

Demonstrações Financeiras

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)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
com Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras



Building a better
working world

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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 o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2023 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, 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 o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada 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.

Aplicações em Certificados de Recebíveis do Imobiliários – (“CRIs”)

Em 31 de dezembro de 2023, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis do imobiliários no montante de R\$ 719.471 mil representava 89,82% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte e de liquidez, além do fato de sua precificação utilizar técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliarem na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; verificação da liquidação financeira durante o período das aquisições, vendas, amortizações e recebimentos de cupom, bem como o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 6.b às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações 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 estão adequados, 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 Financeiro 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:

- 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.
- Obtemos 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.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- 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.
- 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.



EY

Building a better
working world

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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 exercício 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, 29 de março de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP034519/O

Emerson Morelli
Contador CRC-SP249401/O

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Ativo	2023	% do PL	2022	% do PL
Ativo circulante	809.722	101,08	821.869	101,35
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	52.730	6,58	52.194	6,44
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	332	0,04	2.340	0,29
Disponibilidades	332	0,04	2.340	0,29
Títulos e valores imobiliários (Nota 5)	52.398	6,54	49.574	6,11
Cotas de fundo de investimento				
Fundos de investimento renda fixa	52.398	6,54	49.574	6,11
Valores a receber	-	-	280	0,03
Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 6)	756.992	94,50	769.675	94,92
Cotas de fundos de investimento imobiliário	37.521	4,68	38.646	4,77
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	719.471	89,82	731.029	90,15
Total do Ativo	809.722	101,08	821.869	101,35
Passivo				
Passivo circulante	8.736	1,08	10.963	1,35
Valores a pagar				
Dividendos a distribuir	7.964	0,98	9.508	1,17
Taxa de gestão a pagar (Nota 11)	578	0,07	680	0,08
Taxa de administração a pagar (Nota 11)	127	0,02	135	0,02
Auditoria e custódia a pagar	67	0,01	33	0,01
Taxa de performance a pagar	-	-	607	0,07
Patrimônio líquido	800.986	100,00	810.906	100,00
Cotas integralizadas	816.733	101,97	816.733	100,72
Lucros acumulados	414.896	51,80	314.479	38,78
Gastos na emissão de cotas	(7.450)	(0,93)	(7.450)	(0,92)
Dividendos distribuídos	(423.193)	(52,83)	(312.856)	(38,58)
Amortização de cotas	-	-	-	-
Total do passivo e patrimônio líquido	809.722	101,08	821.869	101,35

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 2023 e 2022

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

Composição do resultado do exercício	31.12.2023	31.12.2022
Resultado com ativos de natureza não imobiliária (Nota 5)	3.579	3.729
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	3.579	3.729
Resultado com ativos de natureza imobiliária (Nota 6)	109.128	139.896
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	103.972	136.723
Resultado com cotas de fundos imobiliários	159	3.173
Resultado com dividendos de fundos imobiliários	4.997	
Outras receitas	-	69
Despesas	(12.290)	(17.722)
Taxa de gestão (Nota 11)	(7.858)	(8.481)
Taxa de performance (Nota 11)	(2.185)	(7.131)
Taxa de administração (Nota 11)	(1.600)	(1.583)
Despesa do serviço financeiro	(303)	(162)
Despesa com distribuição	(149)	-
Despesas com marketing	(83)	-
Taxa fiscalização CVM	(51)	(51)
Despesa com auditoria e custódia	(34)	(202)
Despesa com IR	(23)	-
Outras despesas	(4)	(2)
Despesa com consultoria	-	(110)
Resultado líquido do exercício	100.417	125.972

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 2023 e 2022

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

	Capital Social	Amortização de cotas	Gastos na emissão de cotas	Lucro/Prejuízo acumulado	Total
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
Integralização de cotas no exercício	-	-	-	-	-
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>
Resultado do exercício	-	-	-	100.417	100.417
Dividendos distribuídos	-	-	-	(110.337)	(110.337)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>816.733</u>	<u>-</u>	<u>(7.450)</u>	<u>(8.297)</u>	<u>800.986</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 2023 e 2022

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

	31.12.2023	31.12.2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido dos exercícios	100.417	125.972
Ajuste no resultado líquido do exercício		
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(103.972)	(136.723)
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	(3.579)	(3.729)
Resultado com cotas de fundos imobiliários	(5.156)	(3.173)
Resultado ajustado	(12.290)	(17.653)
Variação de ativos		
Cotas de fundos de renda fixa	755	35.110
Cotas de fundos de investimento imobiliário	6.281	18.571
Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)	115.810	10.347
Outros valores a receber	-	(1)
Variação de passivos		
Taxa de gestão a pagar	(102)	(62)
Taxa de administração a pagar	(8)	20
Taxa de performance a pagar	(607)	(4.169)
Auditoria e custódia a pagar	34	33
Outros valores a pagar	-	(26)
Caixa líquido das atividades operacionais	109.873	42.170
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Dividendos distribuídos	(111.881)	(108.564)
Gastos na emissão de cotas	-	2
Cotas à emitir	-	(276)
Recebimento pela integralização de cotas	-	66.264
Efeitos da incorporação	-	2.743
Caixa líquido das atividades de financiamento	(111.881)	(39.831)
Variação de caixa e equivalentes de caixa	(2.008)	2.339
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.340	1
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	332	2.340
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.008)	2.339

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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.

Créditos 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.

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.

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 2023 e 2022

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

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 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 foram aprovadas pela administração em 28 de março de 2024.

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”.

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 2023 e 2022

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

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativa 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 investidos, 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 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.

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 2023 e 2022

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

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.

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.

3.1 Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	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.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou a Instrução CVM 472
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023			
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			
Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024			
		Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo mantém R\$ 332 (2022 – R\$ 2.340) 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 2023:

<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)	47.022.125	49.479
Beyond Soberano FC FI RF Ref (b)	395.020	2.919
Total		52.398

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

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 2023 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 26 de outubro de 2023.

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 2023 e 2022

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

- b) O Beyond Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento (“Beyond Soberano FC FI RF Ref”) foi constituído em 14 de julho de 2023. É uma comunhão de recursos destinada a aplicações em ativos financeiros, constituída sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. O fundo é destinado a investidores em geral e tem como objetivo propiciar aos seus cotistas a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, que invistam 100% de seus recursos em títulos públicos federais do Brasil. Até a data de emissão deste relatório, o Beyond Soberano FC FI RF REF não tinha demonstrações financeiras auditadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo auferiu receita de R\$ 3.579 com investimento em cotas de fundo de renda fixa (R\$ 3.729 em 2022).

6. Ativos de natureza imobiliária

a. Cotas de fundos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2023:

Ticker	Cotas de fundos	Notas	Quantidade	Valor de custo	Valor contábil
ARCT11	Riza Arctium Real Estate FII	(a)	23.553	2.355	2.052
CVPR14	Cvpar FII de CRI	(b)	30.000	3.000	3.000
FII NAVI	Navi Crédito Imobiliário	(l)	500.000	5.000	4.410
HREC11	Hedge Recebíveis FII	(d)	300.330	3.000	2.697
KNIP11	Kinea Indices Precos FII	(e)	10.000	1.086	956
RBRR11	FII RBR Rendimento High Grade	(g)	2.188	212	195
RBRY11	FII RBR Private Crédito Imobiliário	(h)	103.110	10.764	10.285
SNCI11	Suno Recebíveis Imobiliários FII	(m)	34.526	0	3.470
VGHF11	Valora Hedge Fund FII	(i)	626.300	5.990	5.987
VGIP11	Valora CRI Índice de Preço FII	(j)	50.694	4.982	4.469
Total			1.680.701	36.389	37.521

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 2023 e 2022

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

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 Índices 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
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

- 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 2023 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 27 de setembro de 2023.
- 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 2022 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 17 de fevereiro de 2023.
- 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 2022 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 16 de março de 2023.

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 2023 e 2022

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

-
- 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 2023 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 28 de setembro de 2023.
- e) 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 2023 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 21 de setembro de 2023.
- f) 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 2022 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 28 de março de 2023.
- g) 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 2022 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 25 de setembro de 2023.

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 2023 e 2022

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

h) 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 2023 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 06 de setembro de 2023.

i) 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 2022 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório com a seguinte ressalva datado de 28 de setembro de 2023.

“Conforme a nota explicativa nº6, em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía investimentos em cotas dos fundos de investimento: i) Planta Desenvolvimento Urbano & Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário; e ii) Keycash Fundo de Investimento em Direitos Creditórios no montante total de R\$ 34.278, o equivalente a 4,97% de seu patrimônio líquido. As últimas demonstrações contábeis auditadas dos fundos investidos foram levantadas em data-base superior a 3 meses à data-base do Fundo, não sendo possível realizar outros procedimentos de auditoria persuasivos sobre tais investimentos em nossa data-base. Desta forma, não nos foi possível determinar os eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações contábeis 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

-
- j) 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 2022 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 06 de setembro de 2023.
- k) 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 2023 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 15 de setembro de 2023.
- l) 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 2023 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 28 de setembro de 2023.

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 2023 e 2022

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

m) 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 2022 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 16 de março de 2023.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo auferiu receita de R\$ 5.156 com cotas de fundos imobiliários (R\$ 3.173 em 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 2023 e 2022

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

b. Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Em 31 de dezembro de 2023:

Código	Emissor	Emissão/ Série/Projeto	Vencimento	Rating	Remuneração	Qtde	Valor contábil	Garantias (*)
21A0775592	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 182ª série - SKY	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 15,94 %	10.575	515	Não divulgado
21A0775566	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 181ª série - SKY DIADEMA	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	36.425	1.575	Não divulgado
19K1139240	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 335ª série	20/11/2025	brBB+(sf) - Austin Rating	IPCA + 9,50 %	19.500	19.231	Não divulgado
23B0790147	CANAL SECURITIZADORA	28ª emissão / 1ª série	18/02/2033	Não divulgado	IPCA + 11,20%	20.000	18.787	(a);(e);(h)
22D1286980	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 336ª série	13/11/2026	Não divulgado	CDI + 5,00%	7.289	6.106	Não divulgado
22D1286981	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 337ª série	13/11/2026	Não divulgado	CDI + 5,00%	4.200	3.737	Não divulgado
22D1286982	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 338ª série	13/11/2026	Não divulgado	CDI + 5,00%	4.336	3.891	Não divulgado
21I0802808	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 387ª série	24/09/2026	Não divulgado	CDI + 6,18%	150	80	Não divulgado
22D1286983	HABITASEC SECURITIZADORA	1ª emissão / 339ª série	13/11/2026	Não divulgado	100% do CDI + 5% a.a	3.880	3.482	(c);(d);(e)
21H0849973	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª Emissão / 197ª Série	20/12/2035	Não divulgado	IPCA + 9,00%	9.000	3.252	Não divulgado
21L0967718	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 458ª Série	20/12/2034	Não divulgado	IPCA + 12,50%	5.850	4.404	Não divulgado
20J0777633	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 140ª série - PORTO POXIM	20/11/2030	Não divulgado	IPCA + 11,00 %	3.455	2.680	Não divulgado
21J0300975	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª Emissão / 285ª série	20/10/2027	Não divulgado	IGP-M + 11,50%	2.500	1.812	Não divulgado
21D0864263	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 254ª Série	22/01/2030	Não divulgado	IPCA + 9,50%	7.400	5.326	Não divulgado
21A0608474	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª Emissão / 166ª série	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00%	7.700	5.821	Não divulgado
21B0591503	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 235ª série - GUARAPUAVA	21/02/2035	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.500	2.455	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 2023 e 2022

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

21J1001700	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª Emissão / 399ª Série	26/10/2028	Não divulgado	IPCA + 9,50%	9.500	9.143	Não divulgado
21K0522795	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª Emissão / 201ª Série	20/05/2030	Não divulgado	IPCA + 10,75%	1.000	908	Não divulgado
22B0653556	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª Emissão / Série - 449/CRI Infinity	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 11,35%	40.491	3.700	Não divulgado
22B0653493	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª Emissão / Série - 395/CRI Infinity	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 11,35%	49.489	4.509	Não divulgado
22I0149798	OPEA SECURITIZADORA S.A.	56ª Emissão / 1ª Série	24/08/2027	Não divulgado	IPCA + 11,00%	5.993	6.140	Não divulgado
21L0967724	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 459ª Série	20/12/2034	Não divulgado	IPCA + 12,50%	4.600	4.151	Não divulgado
21G0733026	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 262ª Série	21/07/2026	Não divulgado	IPCA + 10,00%	3.600	3.794	Não divulgado
20L0871069	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 315ª série - LOTEAMENTO MT	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	6.000	4.304	Não divulgado
21A0608487	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª Emissão / 170ª série	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00%	4.200	3.121	Não divulgado
21J1001701	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª Emissão / 400ª Série	26/10/2028	Não divulgado	IPCA + 9,50%	9.500	9.005	Não divulgado
21J0302094	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª Emissão / 286ª série	20/10/2027	Não divulgado	IGP-M + 11,50%	2.500	1.900	Não divulgado
22I0149864	OPEA SECURITIZADORA S.A.	56ª Emissão / 3ª Série	24/08/2027	Não divulgado	IPCA + 11,00%	1.546	1.471	Não divulgado
22I0149811	OPEA SECURITIZADORA S.A.	56ª Emissão / 2ª Série	24/08/2027	Não divulgado	IPCA + 11,00%	5.000	4.729	Não divulgado
21H0849974	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª Emissão / 198ª Série	20/12/2035	Não divulgado	IPCA + 9,00%	9.000	4.878	Não divulgado
21D0864264	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 255ª Série	21/09/2029	Não divulgado	IPCA + 9,50%	5.800	4.889	Não divulgado
21L0967725	OPEA SECURITIZADORA S/A	1ª emissão / 460ª série	20/12/2034	Não divulgado	IPCA + 12,5% a.a.	8.500	7.855	Não divulgado
22D1286984	HABITASEC SECURITIZADORA	1ª emissão / 340ª série	13/11/2026	Não divulgado	100% do CDI + 6,5% a.a	3.550	3.199	(e);(f);(g)
21D0864265	HABITASEC SECURITIZADORA	1ª emissão / 256ª série	23/07/2029	Não divulgado	IPCA + 9,50%	3.000	2.500	(a);(d);(f);(e)
21H0849977	PLANETA SECURITIZADORA S/A	4ª emissão / 199ª série	20/12/2035	Não divulgado	IPCA + 9,00%	9.000	6.598	Não divulgado
22I0149814	OPEA SECURITIZADORA S/A	56ª emissão / 3ª série	24/08/2027	Não divulgado	IPCA + 11%	5.000	4.954	(a);(d);(f);(e)
22B0653645	OLIVEIRA TRUST DTVM	4ª emissão / 450ª série	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 9,8% a.a	51.761	5.209	Não divulgado
22B0653656	OLIVEIRA TRUST DTVM	4ª emissão / 451ª série	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 11,35% a.a	42.350	4.281	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 2023 e 2022

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

22B0653675	OLIVEIRA TRUST DTVM	4ª emissão / 452ª série	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 9.8% a.a	43.681	4.496	Não divulgado
21L0967727	OPEA SECURITIZADORA S/A	1ª emissão / 462ª série	20/12/2034	Não divulgado	IPCA + 12,50%	5.150	4.912	(a);(b);(f);(c)
22B0084502	OLIVEIRA TRUST DTVM	4ª emissão / 427ª série	25/02/2026	Não divulgado	100% do CDI + 4,5% a.a	5.210	4.517	Não divulgado
21I0940475	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 280ª Série	21/08/2026	Não divulgado	IPCA + 10,00%	2.325	2.465	Não divulgado
21I0600458	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 279ª série - JOAQUIM VILA MADALENA	21/08/2026	Não divulgado	IPCA + 10,00 %	9.335	11.065	Não divulgado
23G1149794	OPEA SECURITIZADORA S/A	161ª emissão / 2ª série	26/06/2029	Não divulgado	IPCA + 15,30%	19.746	20.018	Não divulgado
23G1149789	OPEA SECURITIZADORA S/A	161ª emissão / 1ª série	26/06/2029	Não divulgado	IPCA + 12%	27.724	28.107	Não divulgado
21G0733018	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 261ª série - JOAQUIM TAVORA	21/07/2026	Não divulgado	IPCA + 10,00 %	7.000	8.207	Não divulgado
23H1074707	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	107ª emissão / 1ª série	15/08/2030	Não divulgado	IPCA + 9%	9.000	9.130	(a);(e);(f);(c)
23J2094862	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	124ª emissão / 1ª série	22/12/2028	Não divulgado	IPCA + 12%	54.000	52.453	(a);(e);(f);(c)
22I0149823	OPEA Securitizadora S/A	56ª emissão / 4ª série	24/08/2027	Não divulgado	ipca + 11%	5.000	5.127	(a);(d);(e);(f);(c)
22B0653678	OLIVEIRA TRUST DTVM	4ª emissão / 453ª série	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 11,35% a.a	35.739	3.610	Não divulgado
22B0653681	OLIVEIRA TRUST DTVM	4ª emissão / 454ª série	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 9.8% a.a	43.681	4.407	(a);(d);(f);(e)
22A0423267	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª Emissão / 381ª Série	26/01/2037	Não divulgado	IPCA + 10,50%	17.700	18.391	Não divulgado
20J0775490	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 137ª série - PORTO POXIM	20/11/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	7.000	4.478	Não divulgado
20L0871063	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 291ª série - LOTEAMENTO MT	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	11.100	8.019	Não divulgado
18A0893102	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 112ª série	20/10/2026	BBB - LF Rating	IGPM + 12,68 %	1.050	579	Não divulgado
18A0893173	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 114ª série	20/10/2026	BBB - LF Rating	IGPM + 12,68 %	955	556	Não divulgado
18E0844461	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 168ª série	20/03/2027	BBB+ - LF	IGPM + 12,68 %	2.950	2.621	Não divulgado
18E0852030	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 172ª série	20/03/2027	BBB+ - LF Rating	IGPM + 12,68 %	2.750	2.384	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 2023 e 2022

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

18E0852434	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 170ª série	20/03/2027	BBB+ - LF Rating	IGPM + 12,68 %	1.500	1.324	Não divulgado
18H0134527	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 174ª série	20/07/2027	BB+ - Austin Rating	IGPM + 11,97 %	23	445	Não divulgado
18H0134529	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 178ª série	20/07/2027	BB+ - Austin Rating	IGPM + 11,97 %	544	329	Não divulgado
18H0135364	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 175ª série	20/07/2027	BB+ - Austin Rating	IGPM + 11,97 %	20	494	Não divulgado
19D1329258	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 218ª série	20/11/2026	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	3.050	1.828	Não divulgado
21J0300224	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 284ª série - CAPIVARI	20/10/2027	Não divulgado	IGPM + 11,50 %	12.000	8.179	Não divulgado
20H0620360	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 73ª série - MORRO DA MATA	22/08/2030	Não divulgado	IPCA + 10,50 %	16.000	11.703	Não divulgado
21A0607856	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 160ª série - HANEI	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00 %	7.980	151	Não divulgado
20L0871093	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 146ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	40.000	36.747	Não divulgado
20H0050651	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 81ª série	20/08/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	7.850	5.586	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	24.534	Não divulgado
21B0564516	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 219ª série - GUARAPUAVA	21/02/2035	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	9.500	8.177	Não divulgado
21C0710497	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 310ª série - ALLURE	22/05/2025	Não divulgado	IPCA + 10,50 %	1.935	2.058	Não divulgado
21E0379796	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 178ª série - VILLA BELLA	20/06/2034	Não divulgado	IPCA + 10,75 %	8.800	9.307	Não divulgado
21D0864252	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 251ª série - JARDIM BOULEVARD	21/05/2031	Não divulgado	IPCA + 9,50 %	10.000	3.458	Não divulgado
21A0775722	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 183ª série - SKY DIADEMA	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	46.500	1.932	Não divulgado
20H0051749	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 82ª série - HABITAT WAM	20/08/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	12.200	9.917	Não divulgado
21A0607952	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 162ª série - HANEI	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00 %	7.700	1.047	Não divulgado
20J0775851	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 138ª série - PORTO	20/11/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	7.000	5.009	Não divulgado
21A0826515	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 147ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	2.000	1.914	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 2023 e 2022

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

21F1037235	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 247ª série	23/07/2030	Não divulgado	0,125	9.000	7.408	Não divulgado
21C0710827	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 327ª série - ALLURE	22/05/2025	Não divulgado	IPCA + 10,50 %	1.935	2.350	Não divulgado
21F1151103	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 341ª série	25/10/2027	Não divulgado	0,14	14.000	5.786	Não divulgado
21A0850275	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 184ª série	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 15,94 %	13.500	632	Não divulgado
21A0850298	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 185ª série	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	46.500	1.933	Não divulgado
20L0871064	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 292ª série - LOTEAMENTO MT	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	5.000	3.700	Não divulgado
21A0859444	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 148ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	2.000	1.934	Não divulgado
21H0284007	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 183ª série - COPACABANA II	20/08/2031	Não divulgado	IPCA + 8,75 %	4.500	3.972	Não divulgado
20H0050614	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 77ª série	20/08/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	24.750	16.885	Não divulgado
21H0849956	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 308ª série - CIDADE JARDIM	24/06/2026	Não divulgado	IPCA + 9,30 %	11.197	997	Não divulgado
21H0849957	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 196ª série - VILLAREDO	20/12/2035	Não divulgado	IPCA + 9,00 %	8.000	988	Não divulgado
21H1035398	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 361ª série - HOT BEACH	26/08/2027	Não divulgado	IPCA + 9,25 %	19.900	12.473	Não divulgado
21A0607963	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 164ª série - HANEI	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00 %	7.700	1.757	Não divulgado
21I0802807	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 377ª série	24/09/2026	Não divulgado	CDI + 6,18 %	5.947	723	Não divulgado
21I0802801	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 375ª série - RECEL	24/09/2031	Não divulgado	IPCA + 9,50 %	15.000	14.254	Não divulgado
21A0850418	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 189ª série - SKY DIADEMA	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	13.500	625	Não divulgado
20L0871066	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 293ª série	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	4.500	3.377	Não divulgado
21A0869388	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 149ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	2.000	2.033	Não divulgado
21J0067337	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 359ª série - THREE DI	21/10/2024	Não divulgado	IPCA + 7,00 %	10.000	9.448	Não divulgado
21D0864253	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 252ª série - JARDIM BOULEVARD	21/08/2030	Não divulgado	IPCA + 9,50 %	4.700	2.240	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 2023 e 2022

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

21J0650047	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 392ª série - OCEAN	22/08/2031	Não divulgado	IPCA + 12,39 %	2.384	2.396	Não divulgado
21J0649503	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 352ª série - OCEAN	22/08/2031	Não divulgado	IPCA + 10,00 %	9.000	9.003	Não divulgado
21J0989932	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 379ª série - Não divulgado	26/10/2028	Não divulgado	IPCA + 10,00 %	21.000	20.033	Não divulgado
20L0871068	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 314ª série - LOTEAMENTO MT	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	5.400	4.079	Não divulgado
21B0000204	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 187ª série	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	46.500	2.211	Não divulgado
20H0051754	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 83ª série	20/08/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	10.200	8.581	Não divulgado
21A0850462	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 188ª série	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 15,94 %	13.500	434	Não divulgado
21K0522538	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 200ª série - D URBANISMO	20/05/2030	Não divulgado	IPCA + 10,75 %	8.000	6.753	Não divulgado
21L0050460	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 150ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	2.000	1.992	Não divulgado
21I0802805	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 404ª série - RECEL	24/09/2031	Não divulgado	IPCA + 9,50 %	4.000	3.647	Não divulgado
21L0729728	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 306ª série	26/11/2027	Não divulgado	CDI + 4,50 %	12.500	2.575	Não divulgado
21L0729731	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 307ª série	26/11/2027	Não divulgado	CDI + 4,50 %	12.500	2.575	Não divulgado
21L0967451	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 457ª série - PARQUE DOS PODERES	20/12/2034	Não divulgado	IPCA + 12,50 %	14.300	10.537	Não divulgado
21A0607979	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª Emissão / 164ª série	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00%	7.700	4.371	Não divulgado
21D0864254	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 253ª Série	21/05/2030	Não divulgado	IPCA + 9,50%	6.100	3.399	Não divulgado
22B0652228	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª Emissão / Série - 393/CRI Infinity	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 9,80%	72.600	6.705	Não divulgado
22B0653348	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª Emissão / Série - 394/CRI Infinity	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 11,35%	59.400	5.486	Não divulgado
22B0653652	OPEA SECURITIZADORA S.A.	4ª Emissão / 170ª Série	27/08/2032	Não divulgado	IPCA + 9,39%	14.750	14.965	Não divulgado
21A0850592	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª Emissão / 190ª série	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 15,94%	11.250	237	Não divulgado
21A0850574	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª Emissão / 189ª série	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50%	38.750	1.904	Não divulgado
Total						1.572.801	719.471	

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 2023 e 2022

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

Em 31 de dezembro de 2022:

Código	Emissor	Emissão/ Série/Projeto	Vencimento	Rating	Remuneração	Qtde	Valor contábil	Garantias (*)
21A0850275	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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
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

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 2023 e 2022

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

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 SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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
20H0050614	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 77ª série	20/08/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	24.750	18.825	Não divulgado
20H0050651	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 81ª série	20/08/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	7.850	6.015	Não divulgado
20H0051749	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 83ª série	20/08/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	10.200	9.477	Não divulgado
20H0620360	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 137ª série - PORTO POXIM	20/11/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	7.000	5.817	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 2023 e 2022

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

20J0775851	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 138ª série - PORTO	20/11/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	7.000	6.335	Não divulgado
20J077633	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 162ª série - HANEI	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00 %	7.700	3.499	Não divulgado
21A0607963	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª Emissão / 164ª série	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00%	7.700	6.513	Não divulgado
21A0608474	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª Emissão / 166ª série	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00%	7.700	7.598	Não divulgado
21A0608487	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO 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

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 2023 e 2022

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

21A0775566	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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
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

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 2023 e 2022

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

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 SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª emissão - 308ª série - CIDADE JARDIM	24/06/2026	Não divulgado	IPCA + 9,30 %	11.197	5.865	Não divulgado
21H0849957	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 196ª série - VILLAREDO	20/12/2035	Não divulgado	IPCA + 9,00 %	8.000	1.502	Não divulgado
21H0849973	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª Emissão / 197ª Série	20/12/2035	Não divulgado	IPCA + 9,00%	9.000	6.434	Não divulgado
21H0849974	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª Emissão / 198ª Série	20/12/2035	Não divulgado	IPCA + 9,00%	9.000	8.178	Não divulgado
21H0889352	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 267ª série - LBRAGA	26/08/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	6.000	2.881	Não divulgado
21H0889464	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 268ª Série	26/08/2026	Não divulgado	INCC + 11,50	8.500	7.347	Não divulgado
21H0889576	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 272ª série - LBRAGA	26/08/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	4.000	221	Não divulgado
21H1012140	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 187ª série - BOLOGNESI	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.500	1.298	Não divulgado
21H1012242	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 188ª série - BOLOGNESI	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.500	1.245	Não divulgado
21H1012263	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 189ª série - BOLOGNESI	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.500	1.272	Não divulgado
21H1012329	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 190ª série - BOLOGNESI	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.500	1.367	Não divulgado
21H1012344	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 191ª série - BOLOGNESI	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.250	967	Não divulgado
21H1012347	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª Emissão / 194ª Série	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.250	863	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 2023 e 2022

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

21H1012348	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª Emissão / 195ª Série	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.250	903	Não divulgado
21H1012350	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª Emissão / 196ª Série	20/08/2026	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.250	925	Não divulgado
21H1035398	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 361ª série - HOT BEACH	26/08/2027	Não divulgado	IPCA + 9,25 %	19.900	16.466	Não divulgado
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 SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª Emissão / 399ª Série	26/10/2028	Não divulgado	IPCA + 9,50%	9.500	9.304	Não divulgado
21J1001701	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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

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 2023 e 2022

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

21L0967718	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 458ª Série	20/12/2034	Não divulgado	IPCA + 12,50%	5.850	5.445	Não divulgado
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 SECURITIZAÇÃO S.A.	4ª Emissão / 381ª Série	26/01/2037	Não divulgado	IPCA + 10,50%	17.700	17.220	Não divulgado
22B0652228	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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 SECURITIZAÇÃO 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	

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 financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

As legendas das garantias estão assim apresentadas:

<u>Descrição</u>	<u>Item</u>
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 2023 e 2022 estão sendo demonstradas a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	604.932
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	(19.583)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	731.029
Aquisições de certificados de recebíveis imobiliários	282.710
Rendas de certificados de recebíveis imobiliários	103.972
Amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	(305.325)
Vendas de certificados de recebíveis imobiliários	(93.194)
Recebimento de valores a receber	279
Saldo final em 31 de dezembro de 2023	719.471

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra os devedores, correspondem aos saldos dos 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 econômico-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.

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 financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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.

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:	XP Vista 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.

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 financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 31.12.2023	13,25%	807.830
De 01.01 a 31.12.2022	14,57%	777.449

(*) 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.

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 calculada 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

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 financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

- 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo teve uma despesa com taxa de administração e gestão de R\$ 1.600 e R\$ 7.858, respectivamente (2022 – R\$ 1.583 e R\$ 8.481).

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 2023, o Fundo teve uma despesa com taxa de performance de R\$ 2.185 (2022 – R\$ 7.131).

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 2023, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 8.126.783,00 (2022 – 8.126.783,00) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 98,561320 (2022 – 99,781965), totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de patrimônio líquido de R\$ 800.986 (2022 – R\$ 810.906).

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

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 financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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 2023, não houve integralização de cotas (2022 - houve integralização de cotas no montante de R\$ 69.007).

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 2023 e 2022 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 2023 com valor da cota de fechamento de R\$ 91,00 (noventa e um reais) (R\$ 89,97 (oitenta e nove reais e noventa e sete centavos) em 2022).

Mês de referência	2023	2022
	Preço de fechamento (*)	Preço de fechamento (*)
Janeiro	90,98	110,62
Fevereiro	87,56	107,76
Março	85,95	107,20
Abril	84,53	102,91
Mai	92,49	103,53
Junho	97,20	101,90
Julho	95,90	98,97
Agosto	97,96	96,01
Setembro	93,70	94,03
Outubro	89,50	97,03
Novembro	88,10	88,34
Dezembro	91,00	89,97

(*) 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;

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 financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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.

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.

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 financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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.

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, o Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo em conta corrente era de R\$ 1 (não havia saldo em 2022)

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	2023	
	Contábil	Financeiro
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	113.693	114.324
(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	(9.721)	-
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	5.155	4.727
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	109.127	119.051

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 financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	3.579	2.756
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	3.579	2.756
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(9.016)	(9.126)
(-) Taxa de desempenho (performance)	(2.185)	(2.792)
(-) Auditoria independente	(34)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(355)	(453)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(151)	(2)
(+/-) Outras receitas/despesas	(548)	(742)
Total de outras receitas/despesas	(12.289)	(13.115)
Resultado contábil/financeiro líquido	100.417	108.692
Resultado financeiro líquido acumulado		108.692
95% do resultado financeiro líquido acumulado		103.257
(+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95%		1.645
Rendimentos declarados		110.337
(+) Rendimentos a pagar		(7.964)
(-) Rendimentos pagos do exercício anterior		9.508
Rendimento pagos		111.881
% do resultado financeiro líquido declarado		101,51%

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

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 financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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)	-
(-) 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

125.972	107.308
----------------	----------------

Resultado financeiro líquido acumulado

Resultado de exercício anterior não distribuído

107.308

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%

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 dia 12 de maio de 2023, foi aprovado as contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, devidamente auditadas.

Por meio do fato relevante publicado em 23 de maio de 2023, foi informado aos cotistas a ocorrência que a então gestora do Fundo, Habitat Capital Partners Asset Management Ltda, foi incorporada integralmente pela XP Vista Asset Management Ltda.

Por meio do instrumento particular do administrador publicado em 23 de maio de 2023, foi alterado o regulamento do Fundo, a fim de incluir os dados da XP Vista como gestora 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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

20. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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 Ernst 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 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

Em 23 de dezembro de 2022 foi publicado o novo Marco Regulatório dos Fundos de Investimento, através da edição da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento em funcionamento na data de início de sua vigência deverão se adaptar integralmente à norma até 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDC, que deverão se adaptar até 1º de abril de 2024.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

A Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") publicou a Resolução CVM nº 175 em 23 de dezembro de 2022, que 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, em substituição à Instrução CVM nº 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

22. Eventos subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve eventos subsequentes que requeressem serem divulgados.

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 financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

23. Diretor e contador

Eric Hayashida

Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes

Contador CRC RJ – 124459/O