em localidades de alto valor tem se mostrado correta vista a recente valorização de preços dos imóveis em cerca de 4,2%¹ (ref. Fev/21) para o último ano (de acordo com a FipeZap)
- A demanda e os preços de locação em São Paulo estão aquecidas, com aumento de +5,6%² no preço de locação para o ano de 2020
- Ainda, estamos atentos às oportunidades de mercado que tem sinergia com a nossa estratégia, sempre buscando oportunidades que gerem valor aos nossos cotistas

¹ Fonte: FipeZap

² Fonte: Imovel Web

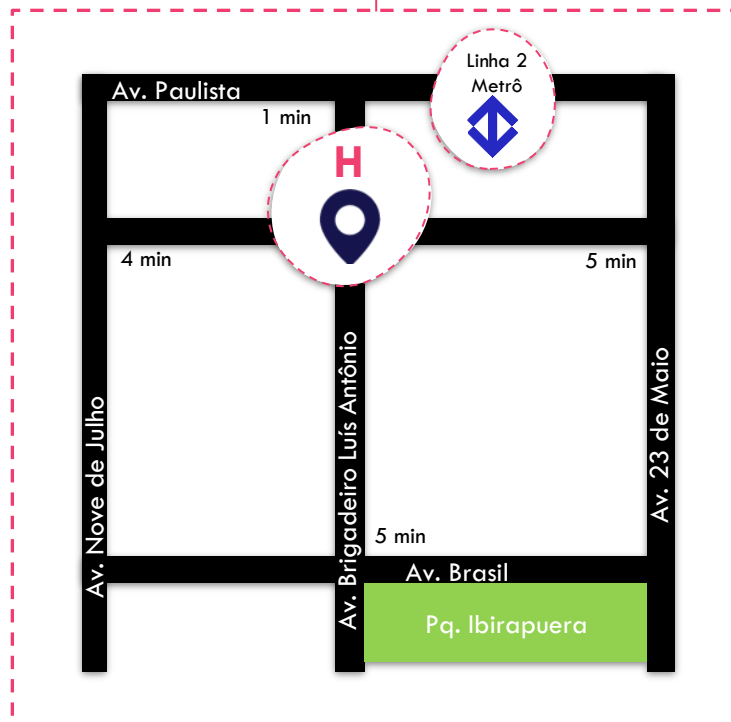
HOUSI JAÚ

Localização	Alameda Jaú, 20
Terreno	620 m ²
Área total	5.392,67 m ²
Área Bruta Locável	3.622,00 m ²
Unidades	126 apartamentos (19-50 m ²)
	1 loja (268 m ²)
Andares	19 andares
	(18 tipos + 1 lazer)
Valor total	R\$ 22.170.000,00
Unidades adquiridas	66 unidades
	(1.811,71 m ² de área locável)
Custo de aquisição / m ²	R\$ 9.475
Aluguel por unidade/mês	a partir de R\$ 2,470

Sobre o imóvel

O Housi Jaú está localizado no Jardim Paulista, um dos mais nobres bairros da metropole de São Paulo próximo à Avenida Paulista, Rua Oscar Freire e Parque Trianon-Masp e com fácil acesso a corredores de ônibus, ciclovias e às linhas 2 e 4 do metrô. Embora esteja localizado em uma região bastante urbanizada com supermercados, farmácias, lojas e padarias, o bairro é conhecido pelos seus espaços verdes disponíveis.

Localização



Projeção da obra



Diferenciais



Comunidade Housi



Bicicletário



Piscina



Gerador dedicado



Loja embarcada



Lockers de entrega



Academia moderna



Housi Hub



Andar de lazer



Infraestrutura com ar condicionado



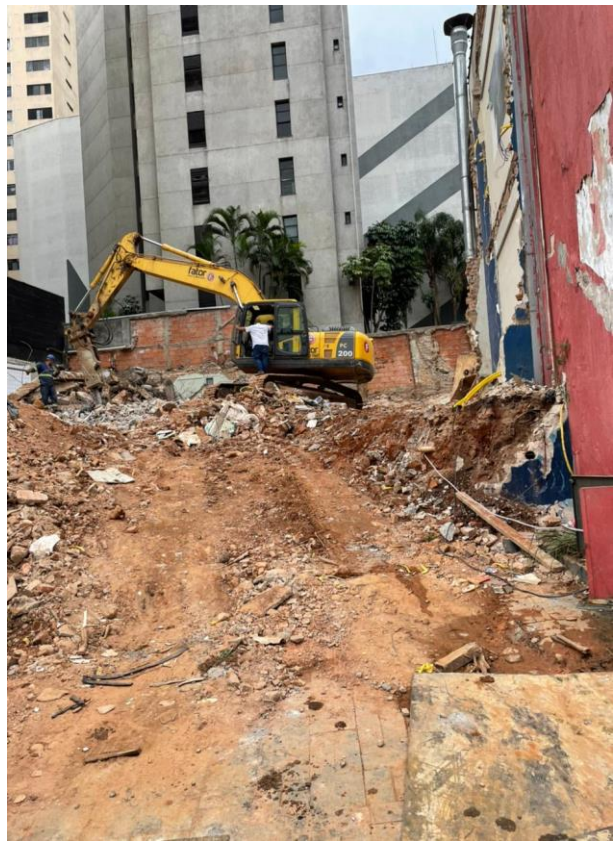
Wifi em todo lugar



Coworking Cokitchen

HOUSI JAÚ

Alameda Jaú, 20

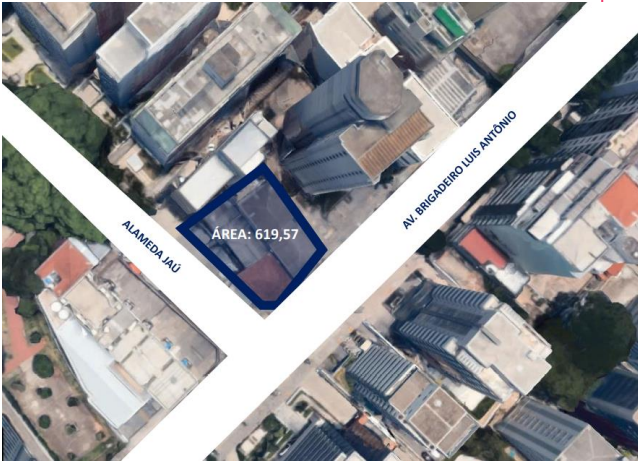


Relatório Fotográfico

Andamento da obra



Obras
Mai/21



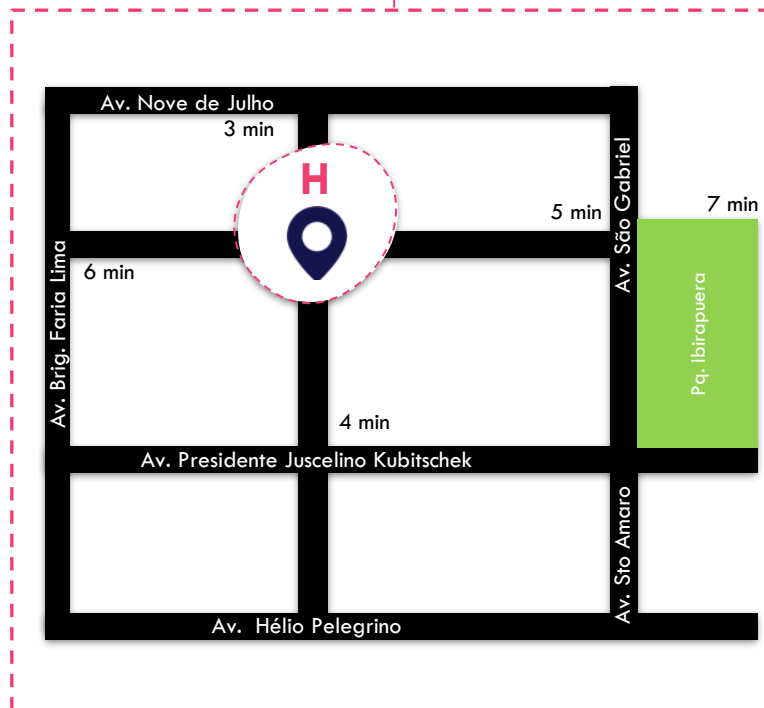
Início da operação
Mar/23



HOUSI URUSSUÍ

Localização	Rua Urussuí, 146
Terreno	669 m ²
Área total	4.750,00 m ²
Área Bruta Locável	2.969,90 m ²
Unidades	122 apartamentos (18-40 m ²) 1 loja (268 m ²)
Andares	15 andares (13 tipos + 2 lazer)
Valor total	R\$ 39.407.000,00
Unidades adquiridas	122 unidades
Custo de aquisição / m ²	R\$ 8.996,39
Aluguel por unidade/mês	a partir de R\$ 3,060

Localização



Projeção da obra



Sobre o imóvel

O Housi Urussuí está localizado no coração do Itaim Bibi, uma das regiões mais valorizadas de São Paulo. O empreendimento é cercado por algumas das principais avenidas da cidade e próximo a escritórios das mais importantes empresas com atuação no país. O bairro ainda conta com um panorama eclético na gastronomia, com restaurantes, bares, hamburguerias. Além de opções de lazer como parques e shoppings.

Diferenciais



Comunidade Housi



Bicicletário



Piscina



Gerador dedicado



Loja embarcada



Horta compartilhada



Academia moderna



Housi Hub



Andar de lazer



Infraestrutura com ar condicionado



Wifi em todo lugar



Coworking Cokitchen

HOUSI URUSSUÍ

Rua Urussuí, 146

Relatório Fotográfico

Andamento da obra



Obras

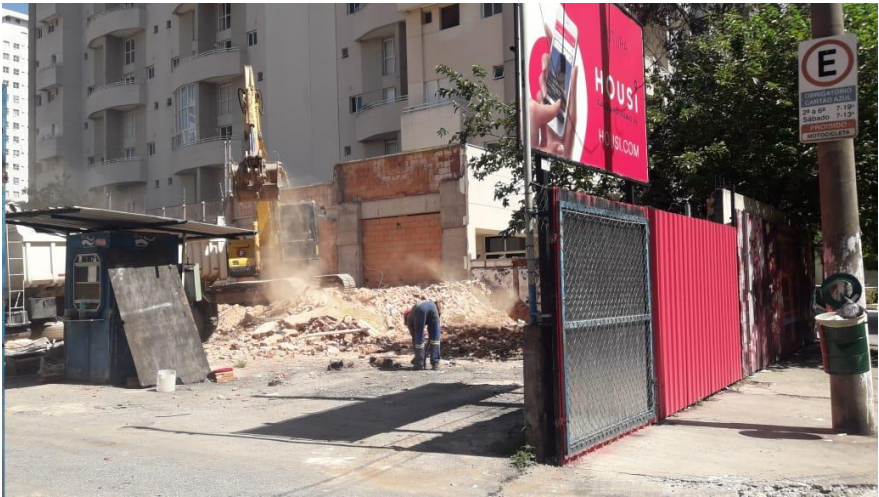
Mai/21

4,5%



Início da operação

Mar/23





Contato RI

fii.housi.com.br

fiihousi@housi.com.br



Gestão de Recursos

Este material foi elaborado pela Housi (Housi Gestão patrimonial S.A.). A Housi não comercializa, administra fiduciariamente, faz gestão e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. 7 O Fundo Housi pode apresentar um alto grau de volatilidade e risco. Alguns fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. A Housi não declara ou garante, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Housi. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos junto ao o Administrador do fundo.