



COMUNICADO AO MERCADO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI

CNPJ nº 34.081.631/0001-02

Código ISIN nº BRHOSICTF009

Código de Negociação das Cotas na B3: HOSI11

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº2.277, 2º andar, cj. 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 1.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob nº 34.081.631/0001-02 ("Fundo"), nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento"), vem a público, por meio do presente comunicado ("Comunicado ao Mercado"), comunicar as recomendações aprovadas pelo Comitê de Investimento do Fundo ("Comitê de Investimento"), na reunião realizada em 23 de junho de 2020, conforme indicadas abaixo, sujeitas a aprovação em Assembleia Geral:

- (i) Aquisição, direta ou indiretamente, pelo Fundo, dos seguintes Ativos Imobiliários identificados ("Ativos Imobiliários Identificados"), condicionada a uma prévia aprovação pelos cotistas do Fundo, em Assembleia Geral, em razão de possível configuração de conflito de interesse, visto que a **VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima inscrita no CNPJ sob o nº 11.144.772/0001-13, pertence ao mesmo grupo econômico da **HOUSI GESTÃO PATRIMONIAL S.A.**, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 30.032.993/0001-44 ("Housi"), à realização de procedimento de *due diligence* de maneira satisfatória ao Administrador e à observância das normas aplicáveis, conforme carta enviada ao Fundo pela Housi, anexa ao



presente Comunicado ao Mercado (Anexo I), por meio da qual a Housi recomendou a aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Imobiliários Identificados:

- (a) Terreno localizado na Rua Urussuí, 146 - Itaim Bibi, CEP 04542-050 – São Paulo, SP, com aproximadamente 669m² (seiscentos e sessenta e nove metros quadrados) de área, para construção de edifício residencial;
 - (b) Terreno localizado na Rua Jaú, localizado na Alameda Jaú, 20 - Cerqueira César, CEP 01420-000 – São Paulo, SP, com aproximadamente 620m² (seiscentos e vinte metros quadrados) de área, para construção de edifício residencial; e
 - (c) Edifício residencial, construído ou em construção, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, cujos detalhes serão oportunamente indicados em futura reunião do Comitê de Investimento.
- (ii) Exclusão das limitações existentes no *caput* e no parágrafo 3º do Artigo 17 do Regulamento, de modo a viabilizar a aquisição, direta e/ou indireta, dos Ativos Imobiliários Identificados, pelo Fundo, e de outros Ativos Imobiliários com características semelhantes, que vierem a ser identificados e recomendados pelo Comitê de Investimento do Fundo.

O Administrador tomará todas as providências para convocação de Assembleia Geral conforme recomendações do Comitê de Investimento acima indicadas.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos no presente Comunicado ao Mercado terão os significados a eles atribuídos no Regulamento.

São Paulo, 24 de junho de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador do Fundo



ANEXO I

São Paulo, 22 de junho de 2020.

À

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Ref.: Comentário de Mercado

Prezados,

Servimo-nos da presente carta para, na qualidade de empresa especializada contratada pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI** (“Fundo”), nos termos do “*Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Administração de Locações e Outras Avenças*”, apresentar a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora do Fundo, um resumo das propostas de investimento imobiliário do fundo que serão apreciadas pelo Comitê.

O fundo realizou sua captação no dia 18/02/2020 em meio ao surgimento da crise em âmbito mundial e, com o desenrolar de situação tão atípica e de intensa volatilidade, conforme reunião do Comitê de Investimento realizada em 17/04/2020, reconsiderou a entrada nos ativos-alvo em face às presentes condições de mercado.

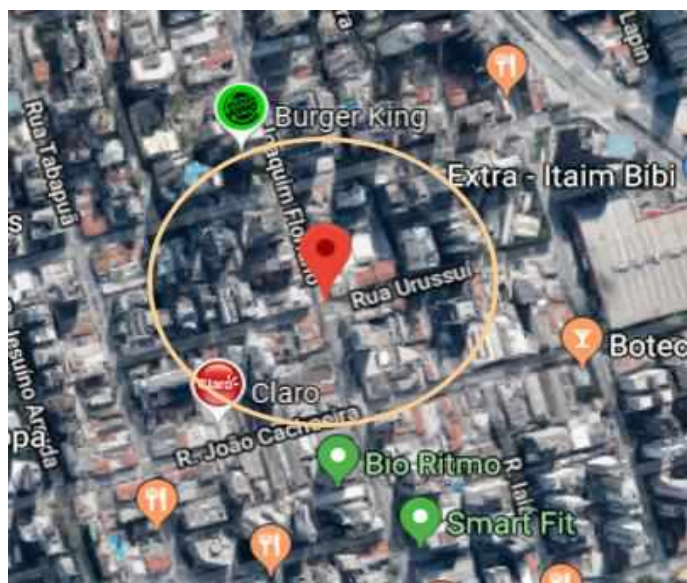
Diante desse cenário de oportunidade, o FII HOUSI prezando pela maximização de rentabilidade a seus cotistas, opta por buscar melhores negócios que podem resultar de cenários de *stress* resultantes do atual momento.

Nesse sentido, a proposta é do fundo ser alocado em 2 ativos residenciais. Para seleção dos mesmos, além do valor de aquisição atraente, foram determinantes a localização em regiões nobres com facilidade de acesso e locomoção e demanda por moradia pré-existente, ou seja, próximo a escritórios, faculdades, etc.

Ativo 1

Destaques	
Projeto	Rua Urussuí, 146
Localização	Itaim
Tipo	Residencial
Área do Terreno (m ²)	669
Área privativa (m ²)	2.549
Andares	13
Unidades	113
Lojas	1
Valor da aquisição	R\$ 32,3 milhões R\$ 12,7mil/m ²

Detalhamento prévio¹. Valor incluiu investimento em mobília



Ativo 2

Destaques	
Projeto	Alameda Jaú, 20
Localização	Jardins
Tipo	Residencial
Área do Terreno (m ²)	620
Área privativa (m ²)	2.125
Andares	18
Unidades	87 (total de 125)
Lojas	1
Valor da aquisição	R\$ 26 milhões R\$ 12,2mil/m ²

Detalhamento prévio³. Valor incluiu investimento em mobília



¹ Ativos sujeitos a ajustes conforme avanço do projeto

O Fundo estruturaria a aquisição de modo a maximizar as possibilidades de geração de renda paga ao Fundo durante o período de desenvolvimento, que permitiriam pagar aos cotistas dividendo anualizado estimado em aproximadamente 7% ao ano.

Vale ressaltar, que, nessa circunstância, o Fundo realizaria aquisições em regiões nobres da cidade de São Paulo a preços que poderiam conter um desconto entre 40% e 50% do preço de venda de imóveis similares na mesma região.

Para realizar as aquisições dos Ativos 1 e 2, o fundo utilizará os recursos em caixa, que continuam consistentes e não foram depreciados com a recente crise, uma vez que estavam aplicados em títulos do tesouro. Ao final de o mês de Maio/2020, o fundo detinha uma posição líquida de R\$ 53,7 milhões composta conforme quadro abaixo. Para a aquisição, os recursos em caixa serão complementados por uma alavancagem.



O comportamento da cota patrimonial segue o padrão do IFIX conforme abaixo:

Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais.

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.