



HOUSi



FII Housi

Relatório de desempenho mensal

Maio 2022



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de Maio de 2022

Informações Gerais do Fundo

Gestor:

Vortx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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 (31/05/2022):

573.450

Tipo do FII:

Híbrido

Valor patrimonial por cota (31/05/2022):

R\$93,00

Taxa de performance:

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

Valor de mercado (31/05/2022):

R\$70,53

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

Updates do fundo

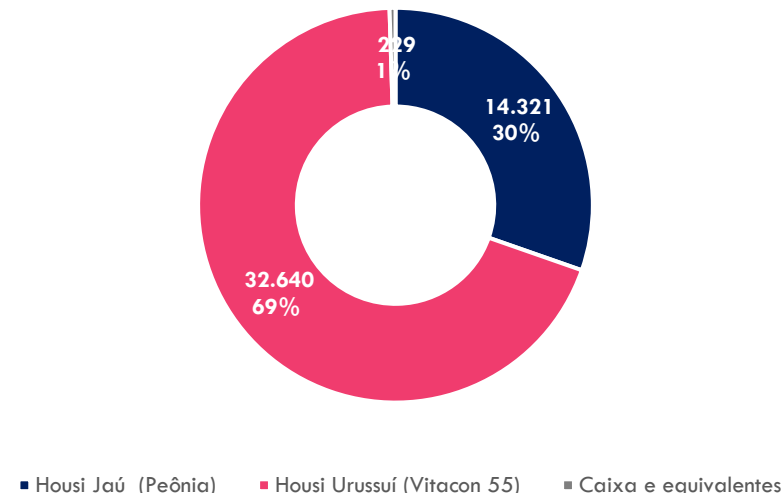


Rendimentos de Maio de 2022

Conforme comunicado no dia 31/05/22, o Fundo distribuiu 0,36 reais por cota, representando um *yield* anualizado de 6,13% frente ao valor de mercado da cota de R\$70,53 em 31/05/22.

Carteira do fundo

Valores em R\$ mil

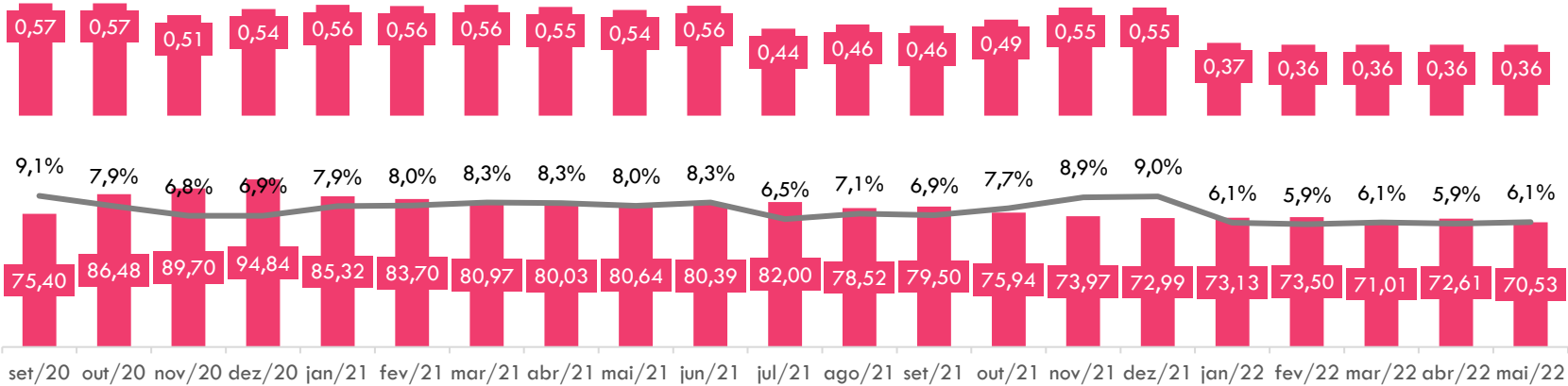


Rentabilidade do fundo

Resultado do Fundo (valores em R\$)	3º Trimestre 2021	4º Trimestre 2021	Total 21	1º Trimestre 2022	Abril/22	Maio/22
Resultado imóveis1	1.072.800	1.151.128	4.369.528	1.190.293	396.764	398.159
Resultado financeiro	29.390	37.719	110.902	(813.735)	909	(81.059)
Receita financeira	29.390	37.719	110.902	230.958	909	6.535
Despesa financeira	0	0	0	(1.044.692)	0	(87.593)
Taxa de administração	(107.429)	(107.429)	(423.601)	(111.696)	(42.046)	(39.305)
Administrador / custódia	(47.429)	(47.429)	(183.601)	(51.696)	(22.046)	(19.305)
Gestor	(60.000)	(60.000)	(240.000)	(60.000)	(20.000)	(20.000)
Outras receitas/ despesas	(24.282)	(37.319)	(131.455)	(61.851)	(15.479)	(29.746)
Custos extraordinários 2ª emissão	(188.818)	(116.330)	(305.148)	0	0	0
Resultado total	781.661	927.769	3.620.226	203.011	340.148	248.049

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](#).

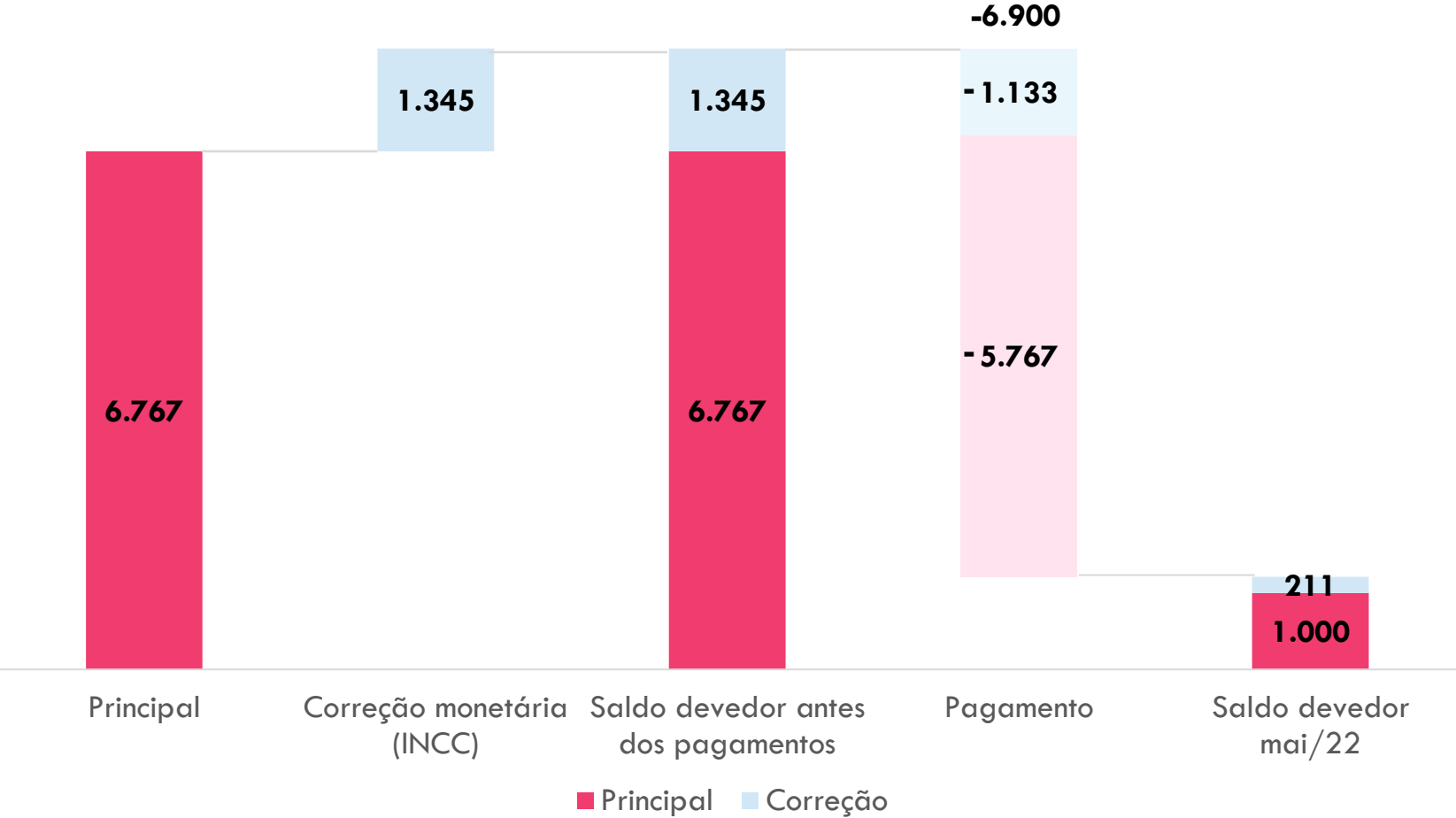
Rendimentos e dividend yield



Comentários

- Detalhamento sobre o passivo e cronograma de obras do fundo estão nas próximas páginas do relatório

Passivo Urussuí – R\$ mil

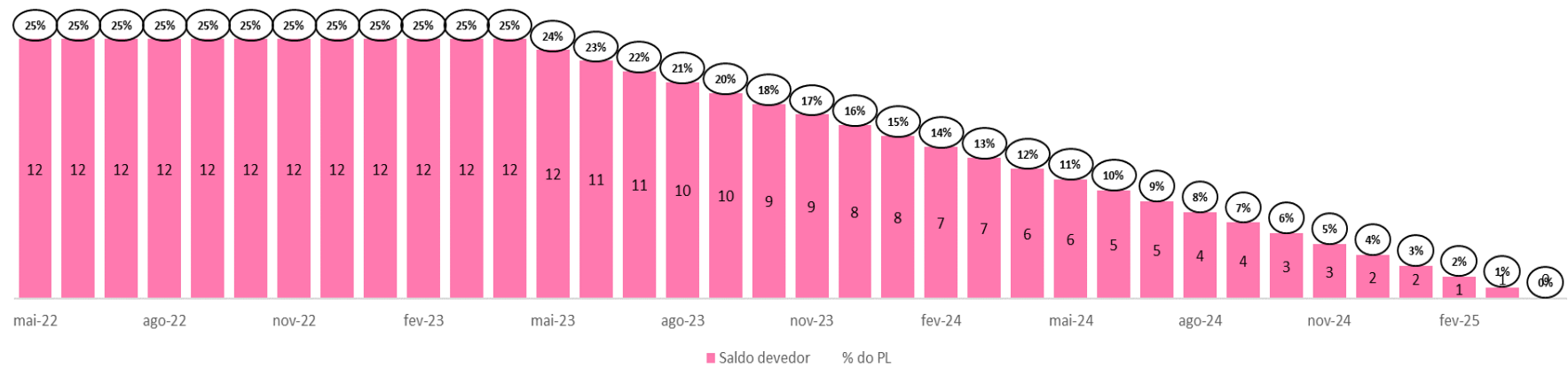


Comentários

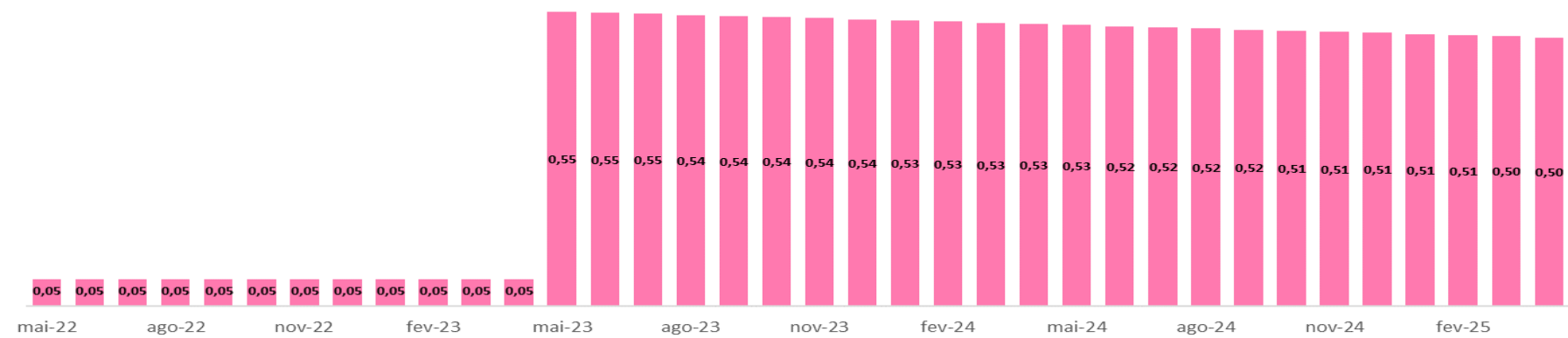
- O FII contraiu um passivo pela aquisição do empreendimento da SPE do Urussuí de R\$6.767mil, em set/20 com correção pelo INCC-DI
- Durante o primeiro semestre de 2022, o fundo realizou dois pagamentos para amortizar o passivo do fundo:
 - Mar/22: R\$6.400mil
 - Mai/22: R\$500mil
 - Total: R\$ 6.900mil
- Por se tratar de uma correção monetária, parte dos pagamentos realizados no semestre são considerados como despesa financeira, seguindo a proporção:
 - Mar/22: R\$ 1.045mil
 - Mai/22: R\$ 88mil
 - Total: R\$ 1.133mil

Alavancagem do FII – R\$ M

Saldo devedor/PL – R\$ M



Amortização do saldo devedor – R\$ M



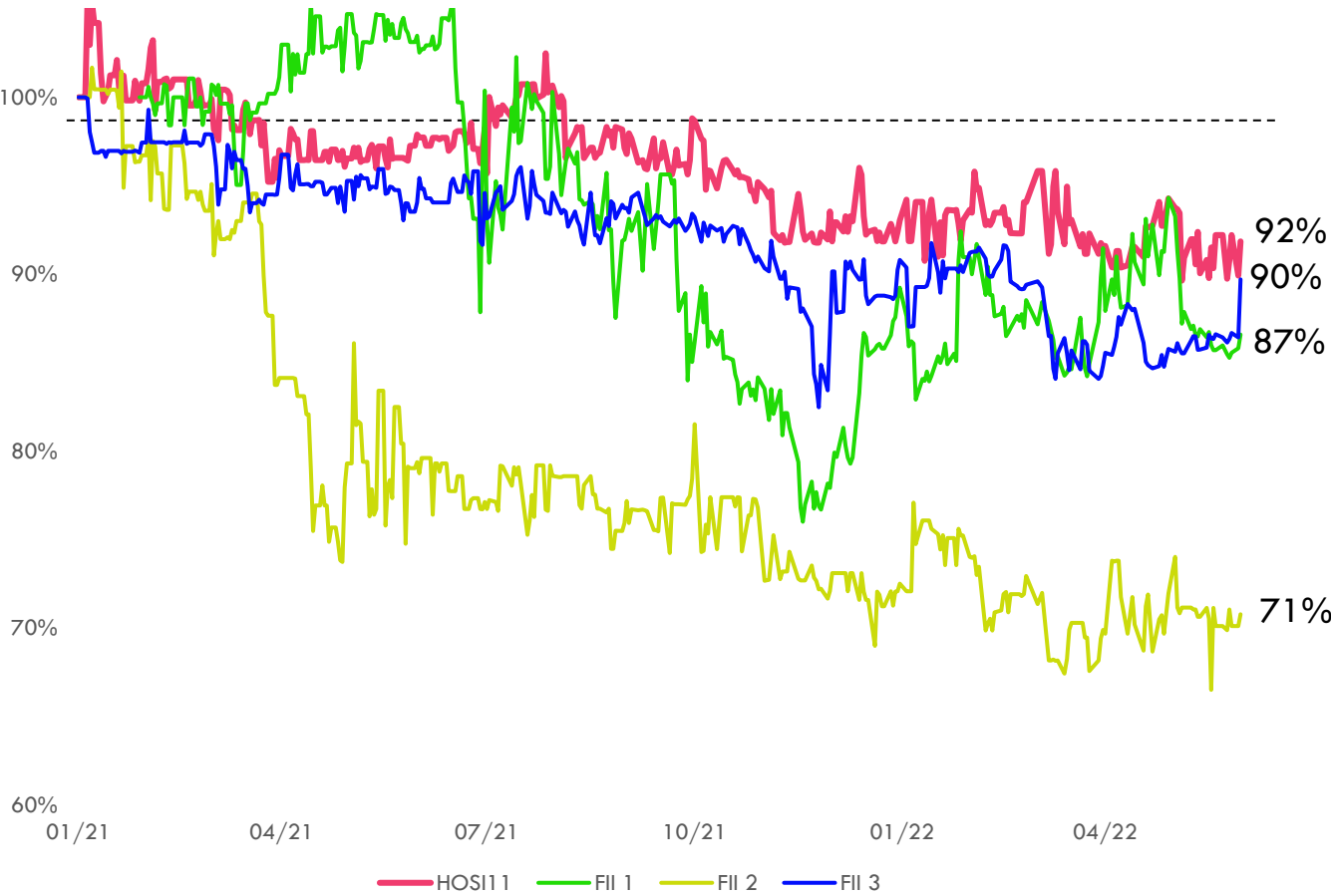
Comentários

- Em função da obrigação pela aquisição das SPEs dos imóveis do FII foi desenhada uma alavancagem para a quitação destas obrigações:
- HOUSi Jaú: R\$ 7.850 mil de capital a integralizar para a emissão de cotas e garantir participação majoritária do FII na SPE.
- HOUSi Urussuí: R\$ 6.767mil + INCC-DI a ser pago no início das obras do empreendimento.
- O passivo tem como garantia os terrenos dos empreendimentos e carência de principal durante 2 anos, e a expectativa é que sua amortização seja feita com o resultado gerado pelos próprios empreendimentos
- O saldo da alavancagem foi de R\$ 11.920mil com juros de CDI + 0,4241% a.m.



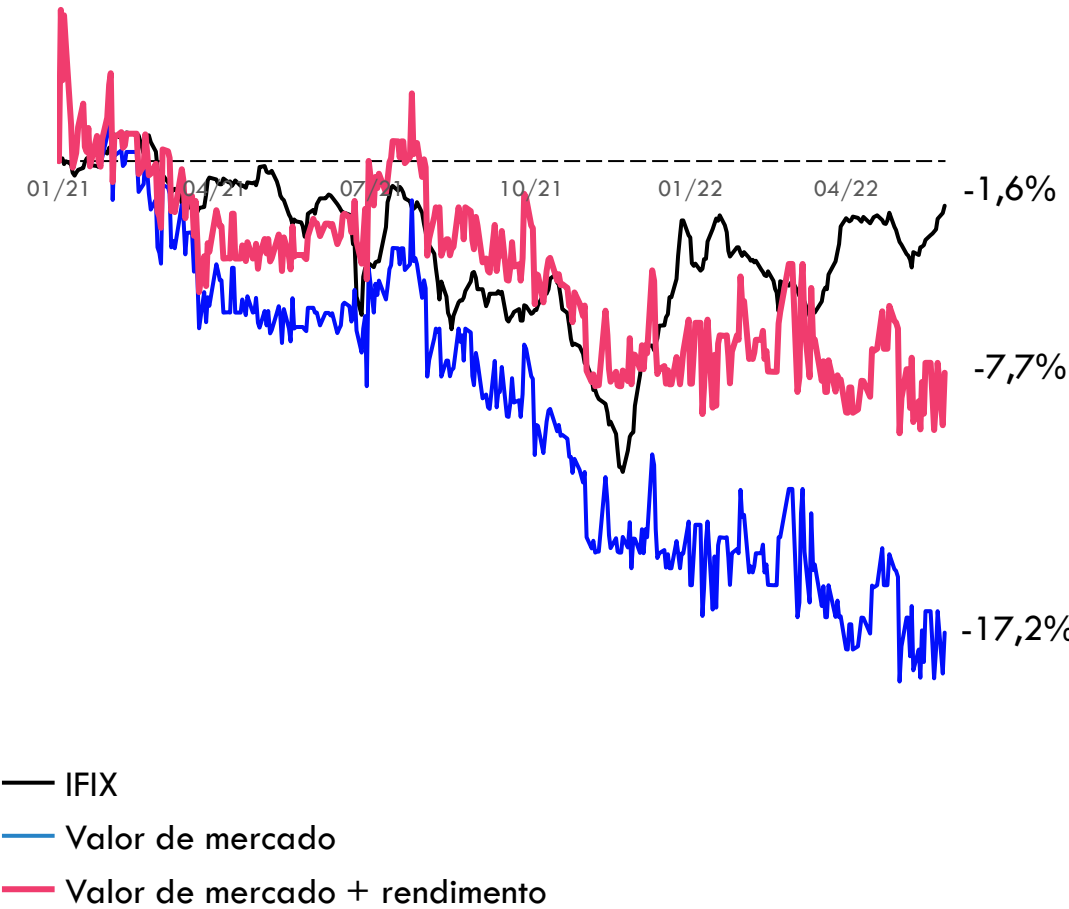
Total return FIIs residenciais¹

Valor da cota + rendimento dos FIIs residenciais²
ref. 01/01/2021 a 31/05/2022



Percepção do mercado

Evolução do valor de mercado vs. benchmark (IFIX)¹
ref. 01/01/2021 a 31/05/2022



¹ Fonte: Valor de fechamento de mercado
² Data dos rendimentos considerada foi a data de aprovação do valor

Imóveis em construção

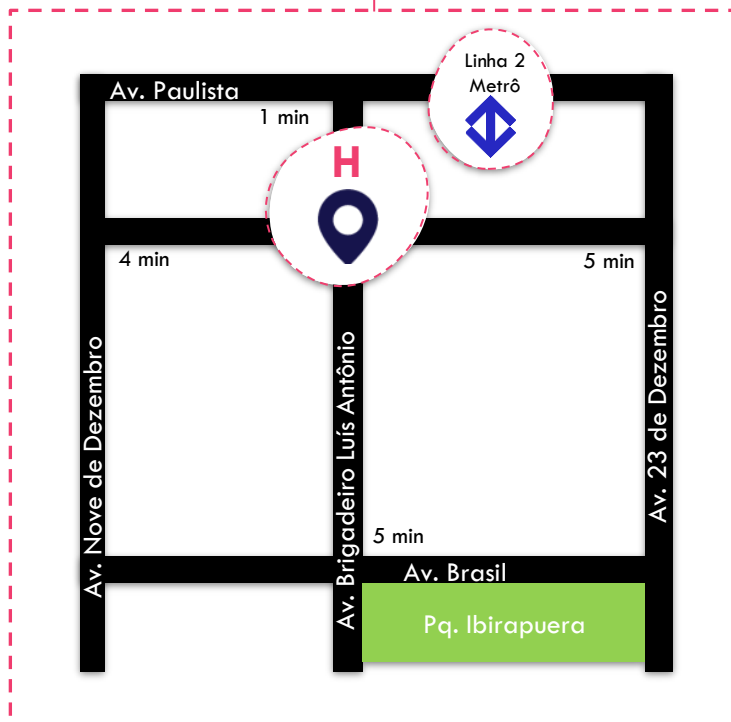
HOUSI JAÚ

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



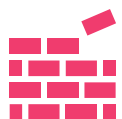
Wifi em todo lugar



Coworking Cokitchen

HOUSI JAÚ

Cronograma físico de obra



Obras

Mai/21

10%



Início da operação

Mar/23



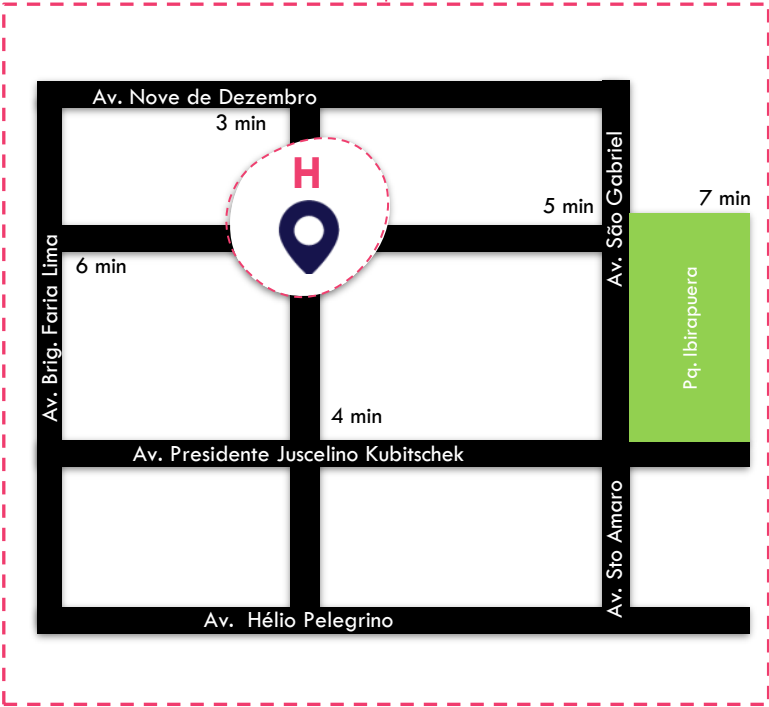
Comentários

- Até o presente momento, foi executado:
 - Demolição;
 - Limpeza do terreno;
 - Marcações;
 - Terra-planagem;
 - Topografia;
 - Sondagens;
 - Projetos legais;
 - Aprovações;
- Referentes a todas estas etapas, estimamos um andamento de 10% do total;
- Dada a circunstância atípica da pandemia do COVID-19, alguns processos burocráticos que envolvem a prefeitura tiveram atrasos, como a expedição do alvará de execução (o alvará hoje já está expedido)
- Estamos trabalhando para trazer um novo cronograma de obras, buscando o mínimo impacto para o cotista e que será apresentado em breve;
- As movimentações do canteiro já iniciaram, onde o início da fundação já está em andamento.

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

Cronograma físico de obra

Serviços	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23
Estrutura										
Instalações										
Fachada e acab.										
Fitting out										



Comentários

- Até o presente momento, foi executado:
 - Demolição;
 - Limpeza do terreno;
 - Marcações;
 - Terra-planagem;
 - Topografia;
 - Sondagens;
 - Projetos legais;
 - Aprovações;
 - Estacas
 - Blocos
 - Estrutura em andamento.
- Referentes a todas estas etapas, estimamos um andamento de 23,18% do total – a equipe do FII irá acompanhar de perto as obras e em caso de desvios, todos serão relatados via relatório gerencial.



Contato RI

fii.housi.com.br

fiihousi@housi.com.br

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.



Gestão de Recursos