

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 2024 e de 2023
com Relatório do Auditor Independente



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - 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 2024 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 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa 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 cada 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.



**Shape the future
with confidence**

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.

Investimento em Certificados de Recebíveis do imobiliários – (“CRIs”)

Em 31 de dezembro de 2024, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis do imobiliários no montante de R\$ 709.566 mil representava 93,37% 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 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 5 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 Imobiliário 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.



**Shape the future
with confidence**

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 contábeis, 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.

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.



**Shape the future
with confidence**

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, 31 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rui Borges', written over a faint circular grid pattern.

Rui Borges
Contador CRC SP-207135/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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

	2024		2023	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	769.281	96,79	809.722	101,08
Caixa e equivalentes de caixa	24.071	3,16	52.730	6,58
<u>Disponibilidades</u>	<u>330</u>	<u>0,04</u>	<u>332</u>	<u>0,04</u>
Depósitos bancários - outros bancos	320	0,04	331	0,04
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	10	-	1	-
<u>Cotas de fundos de investimento</u>	<u>23.741</u>	<u>3,12</u>	<u>52.398</u>	<u>6,54</u>
Beyond Soberano F.I.C. F.I.R.F. Referenciado DI	23.741	3,12	2.919	0,36
Bradesco Corporate F.I.C. F.I.R.F. Referenciado DI				
Federal Extra	-	-	49.479	6,18
Ativos financeiros de natureza imobiliária	743.229	93,37	756.992	94,50
<u>Certificado de recebíveis imobiliário</u>	<u>709.566</u>	<u>93,37</u>	<u>719.471</u>	<u>89,82</u>
Virgo Companhia de Securitização	350.167	46,08	336.535	42,01
Opea Securitizadora S.A	237.391	31,26	206.754	25,81
Habitasec Securitizadora S.A	72.354	9,50	90.948	11,35
Forte Securitizadora S.A	24.583	3,22	29.791	3,72
Canal Companhia de Securitização	15.639	2,06	18.787	2,35
Bamboo Securitizadora S.A.	9.918	1,31	-	-
Planeta Securitizadora S.A	-	-	36.656	4,58
(-) Provisão para perdas	(486)	(0,06)	-	-
<u>Cotas de fundos imobiliários</u>	<u>33.663</u>	<u>4,43</u>	<u>37.521</u>	<u>4,68</u>
F.I.I. RBR Crédito Imobiliário Estruturado - RBRY11	9.132	1,20	10.285	1,28
Valora Hedge Fund F.I.I. - VGHF11	4.772	0,63	5.987	0,75
Navi Crédito Imobiliário F.I.I. - NCRI11	4.300	0,57	4.410	0,55
Valora CRI Índice de Preço F.I.I. - VGIP11	4.021	0,53	4.469	0,56
Cvpar Fundo de Investimento Imobiliário - CVPR14	3.000	0,39	3.000	0,37
Suno Recebíveis Imobiliários F.I.I. - SNCI11	2.944	0,39	3.470	0,43
Hedge Recebíveis Imobiliários F.I.I. - HREC11	2.358	0,31	2.697	0,34
Riza Arctium Real Estate F.I.I. - ARCT11	2.052	0,27	2.052	0,26
Kinea Índices de Preços F.I.I. - KNIP11	903	0,12	956	0,12
F.I.I. RBR Rendimento High Grade - RBRR11	181	0,02	195	0,02
Outros valores e bens	1.981	0,26	-	-
<u>Despesas antecipadas</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Despesas diversas	1	-	-	-
<u>Outros valores a receber</u>	<u>1.980</u>	<u>0,26</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Outros créditos	1.980	0,26	-	-
Total do ativo	769.281	96,79	809.722	101,08

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

Balanço patrimonial
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

	2024		2023	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Passivo				
Circulante	9.305	0,08	8.736	1,08
Valores a pagar	9.305	0,08	8.736	1,08
Dividendos a distribuir	8.664	1,14	7.964	0,99
Taxa de gestão (*)	460	0,06	578	0,07
Taxa de administração (*)	127	0,02	90	0,01
Taxa de escrituração	35	-	37	-
Serviços de auditoria	19	-	67	0,01
Total do passivo	9.305	0,08	8.736	1,08
Patrimônio líquido	759.976	100,00	800.986	100,00
Capital Social	809.283	106,49	809.283	101,04
Lucros (prejuízos) acumulados	(49.307)	(6,49)	(8.297)	(1,04)
Total do passivo e do patrimônio líquido	769.281	100,08	809.722	101,08

(*) Transações com partes relacionadas

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 do exercício

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Composição do resultado do exercício	2024	2023
Resultados	67.940	112.707
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	64.774	109.128
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	64.886	103.972
Resultado com cotas de fundos imobiliários	374	5.156
Provisão para perdas	(486)	-
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	3.166	3.579
Cotas de Fundos de investimento	3.166	3.579
Despesas	(9.397)	(12.290)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	(658)	(183)
Auditoria e custódia	(201)	(34)
Escrituração	(437)	-
Distribuição	-	(149)
Comissões e corretagens	(20)	-
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	(8.486)	(11.643)
Administração	(1.290)	(1.600)
Gestão	(7.196)	(7.858)
Performance	-	(2.185)
<u>Demais despesas</u>	(253)	(464)
Publicações e correspondências	(156)	(83)
Taxa de fiscalização CVM	(51)	(51)
Taxa B3	(13)	-
Outras despesas	(27)	(27)
Taxa ANBIMA	(6)	-
Demais despesas do sistema financeiro	-	(303)
Resultado líquido no exercício	58.543	100.417
Quantidade de cotas	8.126.783,0000	8.126.783,0000
Lucro por cota - valor em R\$	7,20	12,36

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

	Capital Social	Ajustes de avaliação patrimonial	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	809.283	-	-	1.623	810.906
(-) Dividendos distribuídos	-	-	-	(110.337)	(110.337)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	-	100.417	100.417
Em 31 de dezembro de 2023	809.283	-	-	(8.297)	800.986
(-) Dividendos distribuídos	-	-	-	(99.553)	(99.553)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	-	58.543	58.543
Em 31 de dezembro de 2024	809.283	-	-	(49.307)	759.976

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	58.543	100.417
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(64.886)	(103.972)
(-) Resultado com cotas de fundos imobiliários	(374)	(5.156)
(-) Provisão para perdas no valor de recuperação	486	-
Resultado líquido ajustado	(6.231)	(8.711)
Variação dos ativos e passivos		
(-) Cotas de fundos de investimento - não equivalentes de caixa	4.232	6.281
(-) Certificado de recebíveis imobiliários	74.305	115.810
(-) Outros valores e bens	(1.981)	-
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	569	(683)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	77.125	121.408
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(99.553)	(111.881)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(99.553)	(111.881)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(28.659)	816
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	52.730	51.914
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	24.071	52.730
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(28.659)	816

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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 Indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior.

O Fundo tem como objetivo de investimento investir os recursos, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição dos Ativos Alvo, que atendam aos Critérios de Elegibilidade e ao Limite de Concentração.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela Xp Vista Asset Management Ltda. (“Gestora”).

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 nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas 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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2025, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

b) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(ii) Cotas de fundos de investimentos

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As cotas dos fundos de investimento adquiridas através da negociação em bolsa de valores são atualizadas diariamente pelo seu respectivo preço de fechamento divulgado pela B3.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento".

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento".

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

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

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

e) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

2024		
Ativos - sem vencimento	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	330
Cotas de fundo de investimento (*)	20.374.801,3004	23.741
Total	20.374.801,3004	24.071
2023		
Ativos - sem vencimento	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	332
Cotas de fundo de investimento (*)	47.417.144,5984	52.398
Total	47.417.144,5984	52.730

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2024:

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
F.I.I. RBR Crédito Imobiliário Estruturado - RBRY11 (a)	103.110	9.132	Sem vencimento
Valora Hedge Fund F.I.I. - VGHF11 (b)	626.300	4.772	Sem vencimento
Navi Crédito Imobiliário F.I.I. - NCRI11 (c)	500.000	4.300	Sem vencimento
Valora CRI Índice de Preço F.I.I. - VGIP11 (d)	50.694	4.021	Sem vencimento
Cvpar Fundo de Investimento Imobiliário - CVPR14 (e)	30.000	3.000	Sem vencimento
Suno Recebíveis Imobiliários F.I.I. - SNCI11 (f)	34.526	2.944	Sem vencimento
Hedge Recebíveis Imobiliários F.I.I. - HREC11 (g)	300.330	2.358	Sem vencimento
Riza Arctium Real Estate F.I.I. - ARCT11 (h)	23.553	2.052	Sem vencimento
Kinea Índices de Preços F.I.I. - KNIP11 (i)	10.000	903	Sem vencimento
F.I.I. RBR Rendimento High Grade - RBRR11 (j)	2.188	181	Sem vencimento
Total	1.680.701	33.663	

2023

Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Riza Arctium Real Estate F.I.I. - ARCT11 (h)	23.553	2.052	Sem vencimento
Cvpar Fundo de Investimento Imobiliário - CVPR14 (e)	30.000	3.000	Sem vencimento
Navi Crédito Imobiliário F.I.I. - NCRI11 (c)	500.000	4.410	Sem vencimento
Hedge Recebíveis Imobiliários F.I.I. - HREC11 (g)	300.330	2.697	Sem vencimento
Kinea Índices de Preços F.I.I. - KNIP11 (i)	10.000	956	Sem vencimento
F.I.I. RBR Rendimento High Grade - RBRR11 (j)	2.188	195	Sem vencimento
F.I.I. RBR Crédito Imobiliário Estruturado - RBRY11 (a)	103.110	10.285	Sem vencimento
Suno Recebíveis Imobiliários F.I.I. - SNCI11 (f)	34.526	3.470	Sem vencimento
Valora Hedge Fund F.I.I. - VGHF11 (b)	626.300	5.987	Sem vencimento
Valora CRI Índice de Preço F.I.I. - VGIP11 (d)	50.694	4.469	Sem vencimento
Total	1.680.701	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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- a) O FII RBR Private Crédito Imobiliário (CNPJ: 30.166.700/0001-11) 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 2024 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 04 de setembro de 2024.
- b) O Valora Hedge Fund FII (CNPJ: 36.771.692/0001-19) 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 2024 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 02 de outubro de 2024.
- c) O Fundo de Investimento Imobiliário – Navi Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 40.041.603/0001-56), 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 comporão 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 2024 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 23 de setembro de 2024.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- d) O Valora CRI Índice de Preço FII (CNPJ: 34.197.811/0001-46) 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 2024 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 16 de setembro de 2024.
- e) O Cvpar FII de CRI (CNPJ: 38.294.329/0001-85) 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 2024 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 14 de fevereiro de 2025.
- f) O Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 41.076.710/0001-82), 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 2023 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 26 de março de 2024.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- g) O Hedge Recebíveis FII (CNPJ: 35.507.262/0001-21) 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 2024 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 17 de setembro de 2024.
- h) O Riza Arctium Real Estate FII (CNPJ: 28.267.696/0001-36), 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 2024 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 23 de setembro de 2024.
- i) Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII (CNPJ: 24.960.430/0001-13) 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 2024 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 18 de setembro de 2024.
- j) O FII RBR Rendimento High Grade (CNPJ: 29.467.977/0001-03) 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 2024 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório sem modificações datado de 25 de setembro de 2024.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu receita de R\$ 374 com cotas de fundos imobiliários (R\$ 5.156 em 2023).

b) Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”)

Apresentamos abaixo as informações adicionais específicas sobre os certificados de recebíveis imobiliários:

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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

2024

Emissor	Código	Rating	Data de vencimento	Garantias (*)	Quantidade	Valor contábil	Indexador	Lastro
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	22D1286980	Não divulgado	13/11/2026	(a), (d), (c)	7.289	3.756	CDI + 5,00%	Pulverizado
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	22D1286981	Não divulgado	13/11/2026	(a), (d), (c)	4.200	2.357	CDI + 5,00%	Pulverizado
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	22D1286982	Não divulgado	13/11/2026	(a), (d), (c)	4.336	2.454	CDI + 5,00%	Pulverizado
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	22D1286983	Não divulgado	13/11/2026	(c);(d);(e)	3.880	2.196	100% do CDI + 5%	Pulverizado
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	22D1286984	Não divulgado	13/11/2026	(e);(f);(g)	3.550	2.018	100% do CDI + 6,5%	Pulverizado
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0084502	Não divulgado	25/02/2026	(f); (c); (d) e (a)	5.210	2.836	100% do CDI + 4,5%	Estoque
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24F1185811	Não divulgado	22/06/2028	(a), (d), (h), (f), (e)	4.000	3.017	IPCA + 6,00 %	Pulverizado
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24F1185811	Não divulgado	22/06/2028	(a), (d), (h), (f), (e)	6.000	4.526	IPCA + 6,00 %	Pulverizado
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21L0729728	Não divulgado	26/11/2027	(d); (i); (a); (e); e (j)	12.500	1.238	CDI + 4,50 %	Estoque
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0300975	Não divulgado	20/10/2027	(f), (d), (c), (b), (b)	2.500	1.690	IGP-M + 11,50%	CCB
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0302094	Não divulgado	20/10/2027	(f), (d), (i), (c), (b), (b)	2.500	1.769	IGP-M + 11,50%	CCB
FORTE SECURITIZADORA S.A.	18A0893102	Não divulgado	20/10/2026	(d), (c), (b), (e), (b)	1.050	-	IGPM + 12,68 %	Compromisso de compra e venda
FORTE SECURITIZADORA S.A.	18A0893173	Não divulgado	20/10/2026	(d), (c), (b), (e), (b)	955	-	IGPM + 12,68 %	Compromisso de compra e venda
FORTE SECURITIZADORA S.A.	18E0844461	A	20/03/2027	(f), (c), (b), (e), (e), (b)	2.950	2.222	IGPM + 12,68 %	Compromisso de compra e venda
FORTE SECURITIZADORA S.A.	18E0852030	A	20/03/2027	(f), (c), (b), (e), (e), (b)	2.750	1.925	IGPM + 12,68 %	Compromisso de compra e venda
FORTE SECURITIZADORA S.A.	18E0852434	Não divulgado	20/03/2027	(f), (c), (b), (e), (e), (b)	400	284	IGPM + 12,68 %	Compromisso de compra e venda
FORTE SECURITIZADORA S.A.	18E0852434	Não divulgado	20/03/2027	(f), (c), (b), (e), (e), (b)	1.100	781	IGPM + 12,68 %	Compromisso de compra e venda
FORTE SECURITIZADORA S.A.	18H0134527	Não divulgado	20/07/2027	(f), (c), (e), (e), (b)	23	-	IGPM + 11,97 %	Venda e Compra
FORTE SECURITIZADORA S.A.	18H0134529	Não divulgado	20/07/2027	(f), (c), (e), (e), (b)	544	-	IGPM + 11,97 %	Venda e Compra
FORTE SECURITIZADORA S.A.	18H0135364	Não divulgado	20/07/2027	(f), (c), (e), (e), (b)	20	-	IGPM + 11,97 %	Venda e Compra
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21L0729731	Não divulgado	26/11/2027	(d); (i); (a); (e); e (j)	12.500	1.238	CDI + 4,50 %	Estoque
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775592	Não divulgado	22/01/2026	(f), (d), (i), (c), (e)	10.575	509	INCC-M + 15,94 %	CCB
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775566	Não divulgado	22/01/2026	(f), (d), (i), (c), (e)	36.425	1.557	INCC-M + 11,50 %	CCB

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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0775722	Não divulgado	22/01/2026	(f), (d), (i), (c), (e)	46.500	1.910	INCC-M + 11,50 %	CCB
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850275	Não divulgado	22/01/2026	(f), (d), (i), (c), (e)	13.500	625	INCC-M + 15,94 %	CCB
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850418	Não divulgado	22/01/2026	(f), (d), (i), (c), (e)	13.500	621	INCC-M + 11,50 %	CCB
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0000204	Não divulgado	22/01/2026	(f), (d), (i), (c), (e)	46.500	2.214	INCC-M + 11,50 %	CCB
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850462	Não divulgado	22/01/2026	(f), (d), (i), (c), (e)	13.500	412	INCC-M + 15,94 %	CCB
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850592	Não divulgado	22/01/2026	(f), (d), (i), (c), (e)	11.250	203	INCC-M + 15,94%	CCB
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850574	Não divulgado	22/01/2026	(f), (d), (i), (c), (e)	38.750	1.900	INCC-M + 11,50%	CCB
FORTE SECURITIZADORA S.A.	19K1139240	BB	20/11/2025	(c), (e), (e), (b)	19.500	18.006	IPCA + 9,50 %	Pulverizado
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23B0790147	Não divulgado	18/02/2033	(a);(e);(h)	20.000	15.639	IPCA + 11,20%	Compromisso de compra e venda
OPEA SECURITIZADORA S/A	21L0967718	Não divulgado	20/12/2034	(f), (c), (b), (b)	2.500	1.538	IPCA + 12,50%	Venda e Compra
OPEA SECURITIZADORA S/A	21L0967718	Não divulgado	20/12/2034	(f), (c), (b), (b)	3.350	2.061	IPCA + 12,50%	Venda e Compra
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21D0864263	Não divulgado	22/01/2030	(f), (c), (e), (b)	7.400	3.488	IPCA + 9,50%	Venda e Compra, CCB
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608474	Não divulgado	20/01/2026	(f), (d), (c), (e)	7.700	5.539	IPCA + 11,00%	CCB
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21B0591503	Não divulgado	21/02/2035	(f), (d), (i), (c), (e)	600	507	IPCA + 8,50 %	CCB
OPEA SECURITIZADORA S/A	21K0522795	Não divulgado	20/05/2030	(f), (c), (b)	500	391	IPCA + 10,75%	Venda e Compra
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0653556	Não divulgado	24/08/2026	(f); (d); (a) e (c)	40.491	3.635	IPCA + 11,35%	Pulverizado
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0653493	Não divulgado	24/08/2026	(f); (d); (a) e (c)	49.489	4.613	IPCA + 11,35%	Pulverizado
OPEA SECURITIZADORA S/A	22I0149798	Não divulgado	24/08/2027	(f), (d), (c), (e), (b)	5.993	4.689	IPCA + 11,00%	Nota Comercial
OPEA SECURITIZADORA S/A	21L0967724	Não divulgado	20/12/2034	(f), (c), (b), (b)	4.600	3.475	IPCA + 12,50%	Venda e Compra
OPEA SECURITIZADORA S/A	20L0871069	Não divulgado	25/01/2036	(f), (c), (b), (e), (b)	3.000	1.583	IPCA + 13,00 %	Venda e Compra
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0608487	Não divulgado	20/01/2026	(f), (d), (c), (e)	4.200	2.948	IPCA + 11,00%	CCB
OPEA SECURITIZADORA S/A	22I0149864	Não divulgado	24/08/2027	(f), (d), (c), (e), (b)	1.546	1.150	IPCA + 11,00%	Nota Comercial
OPEA SECURITIZADORA S/A	22I0149811	Não divulgado	24/08/2027	(f), (d), (c), (e), (b)	5.000	3.699	IPCA + 11,00%	Nota Comercial
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21D0864264	Não divulgado	21/09/2029	(f), (c), (e), (b)	5.800	3.218	IPCA + 9,50%	Venda e Compra, CCB
OPEA SECURITIZADORA S/A	21L0967725	Não divulgado	20/12/2034	(f), (c), (b), (b)	8.500	6.571	IPCA + 12,5% .	Venda e Compra
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21B0591503	Não divulgado	21/02/2035	(f), (d), (i), (c), (e)	900	761	IPCA + 8,50 %	CCB

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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21D0864265	Não divulgado	23/07/2029	(a);(d);(f);(e)	3.000	1.653	IPCA + 9,50%	Venda e Compra, CCB
OPEA SECURITIZADORA S/A	21K0522795	Não divulgado	20/05/2030	(f), (c), (b)	500	391	IPCA + 10,75%	Venda e Compra
OPEA SECURITIZADORA S/A	22I0149814	Não divulgado	24/08/2027	(a);(d);(f);(e)	3.500	2.713	IPCA + 11%	Nota Comercial
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0653645	Não divulgado	24/08/2026	(f); (d); (a) e (c)	25.000	2.476	IPCA + 9.8%	Pulverizado
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0653645	Não divulgado	24/08/2026	(f); (d); (a) e (c)	26.761	2.650	IPCA + 9.8%	Pulverizado
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0653656	Não divulgado	24/08/2026	(f); (d); (a) e (c)	42.350	4.192	IPCA + 11,35%	Pulverizado
OPEA SECURITIZADORA S/A	22I0149814	Não divulgado	24/08/2027	(a);(d);(f);(e)	1.500	1.163	IPCA + 11%	Nota Comercial
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0653675	Não divulgado	24/08/2026	(f); (d); (a) e (c)	43.681	4.384	IPCA + 9.8%	Pulverizado
OPEA SECURITIZADORA S/A	21L0967727	Não divulgado	20/12/2034	(a);(b);(f);(c)	5.150	4.115	IPCA + 12,50%	Venda e Compra
OPEA SECURITIZADORA S/A	23G1149789	Não divulgado	26/06/2029	(d), (i), (c), (b)	19.660	17.016	IPCA + 12%	Nota Comercial
OPEA SECURITIZADORA S/A	23G1149794	Não divulgado	26/06/2029	(d), (i), (c), (b)	1.557	1.352	IPCA + 15,30%	Nota Comercial
OPEA SECURITIZADORA S/A	23G1149789	Não divulgado	26/06/2029	(d), (i), (c), (b)	8.064	6.979	IPCA + 12%	Nota Comercial
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1074707	Não divulgado	15/08/2030	(a);(e);(f);(c)	3.800	3.275	IPCA + 9%	Nota Comercial
OPEA SECURITIZADORA S/A	23G1149794	Não divulgado	26/06/2029	(d), (i), (c), (b)	4.650	4.039	IPCA + 15,30%	Nota Comercial
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J2094862	Não divulgado	22/12/2028	(a);(e);(f);(c)	35.000	24.850	IPCA + 12%	Nota Comercial
OPEA SECURITIZADORA S/A	22I0149823	Não divulgado	24/08/2027	(a);(d);(e);(f);(c)	5.000	3.998	ipca + 11%	Nota Comercial
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0653678	Não divulgado	24/08/2026	(f); (d); (a) e (c)	35.739	3.523	IPCA + 11,35%	Pulverizado
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J2094862	Não divulgado	22/12/2028	(a);(e);(f);(c)	9.000	6.390	IPCA + 12%	Nota Comercial
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23J2094862	Não divulgado	22/12/2028	(a);(e);(f);(c)	10.000	7.100	IPCA + 12%	Nota Comercial
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0653681	Não divulgado	24/08/2026	(a);(d);(f);(e)	43.681	4.333	IPCA + 9.8%	Pulverizado
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22A0423267	Não divulgado	26/01/2037	(d), (c)	17.700	16.732	IPCA + 10,50%	Compromisso de compra e venda
OPEA SECURITIZADORA S/A	23G1149794	Não divulgado	26/06/2029	(d), (i), (c), (b)	2.459	2.136	IPCA + 15,30%	Nota Comercial
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1690313	Não divulgado	26/03/2031	(f), (j), (b)	20.000	18.836	IPCA + 10,75%	Nota Comercial
Bamboo Securitizadora S.A.	24C1998253	Não divulgado	24/03/2036	(f), (j), (b)	11.468	9.918	IPCA + 12,75%	Compromisso de compra e venda
OPEA SECURITIZADORA S/A	23G1149794	Não divulgado	26/06/2029	(d), (i), (c), (b)	3.321	2.884	IPCA + 15,30%	Nota Comercial
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1690313	Não divulgado	26/03/2031	(f), (j), (b)	10.000	9.418	IPCA + 10,75%	Nota Comercial

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

OPEA SECURITIZADORA S/A	24D3410758	Não divulgado	24/04/2036	(f); (d); (a) e (c)	12.500	11.562	IPCA + 13,00%	Pulverizado
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3462826	Não divulgado	26/04/2034	(f), (j), (b)	25.000	18.538	IPCA + 11%	Nota Comercial
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24F2316395	Não divulgado	24/08/2026	(f); (d); (a) e (c)	30.000	3.000	IPCA + 11,35%	Pulverizado
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24F2316349	Não divulgado	24/08/2026	(f); (d); (a) e (c)	30.000	2.998	IPCA + 9,80%	Pulverizado
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C1690313	Não divulgado	26/03/2031	(f), (j), (b)	10.000	9.418	IPCA + 10,75%	Nota Comercial
OPEA SECURITIZADORA S/A	22I0149863	Não divulgado	24/08/2027	(f), (d), (c), (e), (b)	3.661	3.451	IPCA + 11%	Nota Comercial
OPEA SECURITIZADORA S/A	24G1768866	Não divulgado	20/07/2032	(d), (k), (i), (j), (e)	15.500	11.713	IPCA + 13,75%	Nota Comercial
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24F2316349	Não divulgado	24/08/2026	(f); (d); (a) e (c)	25.000	2.498	IPCA + 9,80%	Pulverizado
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24F2316395	Não divulgado	24/08/2026	(f); (d); (a) e (c)	25.000	2.500	IPCA + 11,35%	Pulverizado
OPEA SECURITIZADORA S/A	21E0379796	Não divulgado	20/06/2034	(f), (c), (b), (e), (b)	2.318	2.243	IPCA + 10,75 %	Compromisso de compra e venda
OPEA SECURITIZADORA S/A	21E0379796	Não divulgado	20/06/2034	(f), (c), (b), (e), (b)	6.482	6.271	IPCA + 10,75 %	Compromisso de compra e venda
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24F2316349	Não divulgado	24/08/2026	(f); (d); (a) e (c)	20.000	1.999	IPCA + 9,80%	Pulverizado
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24F2316395	Não divulgado	24/08/2026	(f); (d); (a) e (c)	20.000	2.000	IPCA + 11,35%	Pulverizado
OPEA SECURITIZADORA S/A	24G1768866	Não divulgado	20/07/2032	(d), (k), (i), (j), (e)	16.187	12.232	IPCA + 13,75%	Nota Comercial
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21I0600458	Não divulgado	21/08/2026	(f), (d), (i), (c), (g)	9.335	11.118	IPCA + 10,00 %	CCB
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21G0733018	Não divulgado	21/07/2026	(f), (d), (i), (c), (e), (g)	7.000	8.383	IPCA + 10,00 %	CCB
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21G0733026	Não divulgado	21/07/2026	(f), (d), (i), (c), (e), (g)	3.600	3.876	IPCA + 10,00%	CCB
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21I0940475	Não divulgado	21/08/2026	(f), (d), (i), (c), (g)	1.175	1.271	IPCA + 10,00%	CCB
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21I0940475	Não divulgado	21/08/2026	(f), (d), (i), (c), (g)	2.325	2.515	IPCA + 10,00%	CCB
OPEA SECURITIZADORA S/A	23G1149794	Não divulgado	26/06/2029	(d), (i), (c), (b)	9.834	8.541	IPCA + 15,30%	Nota Comercial
OPEA SECURITIZADORA S/A	20L0871063	Não divulgado	25/01/2036	(e)	11.100	5.899	IPCA + 13,00 %	Venda e Compra
FORTE SECURITIZADORA S.A.	19D1329258	Não divulgado	20/11/2026	(f), (c), (b), (e), (b)	3.050	1.365	IPCA + 11,50 %	Venda e Compra
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0300224	Não divulgado	20/10/2027	(f), (d), (i), (c), (b), (b)	12.000	7.508	IGPM + 11,50 %	CCB
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0620360	Não divulgado	22/08/2030	(f), (c), (e)	16.000	9.269	IPCA + 10,50 %	Venda e Compra
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20L0871093	Não divulgado	22/02/2034	(h),(f), (i), (c)	40.000	30.525	IPCA + 11,50 %	CCB
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0050651	Não divulgado	20/08/2030	(f), (c), (b), (e), (b)	7.850	4.715	IPCA + 12,00 %	Venda e Compra

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

OPEA SECURITIZADORA S/A	21B0566153	Não divulgado	25/03/2031	(f), (i), (c), (e)	39.088	16.770	INPC + 9,50 %	CCB
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21B0564516	Não divulgado	21/02/2035	(f), (d), (i), (c), (e)	9.500	6.975	IPCA + 8,50 %	CCB
OPEA SECURITIZADORA S/A	20L0871069	Não divulgado	25/01/2036	(e)	3.000	1.583	IPCA + 13,00 %	Venda e Compra
OPEA SECURITIZADORA S/A	21C0710497	Não divulgado	22/05/2025	(f), (i), (c), (e)	1.935	2.166	IPCA + 10,50 %	CCB
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21D0864252	Não divulgado	21/05/2031	(f), (c), (e), (b)	10.000	2.234	IPCA + 9,50 %	CCB
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21B0591503	Não divulgado	21/02/2035	(f), (d), (i), (c), (e)	1.000	845	IPCA + 8,50 %	CCB
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0051749	Não divulgado	20/08/2030	(f), (c), (b), (e), (b)	12.200	8.268	IPCA + 12,00 %	Venda e Compra
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607952	Não divulgado	20/01/2026	(f), (d), (c), (e)	7.700	648	IPCA + 11,00 %	CCB
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0826515	Não divulgado	22/02/2034	(h),(f), (i), (c)	2.000	1.660	IPCA + 11,50 %	CCB
OPEA SECURITIZADORA S/A	21C0710827	Não divulgado	22/05/2025	(f), (i), (c), (e)	1.935	2.526	IPCA + 10,50 %	CCB
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0850298	Não divulgado	22/01/2026	(f), (d), (i), (c), (e)	46.500	1.911	INCC-M + 11,50 %	CCB
OPEA SECURITIZADORA S/A	20L0871064	Não divulgado	25/01/2036	(e)	5.000	2.721	IPCA + 13,00 %	Venda e Compra
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0859444	Não divulgado	22/02/2034	(h),(f), (i), (c)	2.000	1.668	IPCA + 11,50 %	CCB
OPEA SECURITIZADORA S/A	21H0284007	Não divulgado	20/08/2031	(f), (c), (b), (e), (b)	2.278	1.648	IPCA + 8,75 %	Compromisso de compra e venda
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0050614	Não divulgado	20/08/2030	(f), (c), (b), (e), (b)	24.750	14.061	IPCA + 12,00 %	Venda e Compra
OPEA SECURITIZADORA S/A	21H1035398	Não divulgado	26/08/2027	(f), (c), (e), (b)	19.900	9.075	IPCA + 9,25 %	Debenture
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607963	Não divulgado	20/01/2026	(f), (d), (c), (e)	7.700	1.374	IPCA + 11,00 %	CCB
OPEA SECURITIZADORA S/A	21I0802801	Não divulgado	24/09/2031	(i), (c), (e)	15.000	12.010	IPCA + 9,50 %	CCB
OPEA SECURITIZADORA S/A	20L0871066	Não divulgado	25/01/2036	(f), (c), (b), (e), (b)	4.500	2.484	IPCA + 13,00 %	Venda e Compra
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0869388	Não divulgado	22/02/2034	(h),(f), (i), (c)	2.000	1.728	IPCA + 11,50 %	CCB
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21D0864253	Não divulgado	21/08/2030	(f), (c), (e), (b)	4.700	1.469	IPCA + 9,50 %	Venda e Compra, CCB
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0650047	Não divulgado	22/08/2031	(f), (i), (c)	2.384	1.784	IPCA + 12,39 %	CCB
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0649503	Não divulgado	22/08/2031	(f), (i), (c)	9.000	6.883	IPCA + 10,00 %	CCB
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J0989932	Não divulgado	26/10/2028	(d), (j), (c), (b)	21.000	18.755	IPCA + 10,00 %	Debenture
OPEA SECURITIZADORA S/A	20L0871068	Não divulgado	25/01/2036	(e)	5.400	3.000	IPCA + 13,00 %	CCB, Locação
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	20H0051754	Não divulgado	20/08/2030	(f), (c), (b), (e), (b)	10.200	7.155	IPCA + 12,00 %	Venda e Compra

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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

OPEA SECURITIZADORA S/A	21K0522538	Não divulgado	20/05/2030	(f), (c), (b), (b)	8.000	5.439	IPCA + 10,75 %	Venda e Compra
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21L0050460	Não divulgado	22/02/2034	(h),(f), (i), (c)	2.000	1.713	IPCA + 11,50 %	CCB
OPEA SECURITIZADORA S/A	21I0802805	Não divulgado	24/09/2031	(i), (c), (e)	4.000	3.075	IPCA + 9,50 %	CCB
OPEA SECURITIZADORA S/A	21L0967451	Não divulgado	20/12/2034	(f), (i), (c), (b), (b)	9.850	5.930	IPCA + 12,50 %	Venda e Compra, CCB
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21A0607979	Não divulgado	20/01/2026	(f), (d), (c), (e)	7.700	4.073	IPCA + 11,00%	CCB
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21D0864254	Não divulgado	21/05/2030	(f), (c), (e), (b)	6.100	2.214	IPCA + 9,50%	Venda e Compra, CCB
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0652228	Não divulgado	24/08/2026	(f); (d); (a) e (c)	72.600	6.574	IPCA + 9,80%	Pulverizado
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0653348	Não divulgado	24/08/2026	(f); (d); (a) e (c)	59.400	5.382	IPCA + 11,35%	Pulverizado
OPEA SECURITIZADORA S/A	22B0653652	Não divulgado	27/08/2032	(d), (k), (i), (j), (e)	14.750	12.739	IPCA + 9,39%	Contrato de Locação
OPEA SECURITIZADORA S/A	22F0636862	Não divulgado	24/05/2028	(d), (k), (i), (j), (e)	12.080	6.879	IPCA + 10,00%	Contrato de Locação
OPEA SECURITIZADORA S/A	22F0636862	Não divulgado	24/05/2028	(d), (k), (i), (j), (e)	13.278	7.562	IPCA + 10,00%	Contrato de Locação
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24D3462826	Não divulgado	26/04/2034	(f), (j), (b)	4.256	3.156	IPCA + 11,00 %	Nota Comercial
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J1001700	Não divulgado	26/10/2028	(d), (j), (c), (b)	9.500	8.536	IPCA + 9,50%	Debenture
OPEA SECURITIZADORA S/A	24G1768866	Não divulgado	20/07/2032	(d), (k), (i), (j), (e)	6.000	4.534	IPCA + 13,75%	Nota Comercial
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21J1001701	Não divulgado	26/10/2028	(d), (j), (c), (b)	9.500	9.295	IPCA + 9,50%	Debenture
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24K3211803	Não divulgado	21/11/2034	(f); (d); (a) e (c)	1.929	1.891	IPCA + 10,50%	Debenture
HABITASEC SECURITIZADORA S/A	21F1037235	Não divulgado	23/07/2030	(f), (i), (c), (e)	9.000	6.570	PRÉ-FIXADO 12,50%	CCB
OPEA SECURITIZADORA S/A	21F1151103	Não divulgado	25/10/2027	(f), (c), (b), (e), (b)	14.000	3.395	PRÉ-FIXADO 14,00%	Compromisso de compra e venda
Total					1.791.897	710.052		

(*) As garantias das operações com certificado de recebíveis imobiliários demonstradas na tabela acima são, respectivamente:

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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

2023

Códigos	Emissor	Emissão/ Série / Projeto	Vencimento	Rating	Remuneração	Qtde	Valor Contábil	Garantias (*)	Lastro
21A0775592	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 182ª série - SKY	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 15,94 %	10.575	515	(f), (d), (i), (c), (e)	CCB
21A0775566	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 181ª série - SKY DIADEMA	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	36.425	1.575	(f), (d), (i), (c), (e)	CCB
19K1139240	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 335ª série	20/11/2025	brBB+(sf) - Austin Rating	IPCA + 9,50 %	19.500	19.231	(c), (e), (e), (b)	Pulverizado
23B0790147	Canal Securitizadora	28ª emissão / 1ª série	18/02/2033	Não divulgado	IPCA + 11,20%	20.000	18.787	(a);(e);(h)	Compromisso de compra e venda
22D1286980	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 336ª série	13/11/2026	Não divulgado	CDI + 5,00%	7.289	6.106	(a), (d), (c)	Pulverizado
22D1286981	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 337ª série	13/11/2026	Não divulgado	CDI + 5,00%	4.200	3.737	(a), (d), (c)	Pulverizado
22D1286982	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 338ª série	13/11/2026	Não divulgado	CDI + 5,00%	4.336	3.891	(a), (d), (c)	Pulverizado
21I0802808	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 387ª série	24/09/2026	Não divulgado	CDI + 6,18%	150	80	Não divulgado	Pulverizado
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)	Pulverizado
21H0849973	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª Emissão / 197ª Série	20/12/2035	Não divulgado	IPCA + 9,00%	9.000	3.252	Não divulgado	Pulverizado
21L0967718	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 458ª Série	20/12/2034	Não divulgado	IPCA + 12,50%	5.850	4.404	(f), (c), (b), (b)	Venda e Compra
20J0777633	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 140ª série - PORTO POXIM	20/11/2030	Não divulgado	IPCA + 11,00 %	3.455	2.680	Não divulgado	Pulverizado
21J0300975	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 285ª série	20/10/2027	Não divulgado	IGP-M + 11,50%	2.500	1.812	(f), (d), (c), (b), (b)	CCB
21D0864263	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 254ª Série	22/01/2030	Não divulgado	IPCA + 9,50%	7.400	5.326	(f), (c), (e), (b)	Venda e Compra, CCB
21A0608474	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 166ª série	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00%	7.700	5.821	(f), (d), (c), (e)	CCB
21B0591503	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 235ª série - GUARAPUAVA	21/02/2035	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	2.500	2.455	(f), (d), (i), (c), (e)	CCB
21J1001700	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 399ª Série	26/10/2028	Não divulgado	IPCA + 9,50%	9.500	9.143	(d), (j), (c), (b)	Debenture
21K0522795	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª Emissão / 201ª Série	20/05/2030	Não divulgado	IPCA + 10,75%	1.000	908	(f), (c), (b)	Venda e Compra
22B0653556	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / Série - 449/CRI Infinity	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 11,35%	40.491	3.700	(f); (d); (a) e (c)	Pulverizado
22B0653493	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / Série - 395/CRI Infinity	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 11,35%	49.489	4.509	(f); (d); (a) e (c)	Pulverizado
22I0149798	OPEA SECURITIZADORA S.A.	56ª Emissão / 1ª Série	24/08/2027	Não divulgado	IPCA + 11,00%	5.993	6.140	(f), (d), (c), (e), (b)	Nota Comercial

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

21L0967724	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 459ª Série	20/12/2034	Não divulgado	IPCA + 12,50%	4.600	4.151	(f), (c), (b), (b)	Venda e Compra
21G0733026	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 262ª Série	21/07/2026	Não divulgado	IPCA + 10,00%	3.600	3.794	(f), (d), (i), (c), (e), (g)	CCB
20L0871069	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 315ª série - LOTEAMENTO MT	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	6.000	4.304	(f), (c), (b), (e), (b)	Venda e Compra
21A0608487	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 170ª série	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00%	4.200	3.121	(f), (d), (c), (e)	CCB
21J1001701	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 400ª Série	26/10/2028	Não divulgado	IPCA + 9,50%	9.500	9.005	(d), (j), (c), (b)	Debenture
21J0302094	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 286ª série	20/10/2027	Não divulgado	IGP-M + 11,50%	2.500	1.900	(f), (d), (i), (c), (b), (b)	CCB
22I0149864	OPEA SECURITIZADORA S.A.	56ª Emissão / 3ª Série	24/08/2027	Não divulgado	IPCA + 11,00%	1.546	1.471	(f), (d), (c), (e), (b)	Nota Comercial
22I0149811	OPEA SECURITIZADORA S.A.	56ª Emissão / 2ª Série	24/08/2027	Não divulgado	IPCA + 11,00%	5.000	4.729	(f), (d), (c), (e), (b)	Nota Comercial
21H0849974	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª Emissão / 198ª Série	20/12/2035	Não divulgado	IPCA + 9,00%	9.000	4.878	Não divulgado	Pulverizado
21D0864264	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 255ª Série	21/09/2029	Não divulgado	IPCA + 9,50%	5.800	4.889	(f), (c), (e), (b)	Venda e Compra, CCB
21L0967725	Opea Securitizadora S/A	1ª emissão / 460ª série	20/12/2034	Não divulgado	IPCA + 12,5% a.a.	8.500	7.855	(f), (c), (b), (b)	Venda e Compra
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)	Pulverizado
21D0864265	Habitasec Securitizadora	1ª emissão / 256ª série	23/07/2029	Não divulgado	IPCA + 9,50%	3.000	2.500	(a);(d);(f);(e)	Venda e Compra, CCB
21H0849977	Planeta Securitizadora S/A	4ª emissão / 199ª série	20/12/2035	Não divulgado	IPCA + 9,00%	9.000	6.598	Não divulgado	Pulverizado
22I0149814	Opea Securitizadora S/A	56ª emissão / 3ª série	24/08/2027	Não divulgado	IPCA + 11%	5.000	4.954	(a);(d);(f);(e)	Nota Comercial
22B0653645	Oliverira Trust DTVM	4ª emissão / 450ª série	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 9,8% a.a	51.761	5.209	(f); (d); (a) e (c)	Pulverizado
22B0653656	Oliverira Trust DTVM	4ª emissão / 451ª série	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 11,35% a.a	42.350	4.281	(f); (d); (a) e (c)	Pulverizado
22B0653675	Oliverira Trust DTVM	4ª emissão / 452ª série	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 9,8% a.a	43.681	4.496	(f); (d); (a) e (c)	Pulverizado
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)	Venda e Compra
22B0084502	Oliverira Trust DTVM	4ª emissão / 427ª série	25/02/2026	Não divulgado	100% do CDI + 4,5% a.a	5.210	4.517	(f); (c); (d) e (a)	Estoque
21I0940475	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 280ª Série	21/08/2026	Não divulgado	IPCA + 10,00%	2.325	2.465	(f), (d), (i), (c), (g)	CCB
21I0600458	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 279ª série - JOAQUIM VILA MADELENA	21/08/2026	Não divulgado	IPCA + 10,00 %	9.335	11.065	(f), (d), (i), (c), (g)	CCB
23G1149794	Opea Securitizadora S/A	161ª emissão / 2ª série	26/06/2029	Não divulgado	IPCA + 15,30%	19.746	20.018	(d), (i), (c), (b)	Nota Comercial
23G1149789	Opea Securitizadora S/A	161ª emissão / 1ª série	26/06/2029	Não divulgado	IPCA + 12%	27.724	28.107	(d), (i), (c), (b)	Nota Comercial

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

21G0733018	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 261ª série - JOAQUIM TAVORA	21/07/2026	Não divulgado	IPCA + 10,00 %	7.000	8.207	(f), (d), (i), (c), (e), (g)	CCB
23H1074707	Virgo Companhia de Securitização	107ª emissão / 1ª série	15/08/2030	Não divulgado	IPCA + 9%	9.000	9.130	(a);(e);(f);(c)	Nota Comercial
23J2094862	Virgo Companhia de Securitização	124ª emissão / 1ª série	22/12/2028	Não divulgado	IPCA + 12%	54.000	52.453	(a);(e);(f);(c)	Nota Comercial
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)	Nota Comercial
22B0653678	Oliverira Trust DTVM	4ª emissão / 453ª série	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 11,35% a.a	35.739	3.610	(f); (d); (a) e (c)	Pulverizado
22B0653681	Oliverira Trust DTVM	4ª emissão / 454ª série	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 9.8% a.a	43.681	4.407	(a);(d);(f);(e)	Pulverizado
22A0423267	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 381ª Série	26/01/2037	Não divulgado	IPCA + 10,50%	17.700	18.391	(d), (c)	Compromisso de compra e venda
20J0775490	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 137ª série - PORTO POXIM	20/11/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	7.000	4.478	Não divulgado	Pulverizado
20L0871063	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 291ª série - LOTEAMENTO MT	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	11.100	8.019	(e)	Venda e Compra
18A0893102	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 112ª série	20/10/2026	BBB - LF Rating	IGPM + 12,68 %	1.050	579	(d), (c), (b), (e), (b)	Compromisso de compra e venda
18A0893173	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 114ª série	20/10/2026	BBB - LF Rating	IGPM + 12,68 %	955	556	(d), (c), (b), (e), (b)	Compromisso de compra e venda
18E0844461	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 168ª série	20/03/2027	BBB+ - LF	IGPM + 12,68 %	2.950	2.621	(f), (c), (b), (e), (e), (b)	Compromisso de compra e venda
18E0852030	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 172ª série	20/03/2027	BBB+ - LF Rating	IGPM + 12,68 %	2.750	2.384	(f), (c), (b), (e), (e), (b)	Compromisso de compra e venda
18E0852434	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 170ª série	20/03/2027	BBB+ - LF Rating	IGPM + 12,68 %	1.500	1.324	(f), (c), (b), (e), (e), (b)	Compromisso de compra e venda
18H0134527	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 174ª série	20/07/2027	BB+ - Austin Rating	IGPM + 11,97 %	23	445	(f), (c), (e), (e), (b)	Venda e Compra
18H0134529	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 178ª série	20/07/2027	BB+ - Austin	IGPM + 11,97 %	544	329	(f), (c), (e), (e), (b)	Venda e Compra
18H0135364	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 175ª série	20/07/2027	BB+ - Austin Rating	IGPM + 11,97 %	20	494	(f), (c), (e), (e), (b)	Venda e Compra
19D1329258	FORTE SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 218ª série	20/11/2026	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	3.050	1.828	(f), (c), (b), (e), (b)	Venda e Compra
21J0300224	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 284ª série - CAPIVARI	20/10/2027	Não divulgado	IGPM + 11,50 %	12.000	8.179	(f), (d), (i), (c), (b), (b)	CCB
20H0620360	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 73ª série - MORRO DA MATA	22/08/2030	Não divulgado	IPCA + 10,50 %	16.000	11.703	(f), (c), (e)	Venda e Compra
21A0607856	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 160ª série - HANEI	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00 %	7.980	151	Não divulgado	Pulverizado
20L0871093	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 146ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	40.000	36.747	(h),(f), (i), (c)	CCB
20H0050651	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 81ª série	20/08/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	7.850	5.586	(f), (c), (b), (e), (b)	Venda e Compra

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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	(f), (i), (c), (e)	CCB
21B0564516	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 219ª série - GUARAPUAVA	21/02/2035	Não divulgado	IPCA + 8,50 %	9.500	8.177	(f), (d), (i), (c), (e)	CCB
21C0710497	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 310ª série - ALLURE	22/05/2025	Não divulgado	IPCA + 10,50 %	1.935	2.058	(f), (i), (c), (e)	CCB
21E0379796	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 178ª série - VILLA BELLA	20/06/2034	Não divulgado	IPCA + 10,75 %	8.800	9.307	(f), (c), (b), (e), (b)	Compromisso de compra e venda
21D0864252	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 251ª série - JARDIM BOULEVARD	21/05/2031	Não divulgado	IPCA + 9,50 %	10.000	3.458	(f), (c), (e), (b)	CCB
21A0775722	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 183ª série - SKY DIADEMA	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	46.500	1.932	(f), (d), (i), (c), (e)	CCB
20H0051749	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 82ª série - HABITAT WAM	20/08/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	12.200	9.917	(f), (c), (b), (e), (b)	Venda e Compra
21A0607952	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 162ª série - HANEI	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00 %	7.700	1.047	(f), (d), (c), (e)	CCB
20J0775851	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 138ª série - PORTO	20/11/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	7.000	5.009	Não divulgado	Pulverizado
21A0826515	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 147ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	2.000	1.914	(h),(f), (i), (c)	CCB
21F1037235	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 247ª série	23/07/2030	Não divulgado	PRÉ-FIXADO 12,50%	9.000	7.408	(f), (i), (c), (e)	CCB
21C0710827	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 327ª série - ALLURE	22/05/2025	Não divulgado	IPCA + 10,50 %	1.935	2.350	(f), (i), (c), (e)	CCB
21F1151103	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 341ª série	25/10/2027	Não divulgado	PRÉ-FIXADO 14,00%	14.000	5.786	(f), (c), (b), (e), (b)	Compromisso de compra e venda
21A0850275	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 184ª série	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 15,94 %	13.500	632	(f), (d), (i), (c), (e)	CCB
21A0850298	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 185ª série	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	46.500	1.933	(f), (d), (i), (c), (e)	CCB
20L0871064	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 292ª série - LOTEAMENTO MT	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	5.000	3.700	(e)	Venda e Compra
21A0859444	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 148ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	2.000	1.934	(h),(f), (i), (c)	CCB
21H0284007	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 183ª série - COPACABANA II	20/08/2031	Não divulgado	IPCA + 8,75 %	4.500	3.972	(f), (c), (b), (e), (b)	Compromisso de compra e venda
20H0050614	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 77ª série	20/08/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	24.750	16.885	(f), (c), (b), (e), (b)	Venda e Compra
21H0849956	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 308ª série - CIDADE JARDIM	24/06/2026	Não divulgado	IPCA + 9,30 %	11.197	997	Não divulgado	Pulverizado
21H0849957	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 196ª série - VILLAREDO	20/12/2035	Não divulgado	IPCA + 9,00 %	8.000	988	Não divulgado	Pulverizado
21H1035398	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 361ª série - HOT BEACH	26/08/2027	Não divulgado	IPCA + 9,25 %	19.900	12.473	(f), (c), (e), (b)	Debenture
21A0607963	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 164ª série - HANEI	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00 %	7.700	1.757	(f), (d), (c), (e)	CCB

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

21I0802807	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 377ª série	24/09/2026	Não divulgado	CDI + 6,18 %	5.947	723	Não divulgado	Pulverizado
21I0802801	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 375ª série - RECEL	24/09/2031	Não divulgado	IPCA + 9,50 %	15.000	14.254	(i), (c), (e)	CCB
21A0850418	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 189ª série - SKY DIADEMA	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	13.500	625	(f), (d), (i), (c), (e)	CCB
20L0871066	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 293ª série	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	4.500	3.377	(f), (c), (b), (e), (b)	Venda e Compra
21A0869388	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 149ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	2.000	2.033	(h),(f), (i), (c)	CCB
21J0067337	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 359ª série - THREE DI	21/10/2024	Não divulgado	IPCA + 7,00 %	10.000	9.448	Não divulgado	Pulverizado
21D0864253	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 252ª série - JARDIM BOULEVARD	21/08/2030	Não divulgado	IPCA + 9,50 %	4.700	2.240	(f), (c), (e), (b)	Venda e Compra, CCB
21J0650047	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 392ª série - OCEAN	22/08/2031	Não divulgado	IPCA + 12,39 %	2.384	2.396	(f), (i), (c)	CCB
21J0649503	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 352ª série - OCEAN	22/08/2031	Não divulgado	IPCA + 10,00 %	9.000	9.003	(f), (i), (c)	CCB
21J0989932	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 379ª série - Não divulgado	26/10/2028	Não divulgado	IPCA + 10,00 %	21.000	20.033	(d), (j), (c), (b)	Debenture
20L0871068	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 314ª série - LOTEAMENTO MT	25/01/2036	Não divulgado	IPCA + 13,00 %	5.400	4.079	(e)	CCB, Locação
21B0000204	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 187ª série	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50 %	46.500	2.211	(f), (d), (i), (c), (e)	CCB
20H0051754	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 83ª série	20/08/2030	Não divulgado	IPCA + 12,00 %	10.200	8.581	(f), (c), (b), (e), (b)	Venda e Compra
21A0850462	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 188ª série	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 15,94 %	13.500	434	(f), (d), (i), (c), (e)	CCB
21K0522538	PLANETA SECURITIZADORA SA	4ª emissão - 200ª série - D URBANISMO	20/05/2030	Não divulgado	IPCA + 10,75 %	8.000	6.753	(f), (c), (b), (b)	Venda e Compra
21L0050460	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª emissão - 150ª série - BRDU III	22/02/2034	Não divulgado	IPCA + 11,50 %	2.000	1.992	(h),(f), (i), (c)	CCB
21I0802805	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 404ª série - RECEL	24/09/2031	Não divulgado	IPCA + 9,50 %	4.000	3.647	(i), (c), (e)	CCB
21L0729728	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 306ª série	26/11/2027	Não divulgado	CDI + 4,50 %	12.500	2.575	(d); (i); (a); (e); e (j)	Estoque
21L0729731	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 307ª série	26/11/2027	Não divulgado	CDI + 4,50 %	12.500	2.575	(d); (i); (a); (e); e (j)	Estoque
21L0967451	OPEA SECURITIZADORA S.A.	1ª emissão - 457ª série - PARQUE DOS PODERES	20/12/2034	Não divulgado	IPCA + 12,50 %	14.300	10.537	(f), (i), (c), (b), (b)	Venda e Compra, CCB
21A0607979	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 164ª série	20/01/2026	Não divulgado	IPCA + 11,00%	7.700	4.371	(f), (d), (c), (e)	CCB
21D0864254	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	1ª Emissão / 253ª Série	21/05/2030	Não divulgado	IPCA + 9,50%	6.100	3.399	(f), (c), (e), (b)	Venda e Compra, CCB
22B0652228	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / Série - 393/CRI Infinity	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 9,80%	72.600	6.705	(f); (d); (a) e (c)	Pulverizado

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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

22B0653348	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / Série - 394/CRI Infinity	24/08/2026	Não divulgado	IPCA + 11,35%	59.400	5.486	(f); (d); (a) e (c)	Pulverizado
22B0653652	OPEA SECURITIZADORA S.A.	4ª Emissão / 170ª Série	27/08/2032	Não divulgado	IPCA + 9,39%	14.750	14.965	(d), (k), (i), (j), (e)	Contrato de Locação
21A0850592	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 190ª série	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 15,94%	11.250	237	(f), (d), (i), (c), (e)	CCB
21A0850574	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO S.A.	4ª Emissão / 189ª série	22/01/2026	Não divulgado	INCC-M + 11,50%	38.750	1.904	(f), (d), (i), (c), (e)	CCB
Total						1.572.801	719.471		

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

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os certificados de recebíveis imobiliários foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

O investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve uma série de riscos que envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à emissora, ao(s) devedor(es) dos créditos imobiliários e aos próprios CRI objeto da emissão.

- Movimentação dos Certificado de recebíveis imobiliários ("CRIs")

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	719.471	731.029
Aquisições	270.744	282.710
Vendas	(136.271)	(93.194)
Amortização/juros a receber	(1.980)	279
Amortizações/juros / evento e antecipação	(206.798)	(305.325)
Resultado	64.400	103.972
Saldo final	709.566	719.471

6. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de investimento Renda Fixa
Cotas de fundo de investimento imobiliários
Certificado de recebíveis imobiliários

Total do ativo:

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
23.741	-	-	23.741
33.663	-	-	33.663
-	709.566	-	709.566
57.404	709.566	-	766.970

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por uma única classe de cotas, as quais tem as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento 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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 759.976, representado pelo montante de 8.126.783,0000 cotas pelo valor unitário de R\$93,52 cada. (R\$ 800.986 em 2023, representado pelo montante de 8.126.783,0000 cotas, pelo valor unitário de R\$98,56 cada).

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	93,5150	(5,12)	785.219
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	98,5613	13,25	807.830

b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Data	Patrimônio Líquido	Valor da cota	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
31/12/23	800.986	98,5613	-	-
31/01/24	799.534	98,3826	(0,18)	(0,18)
29/02/24	791.393	97,3808	(1,02)	(1,20)
31/03/24	788.596	97,0367	(0,35)	(1,55)
30/04/24	779.701	95,9421	(1,13)	(2,66)
31/05/24	790.274	97,2431	1,36	(1,34)
30/06/24	776.739	95,5776	(1,71)	(3,03)
31/07/24	777.562	95,6789	0,11	(2,92)
31/08/24	778.961	95,8511	0,18	(2,75)
30/09/24	774.895	95,3508	(0,52)	(3,26)
31/10/24	770.706	94,8353	(0,54)	(3,78)
30/11/24	767.258	94,4111	(0,45)	(4,21)
31/12/24	759.976	93,5150	(0,95)	(5,12)

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

10. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; o valor de mercado das Cotas já emitidas ou outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor. No âmbito das emissões realizadas, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem. As cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de ofertas permitidas de acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo, sendo a primeira emissão de Cotas realizada por meio de oferta pública de distribuição. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve emissão de novas cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve resgates ou amortização de cotas.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código HABT11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

HABT11 (Valores expressos em reais)	2024	2023
Janeiro	78,68	90,98
Fevereiro	80,96	87,56
Março	83,41	85,95
Abril	82,60	84,53
Maior	83,67	92,49
Junho	83,06	97,20
Julho	83,18	95,90
Agosto	83,64	97,96
Setembro	82,30	93,70
Outubro	78,48	89,50
Novembro	73,95	88,10
Dezembro	77,44	91,00

12. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela XP Vista Asset Management Ltda. (“Gestora”).
- c) Os títulos privados estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pela mesma Administradora estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

13. Remuneração da administração

- Taxa de Administração e Gestão

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a até 1,3% (um vírgula três por cento) ao ano calculada sobre: (i) o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (ii) 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 (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e será calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), observado o pagamento mínimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão (em conjunto, a “Taxa de Administração”), 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 pagará diretamente ao Administrador a remuneração de até 0,2% (dois décimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, cujo percentual a ser aplicado variará 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\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo:

Taxa de Administração Específica (%)	Valor do Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)
0,2% a.a. (dois décimos por cento ao ano)	Entre zero e R\$ 300.000.000,00
0,18% a.a. (dezoito centésimos por cento ao ano)	Entre R\$ 300.000.000,01 e R\$ 600.000.000,00
0,16% a.a. (dezesseis centésimos por cento ao ano)	Entre R\$ 600.000.000,01 e R\$ 1.000.000.000,00
0,14% a.a. (quatorze centésimos por cento ao ano)	Qualquer valor superior a R\$ 1.000.000.000,00

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(ii) Taxa de Gestão. Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor remuneração de 1,1% (um inteiro e um décimo por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo. A partir da competência do mês de outubro de 2020, conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 23 de novembro de 2020, não será cobrada Taxa de Gestão sobre o valor aplicado pelo Fundo em cotas de fundo de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela Instrução CVM n.º 555/14, que exceder 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 1.290 (R\$ 1.600 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 7.196 (R\$ 7.858 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

- Taxa de *performance*

Adicionalmente à remuneração acima prevista, o Fundo, com base em seu resultado, remunera a Gestora mediante o pagamento do equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o rendimento que exceder o 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A taxa de performance é apurada e provisionada diariamente, com base em rendimento que exceder 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, até o último dia útil de cada semestre civil e paga no mês subsequente ao encerramento do semestre. a apropriação da Taxa de Performance se iniciará a partir do início do Prazo de Duração do Fundo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve despesa de taxa de performance (R\$ 2.185 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Performance” na demonstração do resultado.

- Demais taxas

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará à administradora uma taxa escalonada conforme segue: De 0 a 2.000 cotistas: R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos); de 2.001 a 10.000 cotistas: R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos) Acima de 10.000 cotistas: R\$ 0,40 (quarenta centavos), sendo que o valor mínimo mensal é de R\$2 (dois mil reais). O pagamento será realizado mensalmente tendo o seu valor deduzido do montante devido ao Gestor à título de Taxa de Gestão.

Não há taxa de saída.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	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.

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 10, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 460. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 127. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

15. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) 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;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas 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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

16. Distribuição de resultados

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

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve 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.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 12º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos	2024	2023
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	72.746	114.324
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	2.199	-
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	31.777	4.727
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	106.722	119.051
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	4.397	2.756
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	4.397	2.756
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(8.554)	(9.126)
(-) Taxa de desempenho (performance)	-	(2.792)
(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472	(35)	-
(-) Auditoria independente	(94)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(242)	(453)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-	-
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	-	(2)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(613)	(742)
Total de outras receitas/despesas	(9.537)	(13.115)
Resultado financeiro líquido	101.582	108.692
Resultado financeiro líquido acumulado	101.582	108.692
95% do resultado financeiro líquido acumulado	96.503	103.257
Rendimentos declarados	96.503	110.337
(-) Rendimentos pagos no exercício	(99.553)	(103.967)
Rendimento líquido a pagar remanescente	2.029	7.964
% de distribuição sobre o resultado financeiro	98,00%	101,51%

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

17. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

20. Alterações estatutárias

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.

21. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

* * *

Eric Hayashida
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC SP-262221/O-1