

Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento  
Imobiliário  
CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários Ltda.  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

**Demonstrações contábeis**  
Exercícios findos em 31 de dezembro de  
2022 e 2021

## Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	1
Balanço Patrimonial	6
Demonstração do Resultado	8
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	9
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	12

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do  
**Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022 o desempenho das operações e os fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução

de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

#### Avaliação de aplicações em certificados de recebíveis imobiliários

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários representava 90,15% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de certificados de recebíveis imobiliários foi considerada um principal assunto de auditoria.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação das informações divulgadas nos sistemas dos órgãos custodiantes da posição de títulos privados detida pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos com o envolvimento de especialistas para nos auxiliar na revisão da metodologia e modelos utilizados na mensuração do valor justo de investimentos não cotados, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas nos cálculos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. A determinação da distribuição de rendimentos aos cotistas foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse montante em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada para determinação deste valor.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo, com base nos valores de juros apropriados no exercício e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 17 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os procedimentos de cálculo da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, efetuados com base nos dispositivos contidos no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como as informações divulgadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- a. Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- b. Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- c. Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- d. Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- e. Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos planejados, do alcance e da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2023.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC 2SP034519/O-F



Emerson Morelli  
Contador CRC-1SP249401/O-4

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Ativo	31.12.2022	% do PL	31.12.2021	% do PL
Ativo circulante	821.869	101,32	234.512	32,38
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	52.194	6,40	80.956	11,18
Caixa e equivalentes de Caixa	2.340	0,29	1	-
Disponibilidades	2.340	0,29	1	-
Títulos e valores mobiliários	49.574	6,11	80.955	11,18
Cotas de fundos de investimento				
Fundos de investimento renda fixa	49.574	6,11	80.955	11,18
Despesas antecipadas	280	0,03	-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	769.675	94,92	153.556	21,20
Cotas de fundos de investimento imobiliário	38.646	4,77	54.044	7,46
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	731.029	90,15	99.512	13,74
Ativo não circulante	-	-	505.420	69,78
Ativos financeiros de natureza imobiliária	-	-	505.420	69,78
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	-	-	505.420	69,78
<b>Total do ativo</b>	<b>821.869</b>	<b>101,32</b>	<b>739.932</b>	<b>102,16</b>
Passivo				
Passivo circulante	10.963	1,35	15.584	2,15
Valores a pagar				
Dividendos a distribuir	9.508	1,17	9.649	1,33
Taxa de gestão a pagar	680	0,08	742	0,10
Taxa de performance a pagar	607	0,07	4.776	0,66



# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Taxa de administração a pagar	135	0,02	115	0,02
Auditoria e custódia a pagar	33	0,01	-	-
Cotas à emitir	-	-	276	0,04
Outros valores a pagar	-	-	26	-
Patrimônio líquido	<u>810.906</u>	<u>100,00</u>	<u>724.348</u>	<u>100,00</u>
Cotas integralizadas	816.733	100,72	750.469	103,61
Lucros acumulados	314.479	38,78	150.453	20,77
Gastos na emissão de cotas	(7.450)	(0,92)	(7.452)	(1,03)
Dividendos distribuídos	(312.856)	(38,58)	(166.379)	(22,97)
Amortização de cotas	-	-	(2.743)	(0,38)
Total do passivo e patrimônio líquido	<u><u>821.869</u></u>	<u><u>101,35</u></u>	<u><u>739.932</u></u>	<u><u>102,15</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Demonstração do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	<u>3.729</u>	<u>3.336</u>
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	3.729	3.336
Resultado com ativos de natureza imobiliária	<u>139.896</u>	<u>99.588</u>
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	136.723	95.979
Resultado com cotas de fundos de imobiliários	3.173	3.609
Outras receitas	<u>69</u>	<u>33</u>
Despesas	<u>(17.722)</u>	<u>(20.199)</u>
Taxa de gestão	(8.481)	(6.688)
Taxa de performance	(7.131)	(11.809)
Taxa de administração	(1.583)	(1.406)
Despesa com auditoria e custódia	(202)	(47)
Despesas do serviço financeiro	(162)	(181)
Despesas com consultoria	(110)	-
Taxa fiscalização CVM	(51)	(39)
Despesas jurídicas	-	(19)
Outras despesas	<u>(2)</u>	<u>(10)</u>
Resultado líquido do exercício	<u><u>125.972</u></u>	<u><u>82.758</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>Capital social</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Gastos na emissão de cotas</u>	<u>Lucro/Prejuízo acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>552.469</u>	<u>(2.743)</u>	<u>(7.452)</u>	<u>5.740</u>	<u>548.014</u>
Integralização de cotas no exercício	198.000	-	-	-	198.000
Resultado líquido do exercício	-	-	-	82.758	82.758
Dividendos distribuídos	-	-	-	(104.424)	(104.424)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>750.469</u>	<u>(2.743)</u>	<u>(7.452)</u>	<u>(15.926)</u>	<u>724.348</u>
Integralização de cotas no exercício	66.264	-	-	-	66.264
Resultado do exercício	-	-	-	125.972	125.972
Gastos na emissão de cotas	-	-	2	-	2
Dividendos distribuídos	-	-	-	(108.423)	(108.423)
Efeitos da incorporação	-	2.743	-	-	2.743
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>816.733</u>	<u>-</u>	<u>(7.450)</u>	<u>1.623</u>	<u>810.906</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	125.972	82.758
Ajuste no resultado líquido do exercício		
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(136.723)	-
Resultado com cotas de fundos renda fixa	(3.729)	-
Resultado com cotas de fundos imobiliário	(3.173)	-
Resultado ajustado	<u>(17.653)</u>	<u>82.758</u>
Variação de ativos		
Cotas de fundos de renda fixa	35.110	90.302
Cotas de fundos de investimento imobiliário	18.571	(36.824)
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	10.347	(253.412)
Outros valores a receber	(1)	2
Variação de passivos		
Taxa de gestão a pagar	(62)	250
Taxa de administração a pagar	20	14
Taxa de performance a pagar	(4.169)	(4.190)
Auditoria e custódia a pagar	33	(68)
Outros valores a pagar	(26)	1
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>42.170</u>	<u>(121.167)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos distribuídos	(108.564)	(102.893)
Gastos na emissão de cotas	2	-
Cotas à emitir	(276)	276
Recebimento pela integralização de cotas	66.264	198.000
Efeitos da incorporação	2.743	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(39.831)</u>	<u>95.383</u>
Variação de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.339</u>	<u>(25.784)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	25.785
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>2.340</u>	<u>1</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.339</u>	<u>(25.784)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 1. Contexto operacional

O Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 18 de maio de 2018 e iniciou suas atividades em 29 de julho de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) ativos alvo, observados o limite de concentração e os critérios de elegibilidade previstos na política de investimentos; (b) ativos de liquidez; e (c) outros ativos, observado o disposto na política de investimentos.

Critérios de elegibilidade: Para aquisição ou manutenção da aplicação em determinado CRI (exceto em relação àqueles considerados expressamente como ativos de liquidez e outros ativos), este deve atender aos seguintes critérios de elegibilidade: (i) ter sido emitido por securitizadora qualificada; (ii) a liquidação das operações deve ocorrer em instituições autorizadas pelo BACEN/CVM; (iii) tenha sido estabelecido ao CRI um regime fiduciário por um agente fiduciário independente; (iv) os créditos imobiliários que lastreiam a emissão do CRI devem ser pulverizados, obedecendo o limite máximo de 20% por devedor dos referidos créditos imobiliários pulverizados, dados em garantia no âmbito da emissão do respectivo CRI; (v) para as operações estruturadas com coobrigação do cedente as seguintes características devem ser respeitadas: (a) *Loan to Value* máximo de 60%; (b) Alienação de imóveis ou das cotas da empresa desenvolvedora do projeto; (c) os Projetos possuam os respectivos registros de incorporação ou loteamento na matrícula do imóvel, conforme aplicável, e as vendas das unidades ou lotes tenham sido iniciadas; (d) Razão de garantia geral mínima de 110% (Valor Presente fluxo futuro/Saldo devedor do CRI); (e) Razão de garantia de fluxo mensal mínima de 110%. (Fluxo Mensal/Parcela de Pagamento "PMT" do CRI); e (f) Fundo de reserva de ao menos 02 parcelas de pagamentos do CRI, caso sejam pagamentos periódicos. (vi) Para as operações de cessão sem coobrigação ("*True Sale*"), as seguintes características devem ser respeitadas: (a) *Loan to Value* máximo de 80%; (b) unidade entregue, com "TVO" ou "Habite-se" emitidos; e (c) alienação fiduciária do imóvel.

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior.

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Os investimentos no Fundo não são garantidos pela administradora, gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08.

### 2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pelas Instruções nos 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, complementadas pelas as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI), no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF) e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores justos dos instrumentos financeiros e das propriedades para investimentos. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de apresentação e preparação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, de forma comparativa com o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 3. Descrição das principais práticas contábeis

#### a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

#### b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo

#### c. Ativos Financeiros de natureza não imobiliária

##### Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

##### Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimentos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

##### Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários privados são ajustados ao valor de mercado com base na melhor estimativa da administradora do valor esperado de realização. Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de “Resultado com certificados de

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

recebíveis imobiliários”.

O valor de custo dos títulos e valores mobiliários de renda fixa integrantes da carteira do Fundo, apresentado no demonstrativo da composição e diversificação da carteira, representa o valor de aquisição, acrescido dos rendimentos apropriados com base na taxa de remuneração apurada na data de aquisição, deduzido das amortizações e/ou dos juros recebidos, quando aplicável.

### d. Redução ao valor recuperável (*impairment*)

A administradora avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

### e. Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.



# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### f. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

### g. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais, quando aplicáveis, são as seguintes: (i) ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados nem divulgados; e (iii) obrigações legais são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores com disponibilidade imediata.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo tinha R\$ 2.340 (2021 – R\$ 1) em conta corrente, e estava representado por depósitos bancários à vista.

## 5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Em 31 de dezembro de 2022:

<u>Títulos e valores mobiliários</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor contábil</u>
<u>Cotas de fundos</u>		
Bradesco Corporate FIC FI RF Ref DI Federal Extra (a)	7.502.940,19	49.574

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2021:

<u>Títulos e valores mobiliários</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor contábil</u>
<u>Cotas de fundos</u>		
Bradesco Corporate FIC FI RF Ref DI Federal Extra (a)	13.666.508,23	80.955

Os fundos classificados como "Renda Fixa", devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O Bradesco FIC FI classificado como "Renda Fixa" cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

- a) O Bradesco Corporate Fundo de Investimento em Cotas De Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra, administrado pelo Banco Bradesco S.A., iniciou suas atividades em 1 de agosto de 2003 sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração. Destina-se ao segmento Bradesco Empresas e seu objetivo é ter retorno que acompanhe as variações do CDI, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica. As demonstrações contábeis do fundo relativas ao exercício findo em 31 de julho de 2022 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 28 de outubro de 2022.

### 6. Ativos de natureza imobiliária

#### a. Cotas de fundos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2022:

<u>Ticker</u>	<u>Cotas de fundos</u>	<u>Notas</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de custo</u>	<u>Valor contábil</u>
ARCT11	Riza Arctium Real Estate FII	(a)	23.553	2.355	2.077
CVPR14	Cvpar FII de CRI	(b)	30.000	3.000	3.000
NCRI11	Navi Crédito Imobiliário	(n)	500.000	5.000	5.000
HGCR11	CSHG Recebíveis Imobiliários FII	(c)	2.180	218	223
HREC11	Hedge Recebíveis FII	(d)	30.033	3.000	2.448
KNIP11	Kinea Indices Precos FII	(f)	10.000	1.086	920
MXRF11	Maxi Renda FII	(g)	100.000	1.049	1.009
RBRR11	FII RBR Rendimento High Grade	(h)	2.188	212	184
RBRY11	FII RBR Private Crédito Imobiliário	(i)	103.110	10.764	10.143

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

SNCI11	Suno Recebíveis Imobiliários FII	(o)	34.526	-	3.399
VGHF11	Valora Hedge Fund FII	(k)	626.300	5.990	5.887
VGIP11	Valora CRI Índice de Preço FII	(l)	50.694	4.982	4.355
VGIR11	Valora RE III FII (m) 6.000	(m)	114	10	1
Total			1.512.698	37.666	38.646

Em 31 de dezembro de 2021

Ticker	Cotas de fundos	Notas	Quantidade	Valor de custo	Valor contábil
ARCT11	Riza Arctium Real Estate FII	(a)	30.000	3.000	3.000
CVPR14	Cvpar FII de CRI	(b)	30.000	3.000	3.000
HGCR11	CSHG Recebíveis Imobiliários FII	(c)	10.107	1.012	1.069
HREC11	Hedge Recebíveis FII	(d)	30.033	3.000	2.951
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários FII	(e)	8.507	791	867
KNIP11	Kinea Índices Precos FII	(f)	10.000	1.086	1.052
MXRF11	Maxi Renda FII	(g)	150.000	1.574	1.502
RBRR11	FII RBR Rendimento High Grade	(h)	9.664	935	956
RBRY11	FII RBR Private Crédito Imobiliário	(i)	121.724	12.707	12.732
SNCI14	Suno Recebíveis Imobiliários FII	(j)	30.000	3.000	3.000
SNCI15	Suno Recebíveis Imobiliários FII	(j)	20.000	2.000	2.000
VGHF11	Valora Hedge Fund FII	(k)	1.035.000	9.998	10.350
VGIP11	Valora CRI Índice de Preço FII	(l)	107.674	10.582	10.972
VGIR11	Valora RE III FII (m) 6.000	(m)	6.000	518	591
Total			1.598.709	53.203	54.042

- a) O Riza Arctium Real Estate FII, classificado pela ANBIMA como fundo imobiliário híbrido de Gestão Ativa, tem como público-alvo investidores em geral, com condomínio fechado, tem como objetivo obter retornos consistentes acima do benchmark de IPCA+5,0% a.a. investindo em uma carteira imobiliária diversificada. O fundo adquire imóveis de empresas que buscam, através da desmobilização, otimizar sua estrutura de capital. O foco está em ativos industriais, logísticos e comerciais de setores resilientes. As demonstrações contábeis do fundo relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2022 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 27 de setembro de 2022.
- b) O Cvpar FII de CRI atua na área de Títulos e Valores Mobiliários, possui uma gestão Ativa, administrado pelo BTG Pactual, voltado para investidores profissionais, com prazo indeterminado. As demonstrações contábeis do fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 25 de fevereiro de 2022.

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

- c) O CSHG Recebíveis Imobiliários - FII foi constituído sob forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado. O objeto do fundo é investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo. As demonstrações contábeis do fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 15 de março de 2022.
- d) O Hedge Recebíveis FII foi constituído sob forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado e tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme sua política de investimentos, preponderantemente pelo investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). As demonstrações contábeis do fundo relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2022 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 28 de setembro de 2022.
- e) O Kinea Rendimentos Imobiliários FII é um fundo imobiliário do tipo papel. Seus investimentos são destinados principalmente em ativos de títulos e valores mobiliários, predominante em títulos de dívida imobiliária é do tipo ANBIMA títulos e valores mobiliários gestão ativa. É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. As demonstrações contábeis do fundo relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2022 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 23 de setembro de 2022.
- f) Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo Investido") foi constituído sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. É destinado a receber recursos de investidores qualificados, que busquem retorno de longo prazo e tem por objetivo investir seus recursos em ativos financeiros de origem imobiliária especialmente através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e Letras de Crédito Imobiliários ("LCI"). As demonstrações contábeis do fundo relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2022 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 23 de setembro de 2022.

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

- g) O Maxi Renda FII foi constituído sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O fundo é destinado ao público investidor em geral. O Fundo possui gestão ativa e a administração é exercida pela BTG Pactual Serviços Financeiros DTVM S.A. As demonstrações contábeis do fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 30 de março de 2022.
- h) O FII RBR Rendimento High Grade foi constituído sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O fundo é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Tem por objeto o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); Letras Hipotecárias ("LH"); Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); Letras Imobiliárias Garantidas; cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII") e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável. As demonstrações contábeis do fundo relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2021 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 05 de setembro de 2022.
- i) O FII RBR Private Crédito Imobiliário é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA renda gestão ativa de segmento títulos e valores mobiliários. É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 10 anos a contar da primeira integralização de seus recursos, regido pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, e tem por objeto o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras Hipotecárias (LH), Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Imobiliárias Garantidas (LIG), cotas de fundos de investimento imobiliário (FII), certificados de potencial adicional de construção e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável. O fundo é destinado exclusivamente a investidores que sejam considerados qualificados, que estejam dispostos a correr os riscos inerentes às suas atividades e que busquem um retorno de longo prazo para suas aplicações, que seja adequado à sua política de investimentos.. As demonstrações contábeis do fundo relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2022 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 05 de setembro de 2022.

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

- j) O Suno Recebíveis Imobiliários FII é um fundo de recebíveis que investe em diferentes tipos de dívidas (majoritariamente CRIs) que fomentam o mercado imobiliário, do tipo ANBIMA renda gestão ativa do segmento de títulos e valores mobiliários. Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. As demonstrações contábeis do fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 28 de março de 2022.
- k) O Valora Hedge Fund FII foi constituído sob forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado. O fundo tem como objetivo o investimento em Ativos-Alvo: (a) Ações Imobiliárias, (b) Debêntures Imobiliárias; (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) cotas de FIP Imobiliário; (e) cotas de FIA Imobiliário; (f) CEPAC; (g) cotas de FII; (h) CRI; (i) cotas de FIDC Imobiliário; (j) letras hipotecárias; (k) letras de crédito imobiliário; (l) letras imobiliárias garantidas; e (m) Outros Títulos Imobiliários, em conformidade com os critérios de elegibilidade definidos na política de investimento. As demonstrações contábeis do fundo relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2021 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 03 de outubro de 2022.
- l) O Valora CRI Índice de Preço FII é um fundo imobiliário do tipo papel, ou seja, seus investimentos são destinados com prioridade nas aplicações em títulos e valores mobiliários. É constituído sob a forma de condomínio fechado, tem prazo de duração indeterminado. As demonstrações contábeis do fundo relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2021 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 12 de setembro de 2022.
- m) O Valora RE III FII foi constituído sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O fundo é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Tem por objetivo auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento em CRIs. As demonstrações contábeis do fundo relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2021 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 19 de setembro de 2022.

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

- n) O Fundo de Investimento Imobiliário – Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, é um fundo de investimento imobiliário, constituído em 11 de junho de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 25 de maio de 2022. O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida em regulamento, por meio de investimentos em ativos imobiliários e ativos financeiros, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos do Fundo; (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM. As demonstrações contábeis do fundo relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2022 não foram auditadas por ser um dispensado de auditoria para esse exercício.
- o) O Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 17 de junho de 2021, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 05 de julho de 2021 e o início de suas atividades em 05 de julho de 2021. O Fundo tem por objeto o investimento, preponderantemente, em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; e (iii) letras imobiliárias garantidas (doravante denominados em conjunto como os "Ativos Alvo"); (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM no 401, de 29 de dezembro de 2003; (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ("FIP Imobiliário"); (vi) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("FIDC Imobiliário"); (vii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (viii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os ativos de liquidez definidos no regulamento. As demonstrações contábeis do fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro 2021 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 28 de março de 2022.

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### b. Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Em 31 de dezembro de 2022:

Código	Emissor	Emissão/ Série/Projeto	Vencimento	Rating	Remuneração	Qtde	Valor contábil	Garantias (*)
21A0850275	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 184ª série	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 15,94 %	13.500	1.511	Não divulgado
21A0850298	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 185ª série	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	46.500	4.670	Não divulgado
21F1037235	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 247ª série	23/07/2030	Não divulgado	12,50%	9.000	8.206	Não divulgado
21F1151103	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 341ª série	25/10/2027	Não divulgado	14,00%	14.000	8.254	Não divulgado
21I0802807	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 377ª série	24/09/2026	Não divulgado	CDI + 6,18 %	5.947	3.688	Não divulgado
21I0802808	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 387ª série	24/09/2026	Não divulgado	CDI + 6,18%	150	150	Não divulgado
21L0729728	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 306ª série	26/11/2027	Não divulgado	CDI + 4,50 %	12.500	5.568	Não divulgado
22D1286980	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 336ª série	13/11/2026	Não divulgado	CDI + 5,00%	7.289	7.833	Não divulgado
22D1286981	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 337ª série	13/11/2026	Não divulgado	CDI + 5,00%	4.200	4.456	Não divulgado
22D1286982	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 338ª série	13/11/2026	Não divulgado	CDI + 5,00%	4.336	4.410	Não divulgado
18A0893102	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 112ª série	20/10/2026	BBB - LF Rating	IGPM + 12,68 %	1.050	783	Não divulgado
18A0893173	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 114ª série	20/10/2026	BBB - LF Rating	IGPM + 12,68 %	955	743	Não divulgado
18E0844461	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 168ª série	20/03/2027	BBB+ - LF	IGPM + 12,68 %	2.950	2.864	Não divulgado
18E0852030	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 172ª série	20/03/2027	BBB+ - LF Rating	IGPM + 12,68 %	2.750	2.610	Não divulgado



# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Emissor	Emissão/ Série/Projeto	Vencimento	Rating	Remuneração	Qtde	Valor contábil	Garantias (*)
18E0852434	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 170ª série	20/03/2027	BBB+ - LF Rating	IGPM + 12,68 %	1.500	1.454	Não divulgado
18H0134527	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 174ª série	20/07/2027	BB+ - Austin Rating	IGPM + 11,97 %	23	1.613	Não divulgado
18H0134529	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 178ª série	20/07/2027	BB+ - Austin	IGPM + 11,97 %	544	391	Não divulgado
18H0135364	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 175ª série	20/07/2027	BB+ - Austin Rating	IGPM + 11,97 %	20	1.271	Não divulgado
21A0850462	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 188ª série	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 15,94 %	13.500	1.515	Não divulgado
21A0850574	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 189ª série	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50%	38.750	4.057	Não divulgado
21A0850592	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 190ª série	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 15,94%	11.250	1.227	Não divulgado
21B0000204	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 187ª série	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	46.500	4.727	Não divulgado
21J0300975	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 285ª série	20/10/2027	Não divulgado	IGP-M + 11,50%	2.500	2.272	Não divulgado
21J0302094	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 286ª série	20/10/2027	Não divulgado	IGP-M + 11,50%	2.500	2.500	Não divulgado
21L0729731	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 307ª série	26/11/2027	Não divulgado	CDI + 4,50 %	12.500	5.568	Não divulgado
19D1329258	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 218ª série	20/11/2026	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	3.050	2.681	Não divulgado
19F0271926	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 245ª série	20/04/2027	BBB- - Austin Rating	IPCA + 10,50 %	2.250	1.859	Não divulgado
19F0271927	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 246ª série	20/06/2029	Não divulgado	IGPM + 11,00 %	1.125	1.080	Não divulgado
19F0271929	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 248ª série	20/06/2029	Não divulgado	IGPM + 10,50 %	2.750	2.650	Não divulgado
19F0271930	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 249ª série	20/06/2029	BBB- - Austin Rating	IGPM + 11,00 %	1.375	1.297	Não divulgado
19K1139240	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 335ª série	20/11/2025	brBB+(sf) - Austin Rating	IPCA + 9,50 %	19.500	19.008	Não divulgado

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Emissor	Emissão/ Série/Projeto	Vencimento	Rating	Remuneração	Qtde	Valor contábil	Garantias (*)
20H0050614	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 77ª série	20/08/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	24.750	18.825	Não divulgado
20H0050651	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 81ª série	20/08/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	7.850	6.015	Não divulgado
20H0051749	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 82ª série - HABITAT WAM	20/08/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	12.200	10.969	Não divulgado
20H0051754	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 83ª série	20/08/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	10.200	9.477	Não divulgado
20H0620360	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 73ª série - MORRO DA MATA	22/08/2030	Não divulgado	IPCA + 10,50 %	16.000	13.064	Não divulgado
20J0775490	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 137ª série - PORTO POXIM	20/11/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	7.000	5.817	Não divulgado
20J0775851	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 138ª série - PORTO	20/11/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	7.000	6.335	Não divulgado
20J0777633	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 140ª série - PORTO POXIM	20/11/2030	Não divulgado	IPCA + 11,00 %	3.455	3.271	Não divulgado
20L0871063	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 291ª série - LOTEAMENTO MT	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	11.100	9.333	Não divulgado
20L0871064	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 292ª série - LOTEAMENTO MT	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	5.000	4.703	Não divulgado
20L0871066	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 293ª série	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	4.500	4.392	Não divulgado
20L0871068	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 314ª série - LOTEAMENTO MT	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	5.400	4.859	Não divulgado
20L0871069	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 315ª série - LOTEAMENTO MT	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	6.000	5.204	Não divulgado
20L0871093	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 146ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	40.000	38.390	Não divulgado
21A0607856	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 160ª série - HANEI	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00 %	7.980	2.336	Não divulgado
21A0607952	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 162ª série - HANEI	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00 %	7.700	3.499	Não divulgado

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Emissor	Emissão/ Série/Projeto	Vencimento	Rating	Remuneração	Qtde	Valor contábil	Garantias (*)
21A0607963	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 164ª série - HANEI	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00 %	7.700	4.364	Não divulgado
21A0607979	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 164ª série	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00%	7.700	6.513	Não divulgado
21A0608474	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 166ª série	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00%	7.700	7.598	Não divulgado
21A0608487	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 170ª série	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00%	4.200	4.103	Não divulgado
21A0655087	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.	30ª emissão - 1ª série - IPIOCA	24/11/2026	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	3.000	897	Não divulgado
21A0655088	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.	30ª emissão - 2ª série - IPIOCA	24/11/2026	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	19.500	16.029	Não divulgado
21A0655089	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.	30ª emissão - 3ª série - IPIOCA	24/11/2026	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	14.000	11.182	Não divulgado
21A0655094	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.	30ª emissão - 4ª série - IPIOCA	24/09/2027	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	13.000	11.338	Não divulgado
21A0655105	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.	30ª Emissão / 5ª Série	24/05/2029	Não divulgado	IPCA + 12,00%	8.500	7.136	Não divulgado
21A0775566	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 181ª série - SKY DIADEMA	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	36.425	3.802	Não divulgado
21A0775592	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 182ª série - SKY	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 15,94 %	10.575	1.232	Não divulgado
21A0775722	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 183ª série - SKY DIADEMA	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	46.500	5.209	Não divulgado
21A0826515	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 147ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	2.000	1.842	Não divulgado
21A0850418	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 189ª série - SKY DIADEMA	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	13.500	1.496	Não divulgado
21A0859444	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 148ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	2.000	1.995	Não divulgado
21A0869388	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 149ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	2.000	2.093	Não divulgado
21B0564516	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 219ª série - GUARAPUAVA	21/02/2035	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	9.500	8.279	Não divulgado

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Emissor	Emissão/ Série/Projeto	Vencimento	Rating	Remuneração	Qtde	Valor contábil	Garantias (*)
21B0566153	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 321ª série - POR DO SOL II	25/03/2031	Não divulgado	INPC + 9,50 %	45.500	30.849	Não divulgado
21B0591458	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 232ª série - GUARAPUAVA	23/02/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	1.250	911	Não divulgado
21B0591503	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 235ª série - GUARAPUAVA	21/02/2035	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	1.600	1.553	Não divulgado
21B0591517	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 236ª série - GUARAPUAVA	23/02/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	1.750	1.337	Não divulgado
21C0710497	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 310ª série - ALLURE	22/05/2025	Não divulgado	IPCA + 10,50 %	1.935	1.969	Não divulgado
21C0710827	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 327ª série - ALLURE	22/05/2025	Não divulgado	IPCA + 10,50 %	1.935	2.116	Não divulgado
21D0864252	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 251ª série - JARDIM BOULEVARD	21/05/2031	Não divulgado	IPCA + 9,50 %	10.000	4.088	Não divulgado
21D0864253	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 252ª série - JARDIM BOULEVARD	21/08/2030	Não divulgado	IPCA + 9,50 %	4.700	2.926	Não divulgado
21D0864254	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 253ª Série	21/05/2030	Não divulgado	IPCA + 9,50%	6.100	4.043	Não divulgado
21D0864263	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 254ª Série	22/01/2030	Não divulgado	IPCA + 9,50%	7.400	7.141	Não divulgado
21D0864264	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 255ª Série	21/09/2029	Não divulgado	IPCA + 9,50%	5.800	5.824	Não divulgado
21E0379796	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 178ª série - VILLA BELLA	20/06/2034	Não divulgado	IPCA + 10,75 %	8.800	8.822	Não divulgado
21G0733018	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 261ª série - JOAQUIM TAVORA	21/07/2026	Não divulgado	IPCA + 10,00 %	7.000	7.772	Não divulgado
21G0733026	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 262ª Série	21/07/2026	Não divulgado	IPCA + 10,00%	1.600	1.597	Não divulgado
21H0284007	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 183ª série - COPACABANA II	20/08/2031	Não divulgado	IPCA + 8,75 %	4.500	4.200	Não divulgado
21H0849956	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 308ª série - CIDADE JARDIM	24/06/2026	Não divulgado	IPCA + 9,30 %	11.197	5.865	Não divulgado

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Emissor	Emissão/ Série/Projeto	Vencimento	Rating	Remuneração	Qtde	Valor contábil	Garantias (*)
21H084995 7	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 196ª série - VILLAREDO	20/12/2035	Não divulgado	IPCA + 9,00 %	8.000	1.502	Não divulgado
21H084997 3	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª Emissão / 197ª Série	20/12/2035	Não divulgado	IPCA + 9,00%	9.000	6.434	Não divulgado
21H084997 4	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª Emissão / 198ª Série	20/12/2035	Não divulgado	IPCA + 9,00%	9.000	8.178	Não divulgado
21H088935 2	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 267ª série - LBRAGA	26/08/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	6.000	2.881	Não divulgado
21H088946 4	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 268ª Série	26/08/2026	Não divulgado	INCC + 11,50	8.500	7.347	Não divulgado
21H088957 6	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 272ª série - LBRAGA	26/08/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	4.000	221	Não divulgado
21H101214 0	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 187ª série - BOLOGNESI	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.500	1.298	Não divulgado
21H101224 2	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 188ª série - BOLOGNESI	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.500	1.245	Não divulgado
21H101226 3	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 189ª série - BOLOGNESI	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.500	1.272	Não divulgado
21H101232 9	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 190ª série - BOLOGNESI	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.500	1.367	Não divulgado
21H101234 4	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 191ª série - BOLOGNESI	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.250	967	Não divulgado
21H101234 7	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª Emissão / 194ª Série	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.250	863	Não divulgado
21H101234 8	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª Emissão / 195ª Série	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.250	903	Não divulgado
21H101235 0	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª Emissão / 196ª Série	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.250	925	Não divulgado
21H103539 8	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 361ª série - HOT BEACH	26/08/2027	Não divulgado	IPCA + 9,25 %	19.900	16.466	Não divulgado

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Emissor	Emissão/ Série/Projeto	Vencimento	Rating	Remuneração	Qtde	Valor contábil	Garantias (*)
21I0600458	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 279ª série - JOAQUIM VILA MADALENA	21/08/2026	Não divulgado	IPCA + 10,00 %	9.335	10.409	Não divulgado
21I0802801	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 375ª série - RECEL	24/09/2031	Não divulgado	IPCA + 9,50 %	15.000	14.423	Não divulgado
21I0802805	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 404ª série - RECEL	24/09/2031	Não divulgado	IPCA + 9,50 %	4.000	3.908	Não divulgado
21I0940475	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 280ª Série	21/08/2026	Não divulgado	IPCA + 10,00%	2.325	2.334	Não divulgado
21J0067337	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 359ª série - THREE DI	20/09/2024	Não divulgado	IPCA + 7,00 %	10.000	10.779	Não divulgado
21J0300224	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 284ª série - CAPIVARI	20/10/2027	Não divulgado	IGPM + 11,50 %	12.000	9.791	Não divulgado
21J0649503	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 352ª série - OCEAN	22/08/2031	Não divulgado	IPCA + 10,00 %	9.000	9.092	Não divulgado
21J0650047	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 392ª série - OCEAN	22/08/2031	Não divulgado	IPCA + 12,39 %	2.384	2.410	Não divulgado
21J0989932	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 379ª série - Não divulgado	26/10/2028	Não divulgado	IPCA + 10,00 %	21.000	21.141	Não divulgado
21J1001700	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 399ª Série	26/10/2028	Não divulgado	IPCA + 9,50%	9.500	9.304	Não divulgado
21J1001701	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 400ª Série	26/10/2028	Não divulgado	IPCA + 9,50%	9.500	9.248	Não divulgado
21K0522538	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 200ª série - D URBANISMO	20/05/2030	Não divulgado	IPCA + 10,75 %	8.000	8.778	Não divulgado
21K0522795	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª Emissão / 201ª Série	20/05/2030	Não divulgado	IPCA + 10,75%	500	485	Não divulgado
21L0050460	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 150ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	2.000	2.041	Não divulgado
21L0967451	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 457ª série - PARQUE DOS PODERES	20/12/2034	Não divulgado	IPCA + 12,50 %	14.300	12.850	Não divulgado
21L0967495	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 301ª Série	24/12/2024	Não divulgado	IPCA + 13,00%	1.000	1.006	Não divulgado
21L0967718	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 458ª Série	20/12/2034	Não divulgado	IPCA + 12,50%	5.850	5.445	Não divulgado

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Emissor	Emissão/ Série/Projeto	Vencimento	Rating	Remuneração	Qtde	Valor contábil	Garantias (*)
21L0967724	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 459ª Série	20/12/2034	Não divulgado	IPCA + 12,50%	4.600	4.481	Não divulgado
22A0423267	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 381ª Série	26/01/2037	Não divulgado	IPCA + 10,50%	17.700	17.220	Não divulgado
22B0652228	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / Série - 393/CRI Infinity	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 9,80%	72.600	7.058	Não divulgado
22B0653348	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / Série - 394/CRI Infinity	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 11,35%	59.400	6.786	Não divulgado
22B0653493	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / Série - 395/CRI Infinity	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 11,35%	49.489	4.945	Não divulgado
22B0653556	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / Série - 449/CRI Infinity	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 11,35%	40.491	4.102	Não divulgado
22B0653652	OPEA SECURITIZADORA S.A.	4ª Emissão / 170ª Série	27/08/2032	Não divulgado	IPCA + 9,39%	14.750	15.462	Não divulgado
22G0930589	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.	30ª Emissão / 6ª Série	24/11/2027	Não divulgado	IPCA + 12,00%	10.000	9.144	Não divulgado
22G0930642	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.	30ª Emissão / 7ª Série	24/11/2027	Não divulgado	IPCA + 12,00%	10.000	8.786	Não divulgado
22I0149798	OPEA SECURITIZADORA S.A.	56ª Emissão / 1ª Série	24/08/2027	Não divulgado	IPCA + 11,00%	5.993	6.054	Não divulgado
22I0149811	OPEA SECURITIZADORA S.A.	56ª Emissão / 2ª Série	24/08/2027	Não divulgado	IPCA + 11,00%	5.000	4.907	Não divulgado
22I0149864	OPEA SECURITIZADORA S.A.	56ª Emissão / 3ª Série	24/08/2027	Não divulgado	IPCA + 11,00%	1.546	1.525	Não divulgado
22J1285684	OPEA SECURITIZADORA S.A.	62ª Emissão / 1ª Série	20/10/2031	Não divulgado	IPCA + 11,00%	12.250	11.720	Não divulgado
Total						1.312.679	731.029	

Em 31 de dezembro de 2021:

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Emissor	Emissão/Série/Projeto	Vencimento	Rating	Remuneração	Qtde	Valor de curva	Valor contábil	Curto prazo	longo prazo	Garantias (*)
21A0850275	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 184ª série - SKY DIADEMA	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 15,94 %	13.500	1.350	1.570	381	1.189	Não divulgado
21A0850298	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 185ª série - SKY DIADEMA	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	46.500	4.650	4.349	1.056	3.293	Não divulgado
21F1037235	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 247ª série - BUSSOLARO	23/07/2030	Não divulgado	12,50%	9.000	9.000	8.840	1.018	7.822	Não divulgado
21F1151103	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 341ª série - SORRISO	25/10/2027	Não divulgado	14,00%	14.000	14.000	12.473	2.114	10.359	Não divulgado
21I0802807	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 377ª série - JARDINE	24/09/2026	Não divulgado	CDI + 6,18 %	5.947	5.947	5.821	1.213	4.608	Não divulgado
21L0729728	HABITASEC SECURITIZADORA S/A	1ª emissão - 306ª série - Não divulgado	26/11/2027	Não divulgado	CDI + 4,50 %	12.500	12.513	12.513	2.089	10.424	Não divulgado
18A0893102	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 112ª série - FORMA	20/10/2026	BBB - LF Rating	IGPM + 12,68 %	1.050	774	857	176	681	(a); (b); (c); (d); (e)
18A0893173	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 114ª série - FORMA	20/10/2026	BBB - LF Rating	IGPM + 12,68 %	955	707	815	167	648	(a); (b); (c); (d); (e)
18E0844461	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 168ª série - LEAO DOURADO	20/03/2027	BBB+ - LF	IGPM + 12,68 %	2.950	4.635	2.897	547	2.350	(a); (b); (c); (e); (f)
18E0852030	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 172ª série - LEAO DOURADO	20/03/2027	BBB+ - LF Rating	IGPM + 12,68 %	2.750	4.046	2.644	500	2.144	(a); (b); (c); (e); (f)
18E0852434	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 170ª série - LEAO DOURADO	20/03/2027	BBB+ - LF Rating	IGPM + 12,68 %	1.500	2.221	1.477	279	1.198	(a); (b); (c); (e); (f)
18H0134527	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 174ª série - EXCELSO II	20/07/2027	BB+ - Austin Rating	IGPM + 11,97 %	23	2.079	1.738	309	1.429	(a); (c); (e); (f)
18H0134529	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 178ª série - EXCELSO II	20/07/2027	BB+ - Austin Rating	IGPM + 11,97 %	544	437	417	74	343	(a); (c); (e); (f)
18H0135364	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 175ª série - EXCELSO II	20/07/2027	BB+ - Austin Rating	IGPM + 11,97 %	20	1.656	1.386	246	1.140	(a); (c); (e); (f)
19D1329258	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 218ª série - AEC LIMA	20/11/2026	Não divulgado	IGPM + 11,50 %	3.050	3.026	2.936	592	2.344	(a); (b); (c); (e); (f)



# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Emissor	Emissão/Série/Projeto	Vencimento	Rating	Remuneração	Qtde	Valor de curva	Valor contábil	Curto prazo	longo prazo	Garantias (*)
19F0271926	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 245ª série - THCM Cajamar	20/04/2027	BBB- - Austin Rating	IGPM + 10,50 %	2.250	2.233	2.064	384	1.680	(a); (b); (c); (e); (f); (g)
19F0271927	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 246ª série - THCM Cajamar	20/06/2029	Não divulgado	IGPM + 11,00 %	1.125	1.157	1.136	150	986	Não divulgado
19F0271929	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 248ª série - THCM Cajamar	20/06/2029	Não divulgado	IGPM + 10,50 %	2.750	2.867	2.786	368	2.418	Não divulgado
19F0271930	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 249ª série - THCM Cajamar	20/06/2029	BBB- - Austin Rating	IGPM + 11,00 %	1.375	1.411	1.363	180	1.183	(a); (b); (c); (e); (f); (g)
19K0175216	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 309ª série - STX II	20/11/2022	Não divulgado	IGPM + 11,32 %	9.440	9.440	4.973	5.526	(553)	(a); (c); (d); (e); (h)
19K1139240	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 335ª série - SOLAR DAS AGUAS	20/11/2025	brBB+(sf) - Austin Rating	IGPM + 9,50 %	19.500	19.548	20.184	5.117	15.067	(a); (c); (e); (h)
20H0620360	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 73ª série - MORRO DA MATA	22/08/2030	Não divulgado	IPCA + 10,50 %	16.000	15.555	13.736	1.567	12.169	(e); (f)
21A0850462	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 188ª série - SKY DIADEMA	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 15,94 %	13.500	1.350	1.381	335	1.046	Não divulgado
21B0000204	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 187ª série - SKY DIADEMA	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	46.500	4.650	4.739	1.150	3.589	Não divulgado
21L0729731	HABITASEC SECURITIZADORA S/A	1ª emissão - 307ª série - Não divulgado	26/11/2027	Não divulgado	CDI + 4,50 %	12.500	12.513	12.513	2.089	10.424	Não divulgado
17I0182855	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 22ª série - NOVA ODESSA	20/03/2022	brBB-(sf) - Austin Rating	IPCA + 12,68 %	4.689	1.185	66	302	(236)	(d); (e)
18K1268856	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 199ª série - GRAMADO PARKS	20/03/2023	BBB+ - Austin	IPCA + 12,00 %	3.190	831	377	306	71	(c); (d); (e); (i)
18K1268859	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 201ª série - GRAMADO PARKS	20/03/2023	BBB+ - Austin	IPCA + 12,00 %	7.000	2.591	1.132	918	214	(c); (d); (e); (i)
20A0813348	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 364ª série - OLIMPIA PARQUE	20/02/2026	brA- (sf) - Austin Rating	IPCA + 8,00 %	6.000	4.553	3.503	834	2.669	(a); (c); (e); (h)
20G0797791	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 187ª série - VIC ENGENHARIA	22/07/2030	Não divulgado	IPCA + 11,00 %	14.000	13.785	11.039	1.272	9.767	(b); (e); (f)

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Emissor	Emissão/Série/Projeto	Vencimento	Rating	Remuneração	Qtde	Valor de curva	Valor contábil	Curto prazo	longo prazo	Garantias (*)
20H0050614	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 77ª série - HABITAT WAM	20/08/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	24.750	-	17.227	1.966	15.261	(c); (e); (f)
20H0050651	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 81ª série - HABITAT WAM	20/08/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	7.850	7.850	6.218	710	5.508	(a); (b); (c); (e); (f)
20H0051749	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 82ª série - HABITAT WAM	20/08/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	12.200	12.200	11.410	1.302	10.108	(a); (b); (c); (e); (f)
20H0051754	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 83ª série - HABITAT WAM	20/08/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	10.200	10.200	10.463	1.194	9.269	(a); (b); (c); (e); (f)
20J0775490	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 137ª série - PORTO POXIM	20/11/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	7.000	7.000	5.863	650	5.213	(a); (b); (c); (e); (f)
20J0775851	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 138ª série - PORTO POXIM	20/11/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	7.000	6.923	6.380	708	5.672	(a); (b); (c); (e); (f)
20J0777633	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 140ª série - PORTO POXIM	20/11/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	2.000	2.000	1.936	215	1.721	(a); (b); (c); (e); (f)
20L0871063	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 291ª série - LOTEAMENTO MT	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	11.100	11.100	9.315	653	8.662	(a); (b); (c); (e); (f)
20L0871064	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 292ª série - LOTEAMENTO MT	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	5.000	5.000	4.670	327	4.343	(a); (b); (c); (e); (f)
20L0871066	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 293ª série - LOTEAMENTO MT	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	4.500	4.500	4.421	310	4.111	(a); (b); (c); (e); (f)
20L0871068	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 314ª série - LOTEAMENTO MT	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	5.400	5.400	5.428	380	5.048	Não divulgado
20L0871069	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 315ª série - LOTEAMENTO MT	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	3.000	3.000	2.597	182	2.415	Não divulgado
20L0871093	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 146ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	40.000	40.000	35.506	2.882	32.624	Não divulgado
21A0607856	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 160ª série - HANEI	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00 %	7.980	7.980	2.722	662	2.060	(c); (d); (e); (f)
21A0607952	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 162ª série - HANEI	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00 %	7.700	7.700	3.864	939	2.925	Não divulgado

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Emissor	Emissão/Série/Projeto	Vencimento	Rating	Remuneração	Qtde	Valor de curva	Valor contábil	Curto prazo	longo prazo	Garantias (*)
21A0607963	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 164ª série - HANEI	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00 %	7.700	7.700	4.801	1.167	3.634	Não divulgado
21A0655087	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	30ª emissão - 1ª série - IPIOCA	24/11/2026	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	3.000	3.000	1.142	230	912	Não divulgado
21A0655088	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	30ª emissão - 2ª série - IPIOCA	24/11/2026	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	19.500	19.346	16.107	3.241	12.866	Não divulgado
21A0655089	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	30ª emissão - 3ª série - IPIOCA	24/11/2026	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	14.000	14.000	13.150	2.646	10.504	Não divulgado
21A0655094	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	30ª emissão - 4ª série - IPIOCA	24/09/2027	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	13.000	13.000	13.019	2.239	10.780	Não divulgado
21A0775566	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 181ª série - SKY DIADEMA	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	36.425	3.643	4.432	1.076	3.356	Não divulgado
21A0775592	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 182ª série - SKY DIADEMA	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 15,94 %	10.575	1.058	1.201	292	909	Não divulgado
21A0775722	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 183ª série - SKY DIADEMA	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	46.500	4.650	4.666	1.133	3.533	Não divulgado
21A0826515	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 147ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	2.000	2.000	1.888	153	1.735	Não divulgado
21A0850418	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 189ª série - SKY DIADEMA	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	13.500	1.350	1.998	485	1.513	Não divulgado
21A0859444	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 148ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	2.000	2.000	1.963	159	1.804	Não divulgado
21A0869388	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 149ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	2.000	2.000	2.037	165	1.872	Não divulgado
21B0564516	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 219ª série - GUARAPUAVA	21/02/2035	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	9.500	9.500	8.246	619	7.627	Não divulgado
21B0566153	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 321ª série - POR DO SOL II	25/03/2031	Não divulgado	INPC + 9,50 %	45.500	45.500	44.626	4.766	39.860	Não divulgado
21B0591458	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 232ª série - GUARAPUAVA	23/02/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	1.250	1.250	1.061	252	809	Não divulgado

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Emissor	Emissão/Série/Projeto	Vencimento	Rating	Remuneração	Qtde	Valor de curva	Valor contábil	Curto prazo	longo prazo	Garantias (*)
21B0591503	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 235ª série - GUARAPUAVA	21/02/2035	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	1.000	1.000	951	71	880	Não divulgado
21B0591517	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 236ª série - GUARAPUAVA	23/02/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	1.750	1.750	1.572	374	1.198	Não divulgado
21C0710497	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 310ª série - ALLURE	22/05/2025	Não divulgado	IPCA + 10,50 %	1.935	1.935	1.826	531	1.295	Não divulgado
21C0710827	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 327ª série - ALLURE	22/05/2025	Não divulgado	IPCA + 10,50 %	1.935	1.935	1.949	567	1.382	Não divulgado
21D0864252	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 251ª série - JARDIM BOULEVARD	21/05/2031	Não divulgado	IPCA + 9,50 %	10.000	10.000	5.473	575	4.898	Não divulgado
21D0864253	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 252ª série - JARDIM BOULEVARD	21/08/2030	Não divulgado	IPCA + 9,50 %	4.700	4.700	4.043	461	3.582	Não divulgado
21E0379796	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 178ª série - VILLA BELLA	20/06/2034	Não divulgado	IPCA + 10,75 %	8.800	8.800	8.636	683	7.953	Não divulgado
21G0733018	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 261ª série - JOAQUIM TAVORA	21/07/2026	Não divulgado	IPCA + 10,00 %	7.000	7.000	7.183	1.555	5.628	Não divulgado
21H0284007	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 183ª série - COPACABANA II	20/08/2031	Não divulgado	IPCA + 8,75 %	4.500	4.500	4.441	454	3.987	Não divulgado
21H0849956	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 308ª série - CIDADE JARDIM	24/06/2026	Não divulgado	IPCA + 9,30 %	11.197	11.197	10.210	2.247	7.963	Não divulgado
21H0849957	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 196ª série - VILLAREDO	20/12/2035	Não divulgado	IPCA + 9,00 %	8.000	8.000	5.460	385	5.075	Não divulgado
21H0889352	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 267ª série - LBRAGA	26/08/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	6.000	6.000	4.660	987	3.673	Não divulgado
21H0889576	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 272ª série - LBRAGA	26/08/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	4.000	4.000	5.306	1.124	4.182	Não divulgado
21H1012140	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 187ª série - BOLOGNESI	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.500	2.500	2.532	538	1.994	Não divulgado
21H1012242	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 188ª série - BOLOGNESI	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.500	2.500	2.534	539	1.995	Não divulgado

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Emissor	Emissão/Série/Projeto	Vencimento	Rating	Remuneração	Qtde	Valor de curva	Valor contábil	Curto prazo	longo prazo	Garantias (*)
21H1012263	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 189ª série - BOLOGNESI	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.500	2.500	2.567	546	2.021	Não divulgado
21H1012329	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 190ª série - BOLOGNESI	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.500	2.500	2.572	547	2.025	Não divulgado
21H1012344	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 191ª série - BOLOGNESI	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.250	2.250	2.281	485	1.796	Não divulgado
21H1035398	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 361ª série - HOT BEACH	26/08/2027	Não divulgado	IPCA + 9,25 %	19.900	19.900	18.796	3.278	15.518	Não divulgado
21I0600458	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 279ª série - JOAQUIM VILA MADALENA	21/08/2026	Não divulgado	IPCA + 10,00 %	9.335	9.335	9.711	2.064	7.647	Não divulgado
21I0802801	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 375ª série - RECEL	24/09/2031	Não divulgado	IPCA + 9,50 %	15.000	15.000	14.928	1.512	13.416	Não divulgado
21I0802805	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 404ª série - RECEL	24/09/2031	Não divulgado	IPCA + 9,50 %	4.000	4.000	4.051	410	3.641	Não divulgado
21J0067337	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 359ª série - THREE DI	20/09/2024	Não divulgado	IPCA + 7,00 %	10.000	10.000	10.016	3.518	6.498	Não divulgado
21J0300224	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 284ª série - CAPIVARI	20/10/2027	Não divulgado	IGPM + 11,50 %	12.000	12.000	11.774	2.000	9.774	Não divulgado
21J0649503	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 352ª série - OCEAN	22/08/2031	Não divulgado	IPCA + 10,00 %	9.000	9.000	9.217	942	8.275	Não divulgado
21J0650047	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 392ª série - OCEAN	22/08/2031	Não divulgado	IPCA + 12,39 %	2.384	2.384	2.443	250	2.193	Não divulgado
21J0989932	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 379ª série - Não divulgado	26/10/2028	Não divulgado	IPCA + 10,00 %	21.000	21.000	21.199	3.064	18.135	Não divulgado
21K0522538	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 200ª série - D URBANISMO	20/05/2030	Não divulgado	IPCA + 10,75 %	8.000	8.000	8.189	963	7.226	Não divulgado
21L0050460	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	4ª emissão - 150ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	2.000	2.000	2.030	165	1.865	Não divulgado
21L0967403	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 295ª série - MANHATTAN NY	24/12/2024	Não divulgado	IPCA + 10,00 %	7.000	7.000	7.000	2.314	4.686	Não divulgado

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Código	Emissor	Emissão/Série/Projeto	Vencimento	Rating	Remuneração	Qtde	Valor de curva	Valor contábil	Curto prazo	longo prazo	Garantias (*)
21L0967451	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 457ª série - PARQUE DOS PODERES	20/12/2034	Não divulgado	IPCA + 12,50 %	14.300	14.300	14.300	1.087	13.213	Não divulgado
21L0967494	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 300ª série - MANHATTAN NY	24/12/2024	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	7.000	7.000	7.000	2.314	4.686	Não divulgado
<b>TOTAL</b>						880.224	645.546	604.932	99.512	505.420	

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

(Em milhares de Reais)

As legendas das garantias estão assim apresentadas:

Descrição	Item
Fiança	(a)
Coobrigação	(b)
Cessão fiduciária de direitos creditórios	(c)
Alienação fiduciária de imóveis	(d)
Fundo	(e)
Alienação fiduciária de cotas	(f)
Hipoteca do imóvel	(g)
Alienação fiduciária de ações	(h)
Aval	(i)

### (i) Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)

A movimentação dos CRI's durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 podem ser assim demonstrada:

Saldo inicial em 31 de dezembro de 2020	<u>351.520</u>
Aquisições de certificados de recebíveis imobiliários	864.669
Rendas de certificados de recebíveis imobiliários	95.979
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	(131.185)
Vendas de certificados de recebíveis imobiliários	<u>(576.051)</u>
Saldo final em 31 de dezembro de 2021	<u>604.932</u>
Aquisições de certificados de recebíveis imobiliários	321.724
Rendas de certificados de recebíveis imobiliários	136.723
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	(312.767)
Vendas de certificados de recebíveis imobiliários	<u>(19.583)</u>
Saldo final em 31 de dezembro de 2022	<u>731.029</u>

## 7. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos, sendo assim não houve transação com derivativos nos exercícios.

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

(Em milhares de Reais)

---

### 8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

#### a. Tipos de risco

##### Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

##### Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. O Fundo ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

##### Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

##### Riscos relativos aos créditos que lastreiam os CRI

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelos devedores dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão do CRI e da execusão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra os devedores, correspondem aos saldos dos



# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

(Em milhares de Reais)

---

contratos imobiliários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento das CRI. A ocorrência de eventos que afetam a situação econômica-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

### Outros riscos

Se a carteira do Fundo for constituída também por direitos creditórios elegíveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas de propriedade direta sobre os direitos creditórios. Excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, em nenhuma outra hipótese a administradora, gestora e/ou o custodiante são responsabilizadas por qualquer depreciação dos bens da carteira do Fundo, ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas.

### b. Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da administradora, da gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a diversos tipos de riscos e, mesmo que a administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que se incorra em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada administradora, através o monitoramento prospectivo e retrospectivo dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável.

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

(Em milhares de Reais)

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

### 9. Custódia e tesouraria

#### (i) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Habitat Capital Partners Asset Management Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

#### (ii) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3.

### 10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio nos exercícios foram os seguintes:

<u>Exercício</u>	<u>Rentabilidade teórica (*)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
De 01.01 a 31.12.2022	14,57%	777.449
De 01.01 a 31.12.2021	13,01%	363.181

(\*) O valor da cota teórica desconsidera os efeitos das distribuições e amortizações realizadas pelo Fundo.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultado futuros.

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

(Em milhares de Reais)

### 11. Encargos do Fundo

#### a. Taxa de administração e gestão

O Fundo paga, pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos, uma remuneração equivalente a 1,3% ao ano calcula sobre o patrimônio líquido do Fundo, ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e é calculada e provisionada todo dia útil à razão de 1/252, observado o pagamento mínimo de R\$ 15 que deve ser corrigido anualmente pelo IPCA, que é composta da taxa de administração específica e da taxa de gestão, da seguinte forma:

- i. Taxa de administração específica: Pelos serviços de administração e controladoria de ativos e passivos, bem como para remunerar os serviços de custódia, tesouraria e processamento dos Ativos, o Fundo paga diretamente a Administradora a remuneração de 0,2% ao ano sobre o sobre a base de cálculo da taxa de administração, cujo percentual a ser aplicado varia de acordo com a respectiva faixa de valores de patrimônio líquido calculado no período a que se refere, conforme estabelecido na tabela abaixo, observado o pagamento mínimo de R\$ 15, que deve ser corrigido anualmente pelo IPCA:

<u>Taxa de administração específica (%)</u>	<u>Valor do patrimônio líquido do Fundo (R\$)</u>
0,2 % a.a.	Entre 0 e 300.000
0,18% a.a.	Entre 300.000 e 600.000
0,16% a.a.	Entre 600.000 e 1.000.000
0,14% a.a.	Qualquer valor superior a 1.000.000

- ii. Taxa de gestão: Pelos serviços de gestão, o Fundo paga diretamente a gestora remuneração de 1,1% ao ano sobre a base de cálculo da taxa de administração. A Gestora assumiu o compromisso voluntário, a partir da competência do mês de outubro de 2020, de não cobrar taxa de gestão sobre o valor aplicado em fundos de liquidez (cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa") que exceder 10% do patrimônio líquido do Fundo.

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

(Em milhares de Reais)

---

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo teve uma despesa com taxa de administração e gestão de R\$ 1.583 e R\$ 8.481, respectivamente (2021 – R\$ 791 e R\$ 5.326).

### b. Taxa de performance

O Fundo paga a gestora uma remuneração equivalente a 20% do valor da rentabilidade das cotas que exceder 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo teve uma despesa com taxa de performance de R\$ 7.131 (2021 – R\$ 11.809).

## 12. Emissão, resgate e amortização de cotas

### a. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento referente à emissão de cotas.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 8.126.783,00 (2021 – 7.422.668,00) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 99,781965 (2021 – 97,585998), totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de patrimônio líquido de R\$ 810.906 (2021 – R\$ 724.348).

### b. Emissões e integralizações de cotas

As cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de ofertas, respeitado o público alvo do Fundo, sendo a primeira emissão de cotas realizada por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/03. No âmbito da primeira emissão de cotas, sendo emitidas até 2.000.000 cotas de série única, e valor unitário de R\$ 100,00, totalizando até R\$ 200.000.

A subscrição de cotas pelo investidor e aceitação das condições da primeira emissão é formalizada junto às instituições intermediárias e mediante a assinatura do

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

(Em milhares de Reais)

---

boletim de subscrição, até a data limite para aceitação da oferta.

O Fundo pode, mediante orientação da gestora devidamente comunicada a Administradora neste sentido, emitir cotas adicionais, todas estas de série única, no valor máximo de emissão equivalente a R\$ 800.000, sem a necessidade de aprovação da assembleia geral de cotistas. Para tanto, cabe a administradora, após orientação da gestora, definir e comunicar aos cotistas sobre as respectivas condições para subscrição e integralização das cotas emitidas do capital autorizado, bem como as condições para o exercício do direito de preferência.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve integralização de cotas no montante de R\$ 69.007 (2021 - R\$ 198.000).

### c. Amortizações e resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortizações de cotas.

### 13. Negociação das cotas em mercado secundário

O Fundo possui cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, nomeadas por "HABT11", sendo que a última negociação ocorrida no período foi realizada em 29 de dezembro de 2022 com valor da cota de fechamento de R\$ 89,97 (oitenta e nove reais e noventa e sete centavos) (R\$ 109,14 (cento e nove reais e quatorze centavos) em 2021).

	2022	2021
Mês de referência	Preço de fechamento(*)	Preço de fechamento(*)
Janeiro	110,62	125,50
Fevereiro	107,76	123,25
Março	107,20	120,40
Abril	102,91	120,20
Maio	103,53	126,35
Junho	101,90	124,60
Julho	98,97	130,80
Agosto	96,01	124,60
Setembro	94,03	113,97

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

(Em milhares de Reais)

Outubro	97,03	117,57
Novembro	88,34	111,13
Dezembro	89,97	109,14

(\*) Valores expressos em reais.

### 14. Divulgação de informações

I – Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II – Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III – anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações contábeis;

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV - Anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;

V - Até 8 dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral de cotistas ordinária; e

VI – No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral de cotistas ordinária.

### 15. Legislação tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

(Em milhares de Reais)

---

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

(Em milhares de Reais)

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

### 16. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora e o gestor, ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 11.

### 17. Distribuição de rendimentos

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Abaixo apresentamos o demonstrativo de distribuição de dividendos no exercício, cujo objetivo é ajustar o lucro contábil pelos efeitos não transitados pelo caixa do Fundo:

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2022	
	Contábil	Financeiro
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	-	76.975
(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	136.723	41.922
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-	1.469
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	136.723	120.366
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras	6.902	-
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	-	4.237
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	69	-
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	6.971	4.237
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(1.583)	(15.951)
(-) Taxa de desempenho (performance)	(7.131)	-
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(110)	(33)
(-) Taxa de Gestão	(8.481)	-



# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

(Em milhares de Reais)

(-) Auditoria independente	(202)	(98)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(51)	(648)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	-	(17)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-	(447)
(+/-) Outras receitas/despesas	(164)	(101)
Total de outras receitas/despesas	(17.722)	(17.295)
Resultado contábil/financeiro líquido	<u>125.972</u>	<u>107.308</u>
Resultado financeiro líquido acumulado		<u>107.308</u>
Resultado de exercício anterior não distribuído		1.115
Rendimentos declarados		108.423
Resultado líquido - passível de distribuição		107.308
Rendimento líquido a pagar remanescente		9.508
% do resultado financeiro líquido declarado		98,97%
		<u>2021</u>
		Valor (R\$/1000)
Ativos imobiliários representador por TVM"	<u>Contábil</u>	<u>Financeiro</u>
(+) Juros dos certificados de recebíveis imobiliários	95.979	116.424
(+/-) Cotas de fundos imobiliários	3.609	2.769
Resultado líquido de ativos imobiliários	99.588	119.193
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+) Cotas de fundos de renda fixa	3.336	3.336
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	3.336	3.336
Outras receitas/despesas		
Taxa de gestão	(6.688)	(5.946)
Taxa de administração	(1.406)	(1.291)
Taxa de fiscalização CVM	(39)	(39)
Taxa de performance	(11.809)	(7.033)
Auditoria e custódia	(47)	(47)
Despesas do sistema financeiro	(181)	(181)
Despesas jurídicas	(19)	(19)
Outras receitas/despesas	23	49
Total de outras receitas/despesas	(20.166)	(14.507)
Resultado contábil/financeiro líquido acrescido dos gastos de emissão de cotas	<u>82.758</u>	<u>108.022</u>
Resultado contábil/financeiro líquido passível de distribuição		<u>108.022</u>
Rendimentos pagos		94.775
Dividendos declarados e pagos até o 15º dia útil do mês subsequente		9.649

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

(Em milhares de Reais)

---

Total distribuído	104.424
% distribuído atendendo aos 95% luco caixa	96,67%

### 18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

### 19. Alterações estatutárias

Por meio de uma consulta formal realizada em 18 de dezembro de 2022, houve deliberação e aprovação da substituição do prestador de serviço de gestão do Fundo, da Habitat para a XP Vista em razão de simples sucessão em decorrência da Incorporação e da sucessão legal de todos os direitos e obrigações da Habitat pela XP Vista.

Por meio de uma consulta formal realizada em 20 de abril de 2022, houve deliberação e aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

O fato relevante divulgado em 01 de abril de 2022 comunicou aos cotistas e ao mercado a aprovação da oferta primária de cotas da 4ª emissão, inicialmente, 2.350.057 novas cotas, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 97,87 (noventa e sete reais e oitenta e sete centavos) cada nova cota, sem considerar a taxa de distribuição primária, totalizando a importância de, inicialmente, R\$ 230.000, sem considerar as novas cotas do lote adicional. O preço de emissão foi fixado com base no valor patrimonial das cotas em fevereiro de 2022.

### 20. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022

Em atendimento ao disposto na Resolução CVM nº 162 de 13 de julho de 2022, informamos que a administradora, no exercício, não contratou serviços da Ernest e Young Auditores Independentes S/A., relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente

# Habitat Recebíveis Pulverizados Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.578.417/0001-05

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

(Em milhares de Reais)

---

determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

### 21. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrará em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

### 22. Eventos subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve eventos subsequentes que requeressem serem divulgados.

### 23. Diretor e contador

Eric Hayashida  
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes  
Contador CRC RJ – 124459/O