

FII HOUSi

Relatório de desempenho mensal

Setembro de 2025

HOUSi

SMART LIVING



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de Setembro de 2025

Objetivo do Fundo:

O HOSI11 é um fundo híbrido, cujos objetivos fundamentais são (a) auferir rendimentos oriundos da locação dos imóveis investidos e (b) auferir ganho de capital na venda de imóveis investidos que apresentem valorização relevante do preço de seu m²

Principais Características:

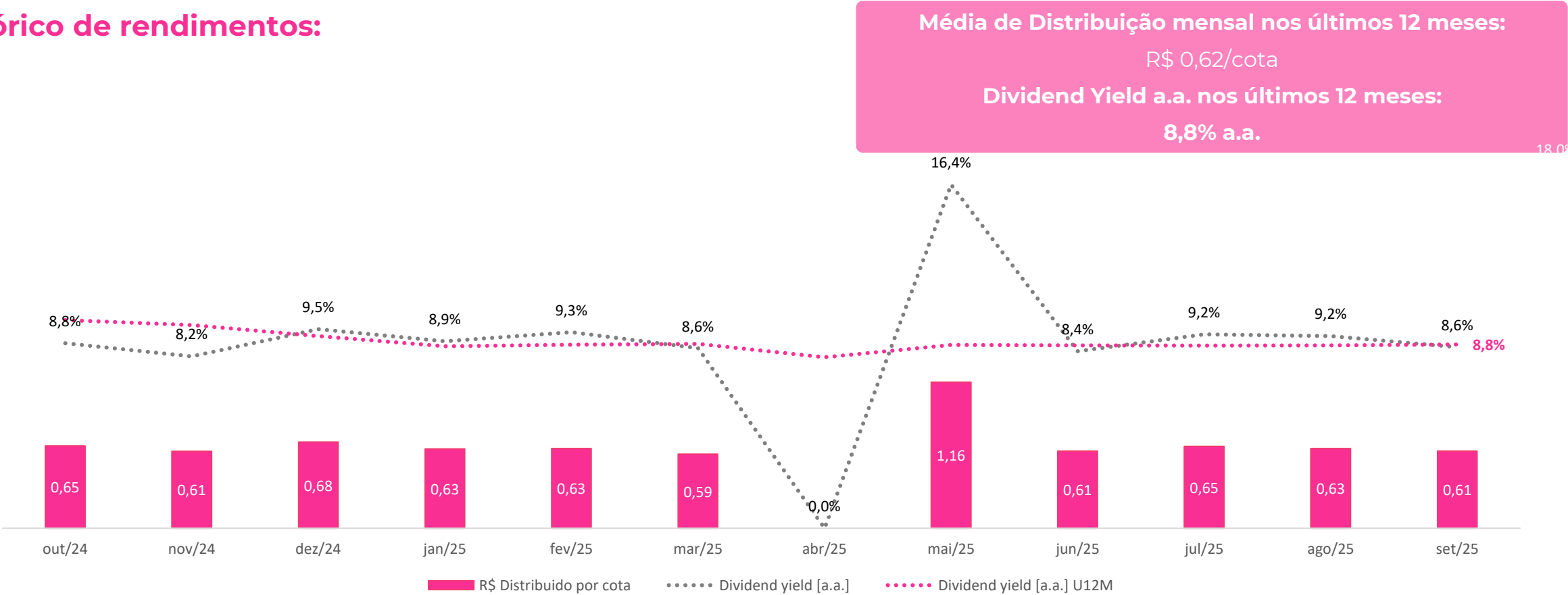
- Início do Fundo:** 21/02/2020
- Código B3:** HOSI11
- Categoria ANBIMA:** Tijolo - Desenvolvimento - Gestão Ativa – Residencial
- Gestor:** Vortx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
- Administrador:** Vortx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
- Taxa de administração¹²:**
0,3%a.a. - até R\$200MM de P.L.
0,25% a.a. - de R\$200MM a R\$500MM de P.L.
0,20% a.a. - de R\$500MM a R\$ 1B de P.L.
0,15% a.a. – de R\$ 1B a R\$ 5B de P.L.
0,10% a.a. – de R\$ 5B de P.L. em diante
- Taxa de performance:**
20% sobre o que exceder DI + 2%a.a.
- Público-Alvo:** Investidores em Geral

¹ Outros valores podem ser devidos a título de Taxa de Administração e Taxa de Gestão, conforme previsto no Regulamento.
² Caso o Fundo venha a integrar índice de mercado, a Taxa de Administração passará a ser cobrada sobre o valor de mercado, na forma prevista no Regulamento.

Principais Indicadores em Set/25:

Cota Patrimonial: R\$ 107,72/cota	Cota Mercado: R\$ 85,30/cota
Patrimônio Líquido: R\$ 61.776.169,48	Valor de Mercado: R\$ 48.915.285,00
Yield mensal anualizado: 8,62 % a.a.	Yield mês: 0,719% a.m.
Número de cotas: 573.450	Quantidade de cotistas: 1.131

Histórico de rendimentos:



Comentários:

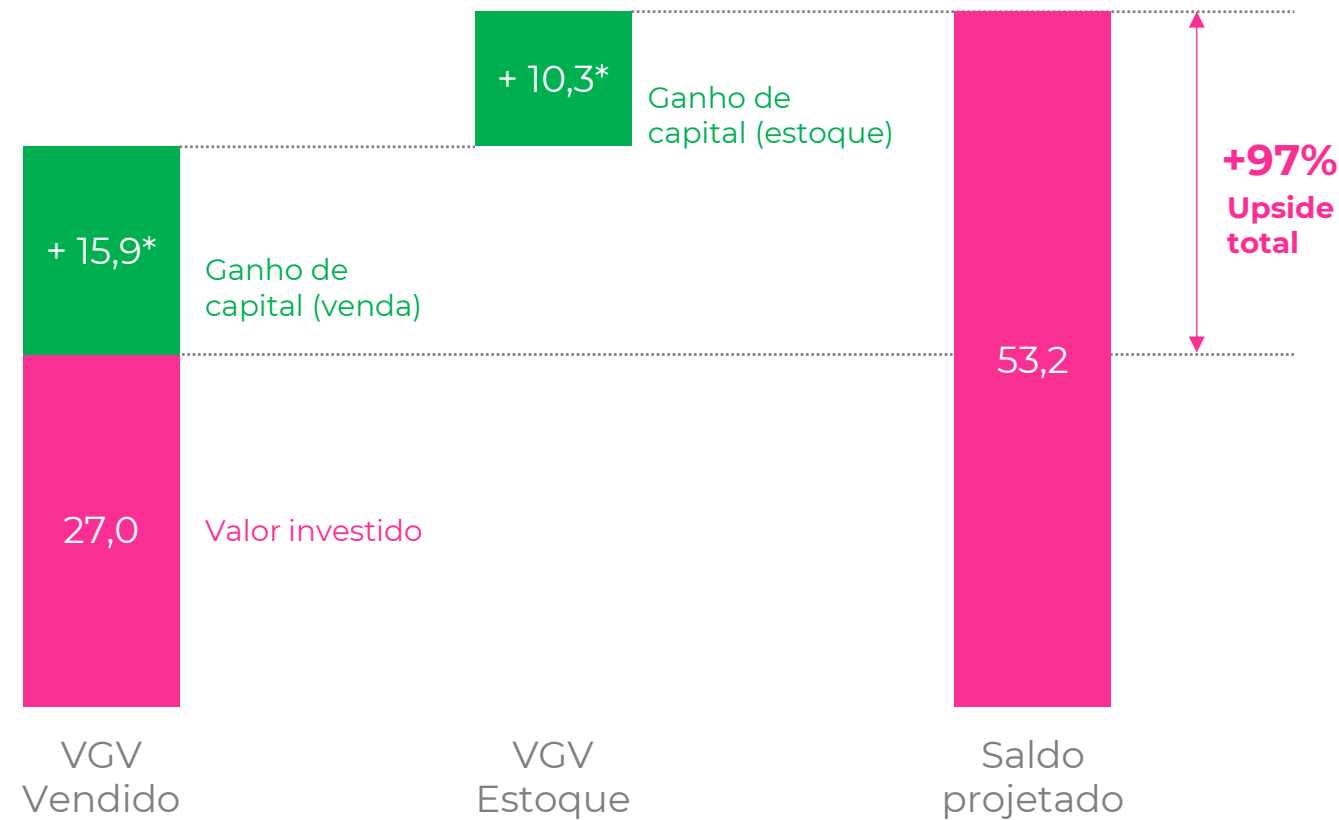
Em Set/25 o fundo distribuiu R\$ 0,61/cota, resultando em uma distribuição total de R\$ 351.467,51.

Demonstrativo de resultados:

Resultado do Fundo (valores em R\$)	Total 2021	Total 2022	Total 2023	Total 2024	1º Semestre 2025	3º Trimestre 2025	set/25
Resultado imóveis ¹	4 369 528	4 819 451	5 036 754	3 993 475	2 164 664	1 200 000	400 000
Resultado financeiro	110 902	(856 581)	124 497	64 298	19 499	9 519	1 912
Receita financeira	110 902	275 705	124 497	64 298	19 499	9 519	1 912
Despesa financeira	0	(1 132 286)	0	0	0	0	0
Taxa de administração	(423 601)	(323 129)	(199 426)	(191 844)	(120 343)	(61 480)	(20 493)
Administrador / custódia	(183 601)	(203 129)	(199 426)	(191 844)	(120 343)	(61 480)	(20 493)
Gestor	(240 000)	(120 000)	0	0	0	0	0
Outras receitas/ despesas	(131 475)	(182 674)	(248 433)	(163 101)	(155 607)	(52 606)	(29 931)
Custos extraordinários 2ª emissão	(305 148)	0	0	0	0	0	0
Resultado total	3 620 206	3 457 068	4 713 392	3 702 828	1 908 212	1 095 433	351 488

Operação Vitacon Domingos de Moraes

ref. set/25 (em R\$M)



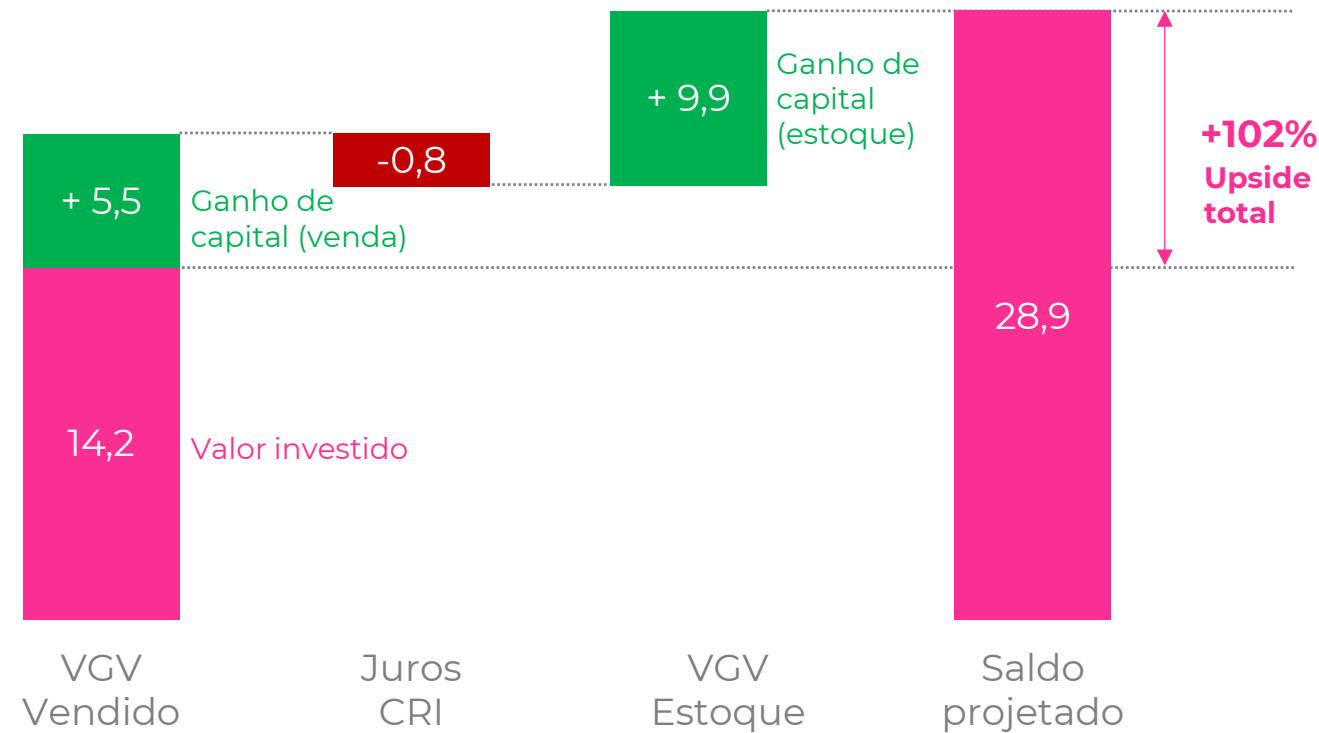
Comentários

- No mês de julho de 2025 foi realizada a aquisição de unidades do empreendimento Vitacon Domingos de Moraes, conforme divulgado em [Fato Relevante de 18/07/25](#).
- Na operação, foram adquiridas 128 unidades do empreendimento Vitacon Domingos de Moraes. A aquisição foi realizada em função do preço atrativo das unidades e da perspectiva de ganho de capital por meio de sua valorização e futura venda.
- Em setembro de 2025, foram concluídas as vendas de 16 unidades, totalizando 98 unidades vendidas das 128 adquiridas. Essas vendas resultaram em ganho de capital de R\$ 15,9 milhões, equivalente a uma valorização de 59% sobre o valor de aquisição do portfólio.
- Considerando a venda de 100% dos ativos adquiridos pelo fundo pelo mesma média do valor das vendas já realizadas chegaríamos a um ganho de capital em torno de 97%

* Os valores projetados consideram a correção de 5% a.a. referente ao INCC incidente sobre as parcelas de recebíveis de venda.

Operação HOUSi Jaú (% Participação FII)

ref. set/25 (em R\$M)

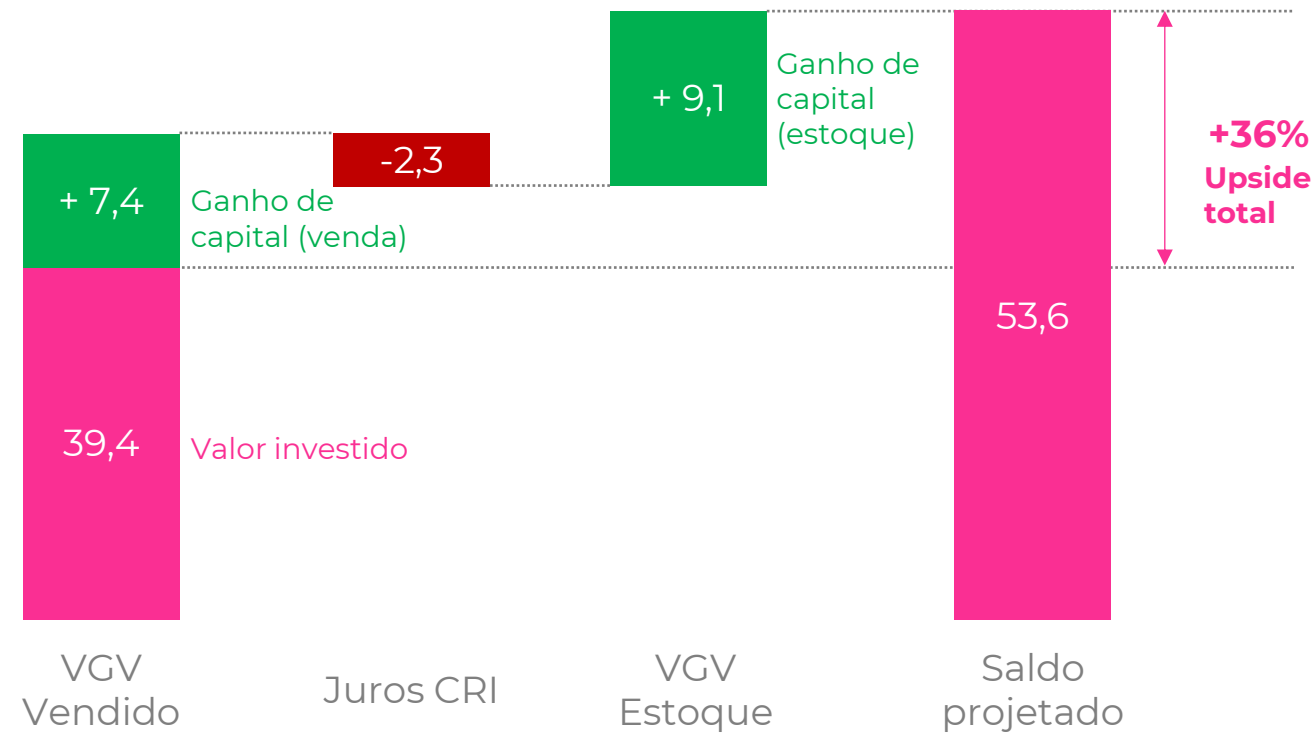


Comentários

- Em setembro de 2025, o empreendimento HOUSI Jaú continuou com a marca de 87 unidades vendidas, de um total de 126. Com 50% de participação no projeto, o fundo registrou VGV vendido de R\$ 19,8 milhões.
- O VGV vendido referente à participação do fundo resultou em ganho de capital projetado de 38% no fechamento de setembro de 2025.
- Considerando as deduções do custo de capital do CRI (R\$ 0,8 milhão), utilizado na aquisição do Vitacon Domingos de Moraes, e a venda integral das unidades em estoque (R\$ 9,9 milhões), o fundo projeta ganho de capital de R\$ 14,6 milhões, equivalente a +102%

Operação HOUSi Urussuí

ref. ago/25 (em R\$M)

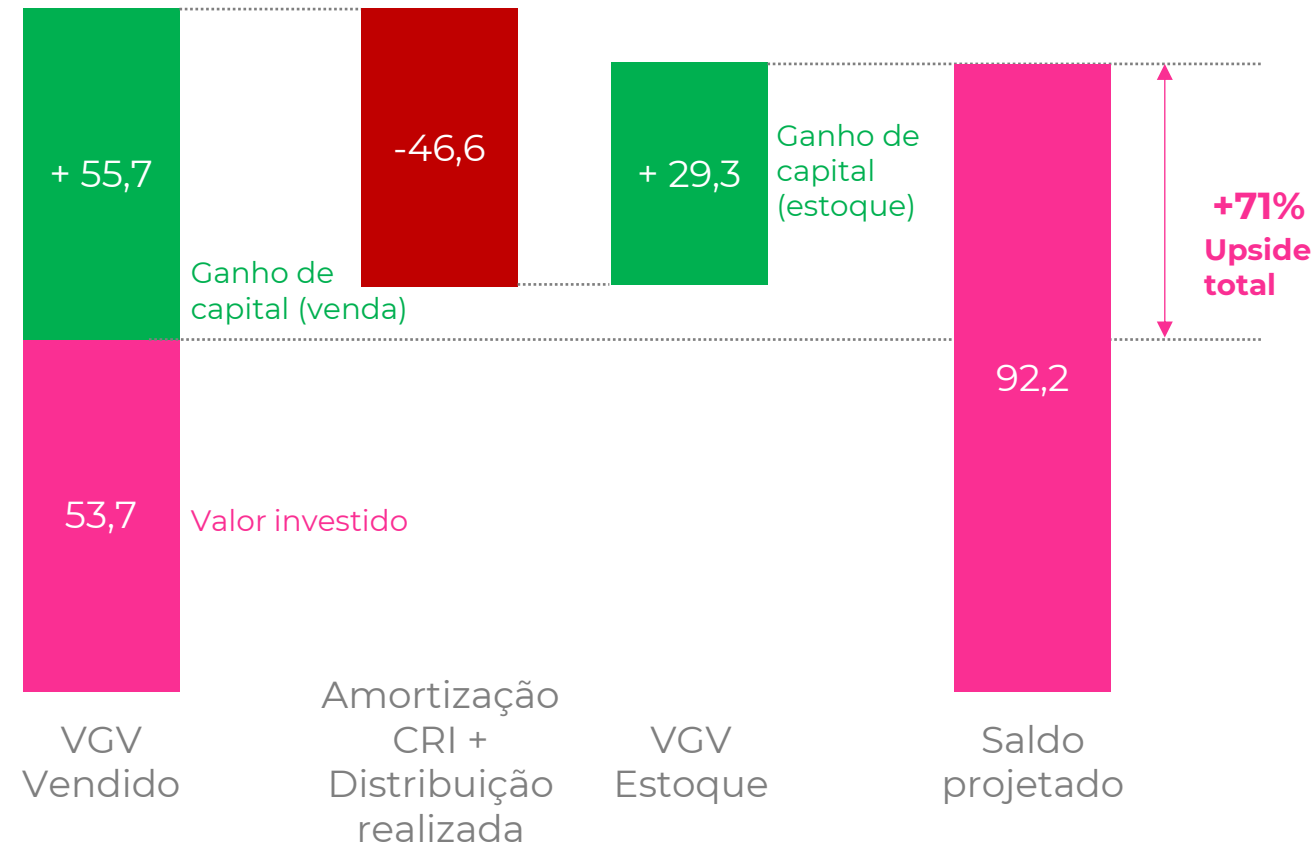


Comentários

- Em setembro de 2025, o empreendimento HOUSI Urussuí continuou com a marca de 105 unidades vendidas, de um total de 115. Com 100% de participação no projeto, o fundo registrou VGV vendido de R\$ 46,8 milhões.
- O VGV vendido referente à participação do fundo resultou em ganho de capital projetado de 19% no fechamento de setembro de 2025.
- Considerando as deduções do custo de capital do CRI (R\$ 2,3 milhão), utilizado na aquisição do Vitacon Domingos de Moraes, e a venda integral das unidades em estoque (R\$ 9,1 milhões), o fundo projeta ganho de capital de R\$ 14,2 milhões, equivalente a +36%.

Operação do FII HOUSi Consolidada

ref. set/25 (em R\$M)



Comentários

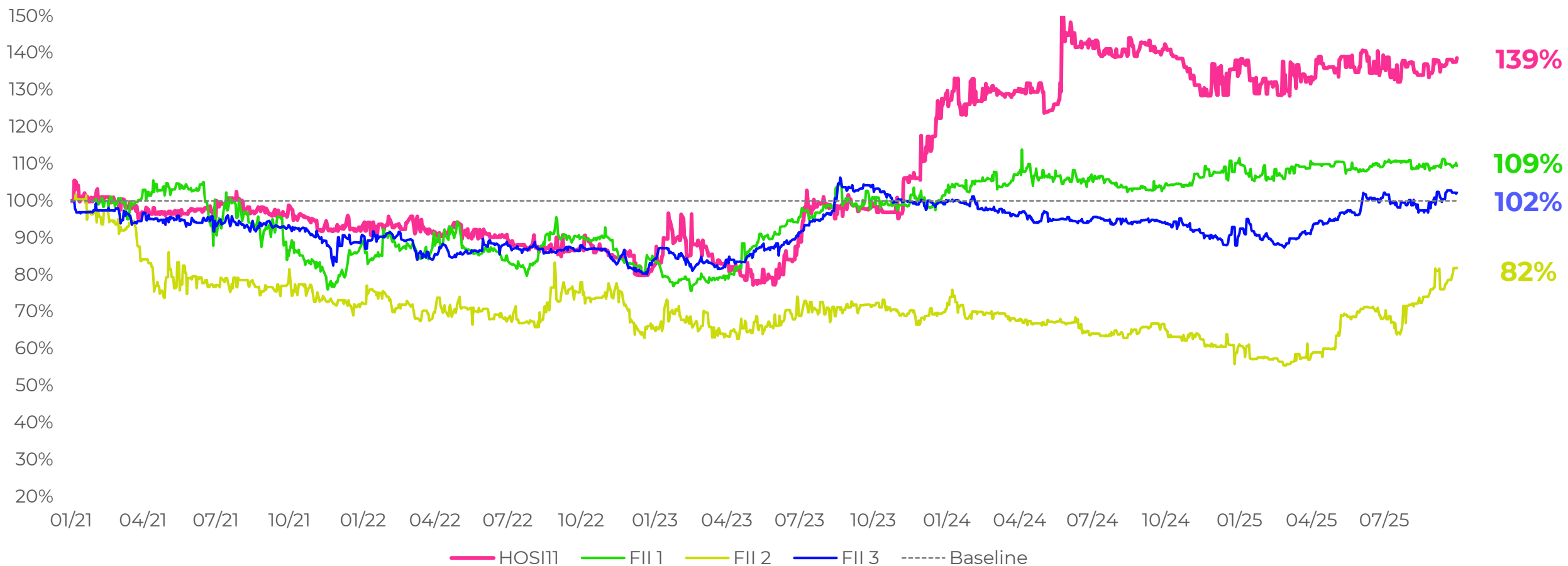
- Em agosto de 2025, a operação consolidada do fundo atingiu 78% das unidades vendidas, correspondendo a um VGV de R\$ 109 milhões.
- O VGV vendido resultou em ganho de capital projetado de 103% no fechamento de agosto de 2025.
- Após considerar as deduções da amortização do CRI, utilizado na aquisição do Vitacon Domingos de Moraes, e as distribuições já realizadas (R\$ 46,6 milhões) e a venda integral das unidades em estoque (R\$ 29,3 milhões), o fundo projeta ganho de capital de R\$ 38,5 milhões, equivalente a +71% sobre o valor de aquisição.

* Os valores projetados consideram a correção de 5% a.a. referente ao INCC incidente sobre as parcelas de recebíveis de venda

Comparativos – Total return FIIs Residenciais

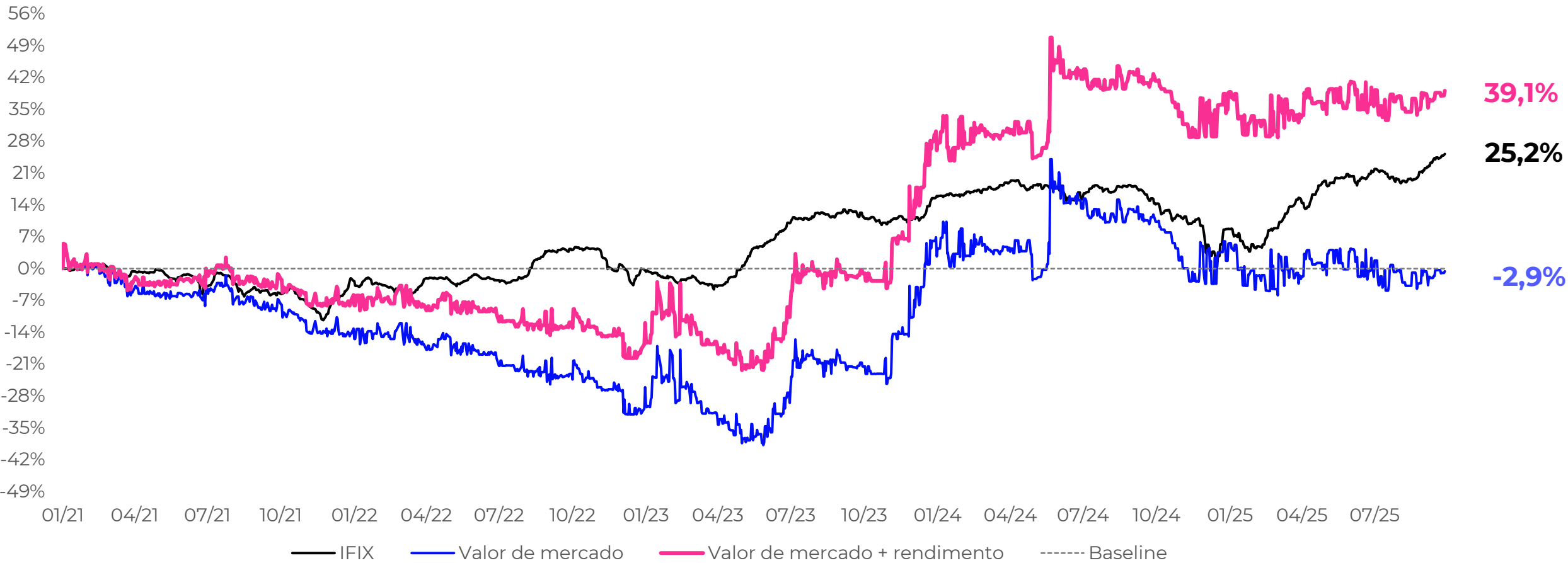
Valor da cota + rendimento dos FIIs residenciais²

ref. 01/01/2021 a 30/09/2025



Comparativos – Percepção de mercado

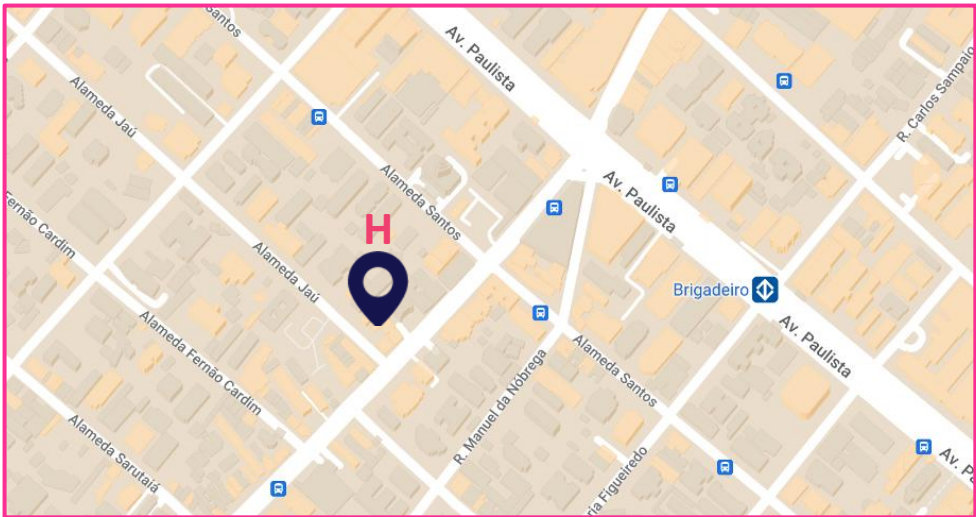
Evolução do valor de mercado vs. benchmark (IFIX)¹
ref. 01/01/2021 a 30/09/2025



Imóveis em construção

H O U S I

HOSI Jaú

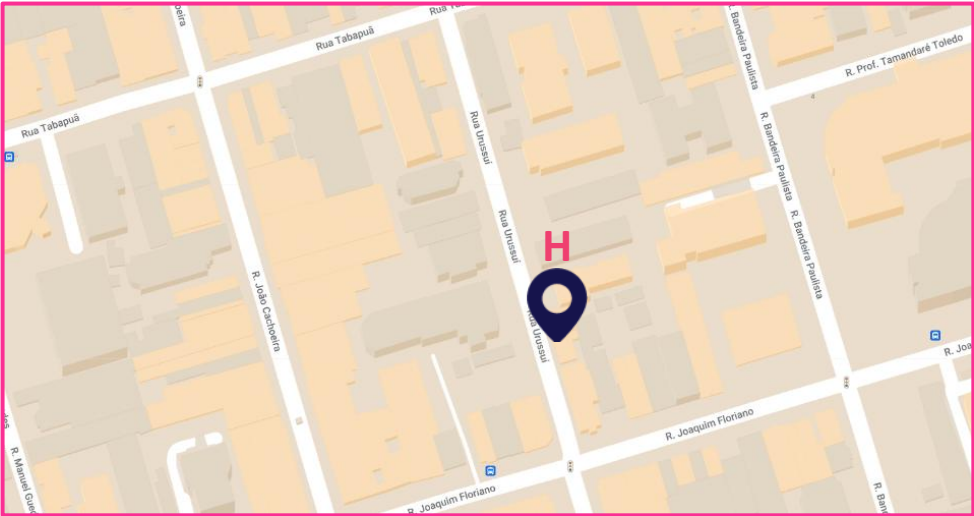
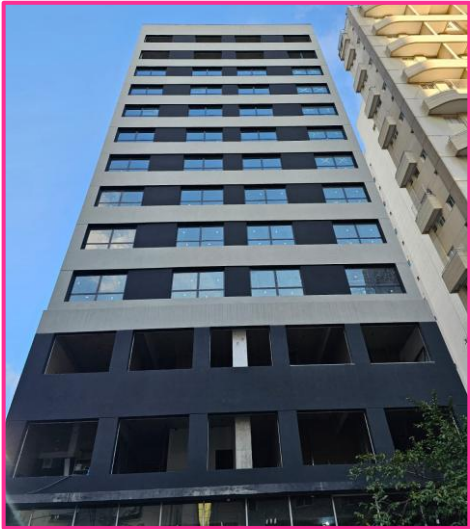


Previsão de entrega: Out/25	Conclusão de obras: 96,14%	Total de Unidades: 126	Unidades Vendidas: 87	Participação do Fundo: 50%
Valor de venda (R\$/m²): R\$ 16.535/m²	VG Vendido: R\$ 39,573M	Metragem total: 3.622,80 m²	Metragem total vendida: 2.393,18 m²	% vendido: 66,06%
Custo de aquisição: R\$ 14,321 M	VG Estoque projetado: R\$ 19,838 M	VG A Receber: R\$ 24,201 M	VG Distribuído: R\$ 5,333 M	Saldo devedor CRI (Jul-25): R\$ 16,476 M

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.

HOSI Urussuí



Previsão de entrega: Jan/26	Conclusão de obras: 81,65%	Total de Unidades: 115	Unidades Vendidas: 105	Participação do Fundo: 100%
Valor de venda (R\$/m²): R\$ 18.135/m²	VG Vendido: R\$ 46,790 M	Metragem total: 3.159,19 m²	Metragem total vendida: 2.579,94 m²	% vendido: 81,66%
Custo de aquisição: R\$ 39,407 M	VG Estoque projetado: R\$ 9,102 M	VG A Receber: R\$ 41,239 M	VG Distribuído: R\$ 4,846 M	Saldo devedor CRI (Jul-25): R\$ 28,054 M

Sobre o Imóvel:

O Hosi 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..

Vitacon Domingos de Morais



Previsão de entrega: Nov/28	Conclusão de obras: 0%	Total de Unidades: 128	Unidades Vendidas: 98	Participação do Fundo: 100%
Valor de venda (R\$/m²): R\$ 18.888/m²*	VG Vendido: R\$ 42,906M*	Metragem total: 2.816,35 m²	Metragem total vendida: 2.271,58 m²	% vendido: 80,66%
Custo de aquisição: R\$ 27,000 M	VG Estoque: R\$ 10,289 M	VG A Receber: R\$ 41,076 M*	VG Distribuído: 1,200 M	

Sobre o Imóvel:

O Vitacon Domingos de Morais está localizado na Vila Mariana, um dos bairros mais tradicionais e valorizados de São Paulo, próximo a polos educacionais, culturais e corporativos, como a região da Paulista e do Ibirapuera. O entorno oferece fácil acesso a linhas de metrô e ciclovias, além de ampla rede de comércios. Em meio à forte urbanização, o bairro preserva áreas verdes

* Os valores projetados consideram a correção de 5% a.a. referente ao INCC incidente sobre as parcelas de recebíveis de venda



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. O Fundo Housi pode apresentar um alto grau de volatilidade e risco. O Fundo Housi pode utilizar estratégias com derivativos para fins de proteção patrimonial (hedge) como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em significativas perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas. 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 Resolução CVM nº 175/2022. Tais fundos são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis e em que 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.