


  

# HOUSi

**FII Housi**

**Relatório de desempenho mensal**

Novembro 2023



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de Novembro de 2023

# Informações Gerais & Rendimento

## 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\$53.327.531,23

### Tipo ANBIMA:

Híbrido Gestão Ativa

### Número de cotas (30/11/2023):

573.450

### Tipo do FII:

Híbrido

### Valor patrimonial por cota (30/11/2023):

R\$ 92,81

### Taxa de performance:

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

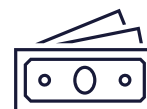
### Valor de mercado (30/11/2023):

R\$ 91,97

### 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

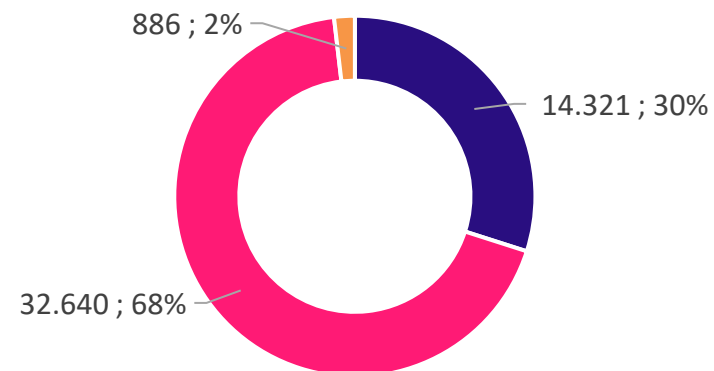
## Rendimento Nov/23



Data	30/11/23
Valor da Cota	R\$ 81,97
Distribuição por Cota	R\$ 0,77
Yield Anualizado	11,28%

## Carteira do fundo

Valores em R\$ mil



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

# Rentabilidade Histórica

## Rentabilidade do fundo

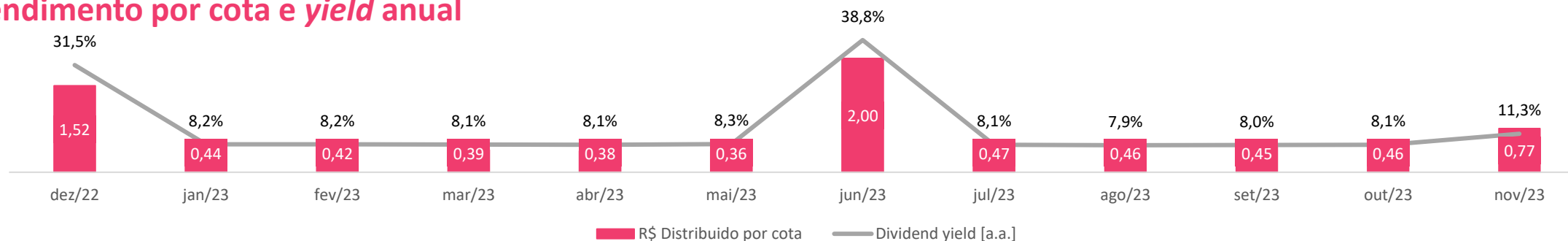
Resultado do Fundo (valores em R\$)	2022	1º Semestre 2023	3º Trimestre 2023	out/23	nov/23
Resultado imóveis <sup>1</sup>	<b>4.819.451</b>	<b>2.551.245</b>	<b>1.275.623</b>	<b>425.208</b>	<b>472.679</b>
Resultado financeiro	<b>(856.581)</b>	<b>91.107</b>	<b>29.396</b>	<b>3.284</b>	<b>707</b>
Receita financeira	275.705	91.107	29.396	3.284	707
Despesa financeira	(1.132.286)	0	0	0	0
Taxa de administração	<b>(323.129)</b>	<b>(107.869)</b>	<b>(54.934)</b>	<b>(18.311)</b>	<b>(18.311)</b>
Administrador / custódia	(203.129)	(107.869)	(54.934)	(18.311)	(18.311)
Gestor	(120.000)	0	0	0	0
Outras receitas/ despesas	<b>(182.674)</b>	<b>(122.034)</b>	<b>(52.640)</b>	<b>(12.968)</b>	<b>(13.185)</b>
Custos extraordinários 2ª emissão	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultado total</b>	<b>3.457.068</b>	<b>2.412.449</b>	<b>1.197.444</b>	<b>397.212</b>	<b>441.890</b>

1) Resultado dos imóveis advindos de acordo celebrado entre vendedora e Fundo em que este receberá uma multa até a conclusão das obras ou alienação dos ativos do Housi Urussuí, conforme [Comunicado a Mercado de 10/07/2023](#).

## Comentários

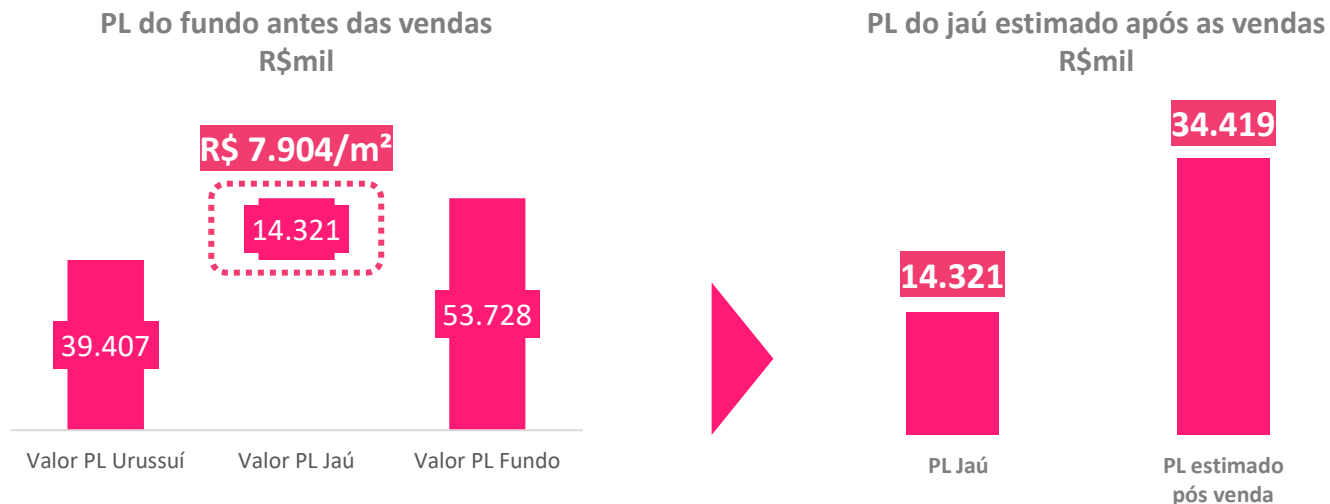
- A distribuição de rendimentos aos cotistas foi realizada mediante a entrega de um valor total de R\$ 0,77 por cota, equivalente a uma taxa de rentabilidade de 0,94% ao mês ou 11,28% a.a.

## Rendimento por cota e yield anual



# Vendas – HOUSi Jaú

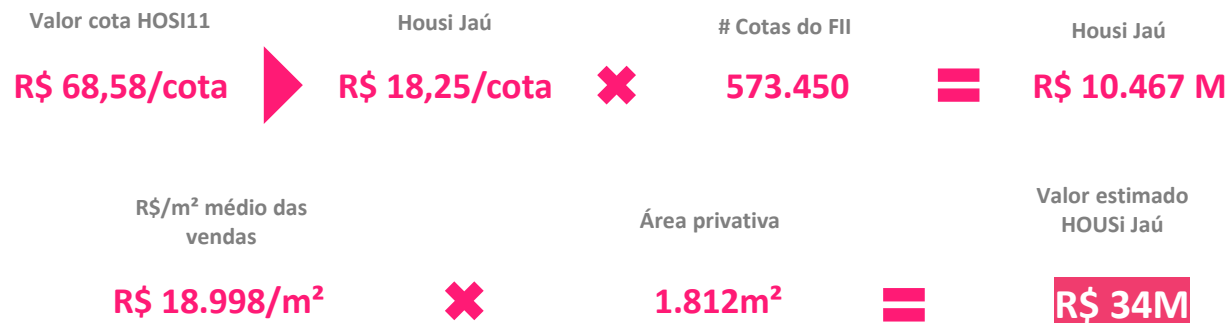
## Valorização da cota – Valor patrimonial



### Comentários

- Valorização estimada de **+ 140%** com base no valor das vendas realizadas, considerando 100% das unidades ao valor de venda médio realizado

## Estudo de valor – HOUSi Jaú – Valores considerados em 31/10

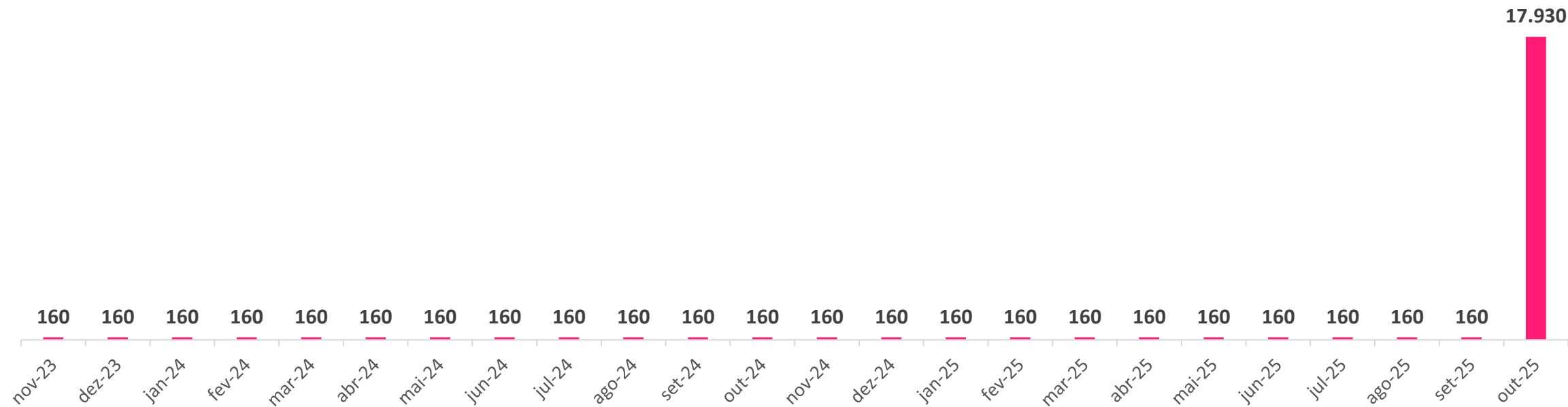


### Comentários

- Identificamos uma oportunidade de geração de valor para os cotistas do FII
- Isolando apenas a fração referente ao Housi Jaú (27% do PL) no valor de mercado da cota na data de corte, foi tomada a decisão da venda buscando retorno para os cotistas do FII

# Vendas – HOUSi Jaú

## Expectativa de recebíveis da venda – R\$mil

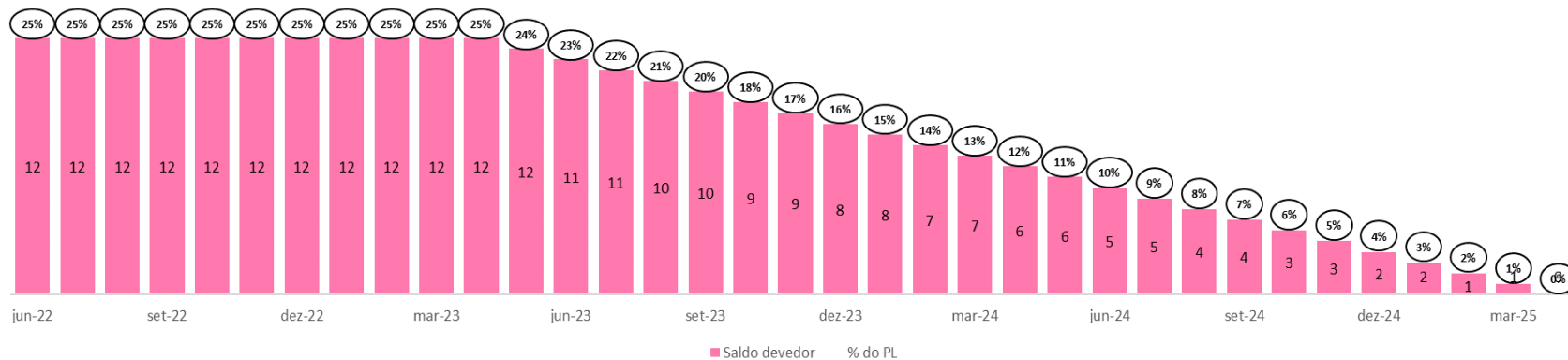


## Comentários

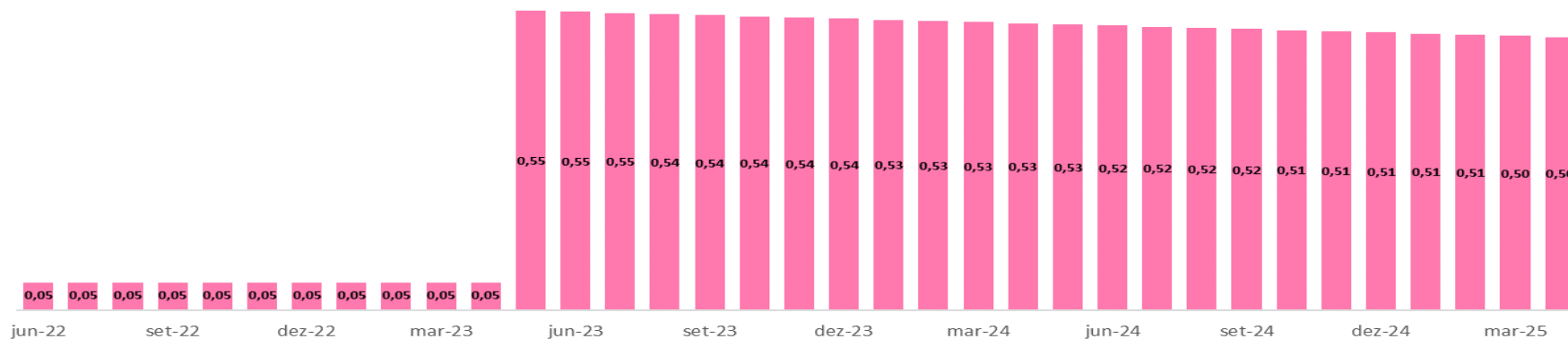
- Em out-23, conforme publicado em Fato Relevante, foram vendidas **83 unidades** do HOUSi Jaú, com o valor de **R\$ 18.998/m<sup>2</sup>**
- O Fluxo de recebíveis exposto apresenta a expectativa de recebíveis do fundo sobre as vendas do HOUSi Jaú, considerando o fluxo de pagamento das unidades vendidas
- O fluxo de recebíveis do fundo pelas vendas do HOUSi Jaú pode ser alterado conforme a inadimplência ou renegociação dos pagamentos referentes as unidades

# Alavancagem do FII

## Saldo devedor/PL – R\$ M



## Pagamento de principal e juros – R\$ M



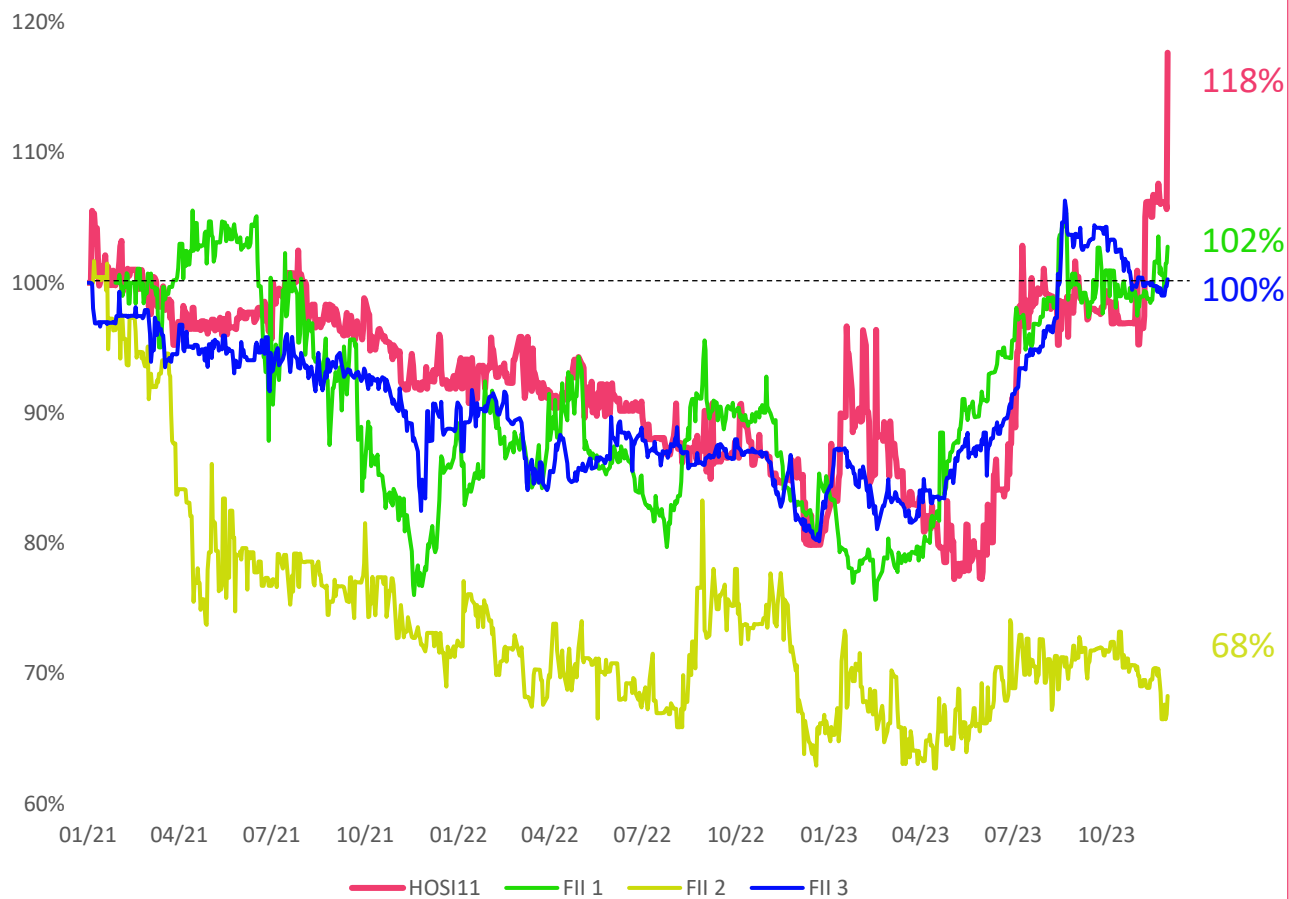
## Comentários

- O passivo tem como garantia os terrenos dos empreendimentos e carência de principal durante 1 ano, 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.

# Rentabilidade do Mercado

## Total return FIIs residenciais<sup>1</sup>

Valor da cota + rendimento dos FIIs residenciais<sup>2</sup>  
ref. 01/01/2021 a 30/11/2023

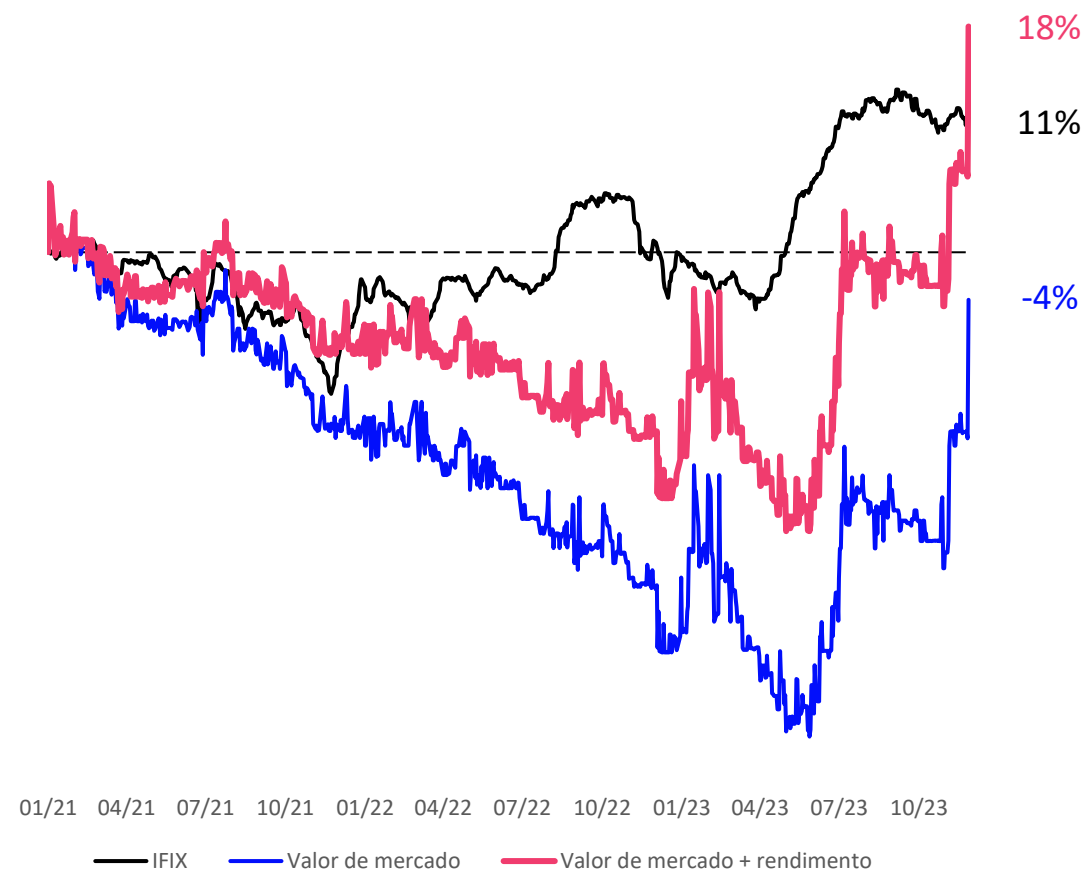


<sup>1</sup> Fonte: Valor de fechamento de mercado

<sup>2</sup> Data dos rendimentos considerada foi a data de aprovação do valor

## Percepção do mercado

Evolução do valor de mercado vs. benchmark (IFIX)<sup>1</sup>  
ref. 01/01/2021 a 30/11/2023



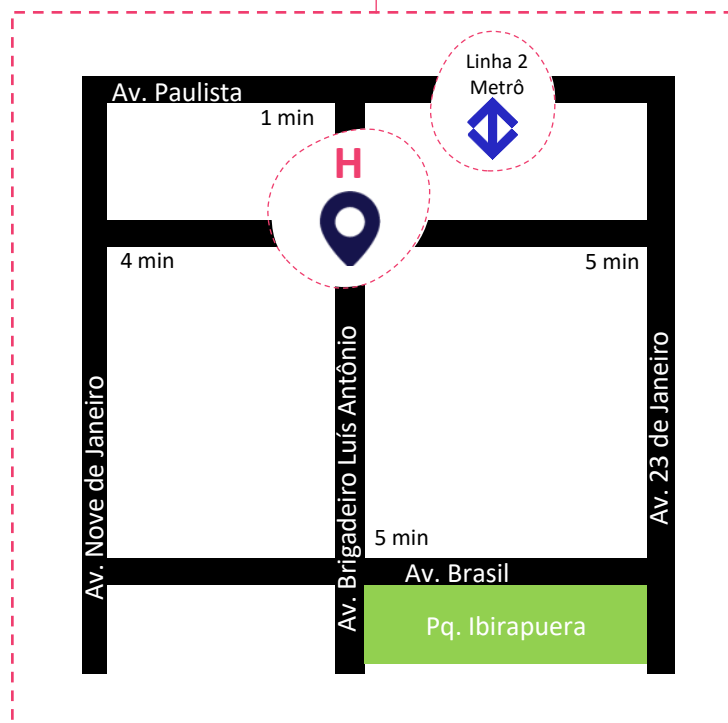
Imóveis em construção

HOUSI

# HOUSI JAÚ

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

## Localização



## Projeção da obra



## Sobre o imóvel

O Housi Jaú está localizado no Jardim Paulista, um dos mais nobres bairros da metrópole 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.

## 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 de Obra



## Cronograma físico de obra

Serviços	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24
Fundação																									
Estrutura																									
Instalações																									
Acabamento																									
Entrega																									

## Fotos



## Executado

- Demolição;
- Limpeza do terreno;
- Marcações;
- Terraplanagem;
- Topografia;
- Sondagens;
- Projetos legais;
- Aprovações;
- Escavações;
- Escritório de obra;

## Contratações

- Porta corta fogo;
- Esquadrias de ferro;
- Esquadrias de alumínio
- Impermeabilização;
- Ar condicionado;
- Gesso liso;
- Drywall e forro;
- Gerador;
- Mármore e granito;
- Cerâmica;
- Pintura;

## Próximo Mês

- Estrutura;
- Prumada;
- Alvenaria;
- Elétrica;
- hidráulica

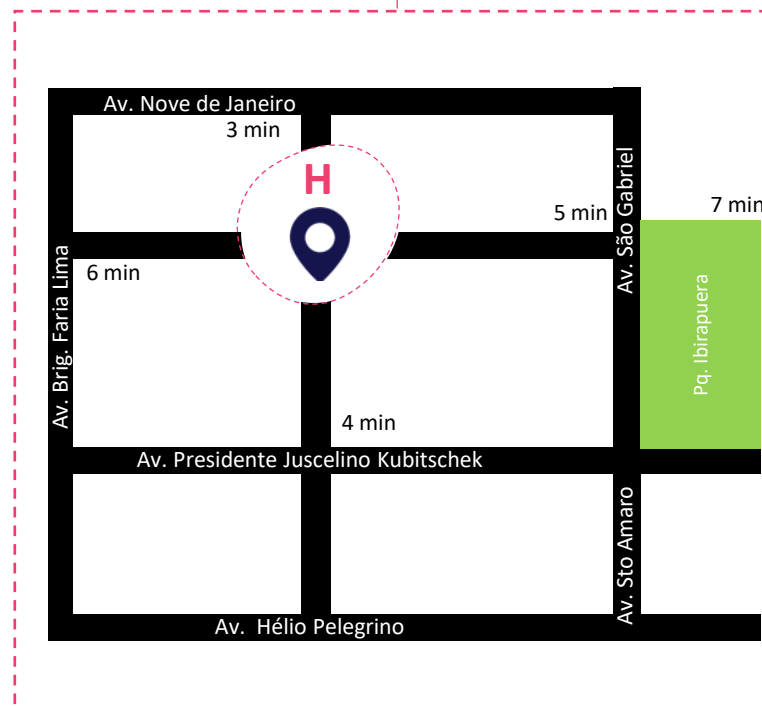
## Avanço das Obras

55,03%

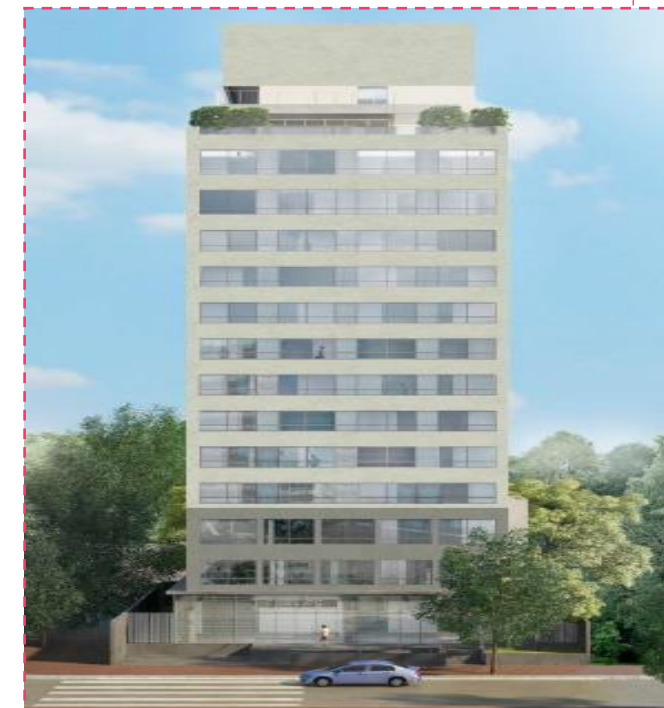
# HOUSI URUSSUÍ

Localização	Rua Urussuí, 146
Terreno	669 m <sup>2</sup>
Área total	4.750,00 m <sup>2</sup>
Área Bruta Locável	2.969,90 m <sup>2</sup>
Unidades	122 apartamentos (18-40 m <sup>2</sup> ) 1 loja (268 m <sup>2</sup> )
Andares	15 andares (13 tipos + 2 lazer)
Valor total	R\$ 39.407.000,00
Unidades adquiridas	122 unidades
Custo de aquisição / m <sup>2</sup>	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 de Obra



## Cronograma físico de obra

Serviços	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	
Fundação																			
Estrutura																			
Instalações																			
Acabamento																			
Entrega																			

## Fotos



## Executado

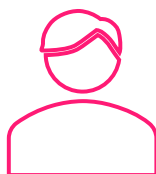
- Impermeabilização;
- Emboço externo;
- Aterreo térreo;
- Esquadrias de alumínio;
- Textura fachada;
- Emboço interno;
- Alvenaria;
- Gesso liso;
- Drywall;
- Instalações;
- Elevadores;

## Próximo Mês

- Elétrica;
- Hidráulica;
- Revestimentos;

## Avanço das Obras

86,77%



## Contato RI

[fii.housi.com.br](http://fii.housi.com.br)

[fiihousi@housi.com.br](mailto: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.