

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 34.081.631/0001-02

FATO RELEVANTE

Aquisição de Unidades no Empreendimento Vitacon Domingos de Moraes

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 34.081.631/0001-02 ("Fundo"), neste ato representado por sua instituição administradora, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo/SP, na qualidade de ("Administradora") do, informa aos cotistas e ao mercado em geral que, em observância às disposições constantes da regulamentação aplicável, foi celebrado pelo Fundo o Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos ("Contrato") com a **Costa Prateada Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.096.270/0001-77 ("Vendedora"), tendo por objeto a aquisição de **128 (cento e vinte e oito) futuras unidades residenciais** do empreendimento imobiliário denominado "**CONDOMÍNIO VITACON DOMINGOS DE MORAIS**", localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Domingos de Moraes, nº 3093, Vila Mariana ("Unidades Adquiridas" e "Empreendimento", respectivamente), totalizando as Unidades Adquiridas uma área privativa total de **2.816,35 m²**, pelo valor total de **R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais)**, pagos à vista.

A presente aquisição foi realizada com recursos distribuídos ao Fundo por suas sociedades investidas, a **Peônia Desenvolvimento Imobiliário S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.503.035/0001-30 ("SPE Peônia") e **Vitacon 55 Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.054.226/0001-30 ("SPE Vitacon 55" e, em conjunto com a SPE Peônia, as "Sociedades Investidas"), os quais, por sua vez, são oriundos da cessão de direitos creditórios de titularidade das Sociedades Investidas, decorrentes da comercialização das unidades autônomas dos empreendimentos por elas desenvolvidos ("Cessão de Créditos" e "Créditos Imobiliários", respectivamente), realizada no contexto de operação de securitização consubstanciada nos certificados de recebíveis imobiliários da 23ª emissão, em duas séries, da **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.468.139/0001-98 ("CRI" e "Securitizadora", respectivamente), sendo os CRI lastreados nos referidos Créditos Imobiliários cedidos.

O Empreendimento encontra-se atualmente **em fase de lançamento**, sendo a aquisição estruturada como uma **operação de aquisição com a outorga de opção de recompra** em favor da Vendedora. Nos termos pactuados, a recompra poderá ser exercida com **valor mínimo de R\$ 15.500,00/m²**, sendo o ganho excedente partilhado **50% para o Fundo e 50% para a Vendedora**, apurado ao final do ciclo de venda das Unidades Adquiridas.

Na visão da **AVA Gestão de Recursos Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.099.368/0001-36, na qualidade de consultor especializado do Fundo ("Consultor Imobiliário"), esta operação reforça a tese do Fundo, que prioriza investimentos em praças com desempenho de vendas sólido e histórico



de absorção bem mapeado, buscando ativos com alto potencial de valorização e adquiridos a preços muito competitivos. A aquisição das Unidades Adquiridas do Empreendimento foi realizada a valor significativamente abaixo dos parâmetros da região, em uma zona com forte dinâmica de comercialização, o que, aliado à estrutura da operação, **permite ao Fundo projetar um retorno superior a 20% a.a., com risco mitigado pela solidez dos ativos reais que passam a compor o portfólio.** Trata-se, portanto, de um movimento estratégico de baixo risco que reforça o posicionamento do Fundo como veículo eficiente de geração de valor aos cotistas por meio da combinação de proteção patrimonial e ganho de capital.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Por fim, é importante destacar que a presente aquisição atende aos “Critérios de Elegibilidade” aprovados pelos cotistas do Fundo na **consulta formal** finalizada em **13 de junho de 2025**, tendo em vista o fato de que a Vendedora é sociedade integrante do mesmo grupo econômico ao qual pertence o Consultor Imobiliário, e que, portanto, se enquadra em situação de potencial conflito de interesses.

Maiores detalhes sobre a operação, incluindo atualizações sobre o desenvolvimento do ativo e eventuais impactos na geração de caixa do Fundo, serão divulgados oportunamente por meio dos relatórios gerenciais do Fundo, disponíveis no site da Instituição Administradora e na página de internet <https://fii.housi.com.br/>.

A Administradora está à disposição para prestar maiores esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 18 de julho de 2025.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI RESPONSABILIDADE LIMITADA neste
ato representado por sua administradora
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

