

Fundos de Crédito Imobiliário – MXRF11, XPCI11, HABT11 e XPHB11

3º trimestre de 2023

Agenda

1. Carta do gestor
2. Cenário macroeconômico e imobiliário
3. MXRF11, XPCI11, HABT11 e XPHB11
4. Relação com Investidores

1.

Carta do gestor



Desempenho do 3º trimestre de 2023

O terceiro trimestre de 2023 foi marcado por uma melhora no ambiente de crédito frente ao início do ano, com reduções nos *spreads* e também início do ciclo de redução da Taxa SELIC. As emissões via mercado de capitais apresentaram ampla retomada nos últimos três meses (retomada esta que se iniciou no final do segundo trimestre). O mês de setembro representou o maior volume mensal de emissão no ano, com **R\$ 57 bilhões** e mais de 300 operações. Essa significativa melhora sinaliza um fim ao cenário desafiador no mercado de crédito derivado principalmente dos acontecimentos com Americanas e Light, no início do ano. O COPOM (Comitê de Política Monetária) reduziu em 50bps a taxa básica de juros nas duas últimas reuniões, levando a taxa básica de juros a 12,75% a.a. Com a Taxa SELIC em tendência de queda e inflação mais benigna o gestor acredita que as emissões via mercado de capitais devem seguir em aceleração no próximo trimestre, assim como uma política monetária menos contracionista é benéfica ao mercado imobiliário. A poupança, por sua vez, segue com captação líquida negativa no ano, com saída de R\$ 70,22 bilhões em 2023.

Quanto ao mercado imobiliário, os lançamentos na cidade de São Paulo apresentaram queda no último trimestre, principalmente no segmento de médio/alto padrão, em linha com o esperado pelo time de gestão. O acumulado de 12 meses encerrados em setembro trouxe queda de 16,5% no número de unidades lançadas. Ainda assim o VSO (vendas sobre oferta) seguiu positivo, com alta de quase 7% YoY, chegando a 54,5% no final do trimestre. A comercialização acumulada de 12 meses apresentou alta de 9% YoY, para quase R\$ 40 bilhões. Os números reforçam a visão do gestor de trabalho mais intenso na comercialização de estoques. A perspectiva de novas reduções da taxa básica de juros, aliada ao arrefecimento da alta dos custos de insumos para construção, traz perspectivas positivas para o mercado imobiliário no curto e médio prazo. No segmento econômico a implementação do novo MCMV (Minha Casa Minha Vida) e, em São Paulo, do programa Pode Entrar também são fatores que tendem a impulsionar a retomada do segmento, de modo que as incorporadoras focadas nos produtos MCMV tendem a ter bons desempenhos nos próximos meses. Empresas listadas do setor voltaram a realizar emissões de ações, prevendo boas perspectivas ao segmento. No segmento de média/alta renda, setor mais diretamente afetado pelos efeitos de juros altos e preços de insumos, o momento segue sendo de maior cuidado com redução do volume de lançamentos e intensificação da velocidade de venda de estoque pronto e em construção. A equipe de gestão segue monitorando o elevado número de entregas dos próximos meses da expressiva safra de lançamentos de 2020 e 2021. A taxa média de juros do financiamento imobiliário apresentou estabilidade no trimestre, alcançando o patamar de 11,35% a.a. O gestor espera que novos cortes da Taxa SELIC levem a novas reduções nas taxas de juros e, consequentemente, contribuam para manutenção do bom ritmo do setor, entretanto tal queda tem sido impedida pelos constantes saques líquidos da poupança, levando os bancos a comporem o *funding* do setor com alternativas mais caras como LCIs e LIGs. No mercado de capitais, as emissões de CRIs seguiram em bom patamar, com quase de **R\$ 18,86 bilhões** emitidos no terceiro trimestre do ano. Em 2023 foram emitidos R\$ 31,66 bilhões em CRIs (+3,49% YoY). As emissões de FIs foram da ordem de **R\$ 8,54 bilhões** no trimestre, mais de 50% do total emitido em 2023 (R\$ 16,40 bilhões).

Ainda que o cenário se mostre mais positivo frente aos últimos meses, o momento ainda é de serenidade e trabalho de seleção e monitoramento intenso e minucioso das operações pela área de gestão. No atual momento, mesmo com a melhora do mercado de crédito privado, balanços e estruturas mais alavancadas seguem sob escrutínio. Dessa forma, a gestão permanece focada em empresas de balanços sólidos ou estruturas de securitização com ampla sobrecolateralização e mecanismos de mitigação de riscos. Vale frisar que a reprecificação atual também gera oportunidades interessantes – que estão sendo analisadas – aproveitando-se de *spreads* interessantes para operações de muita qualidade.

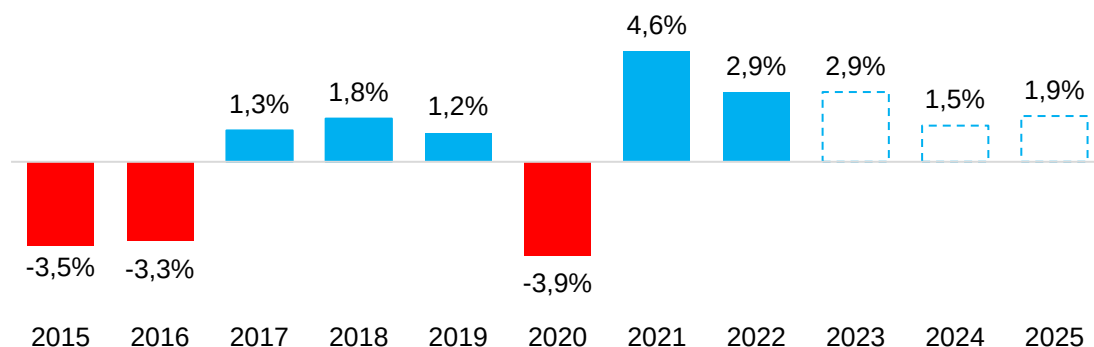
O Maxi Renda encerrou no final de julho a 8ª Emissão de Cotas do Fundo, com captação total de **R\$ 334.387.800,64**, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Os recursos captados foram alocados em sua totalidade no início de agosto em operações com taxas superiores às médias do portfólio, melhorando assim o carregamento do Fundo e potencialmente o retorno para os investidores, com maior diversificação, diluição de custos e fomento da liquidez das cotas no mercado secundário. A equipe de gestão agradece a confiança dos cotistas e do mercado.



2. Cenário macroeconômico e imobiliário

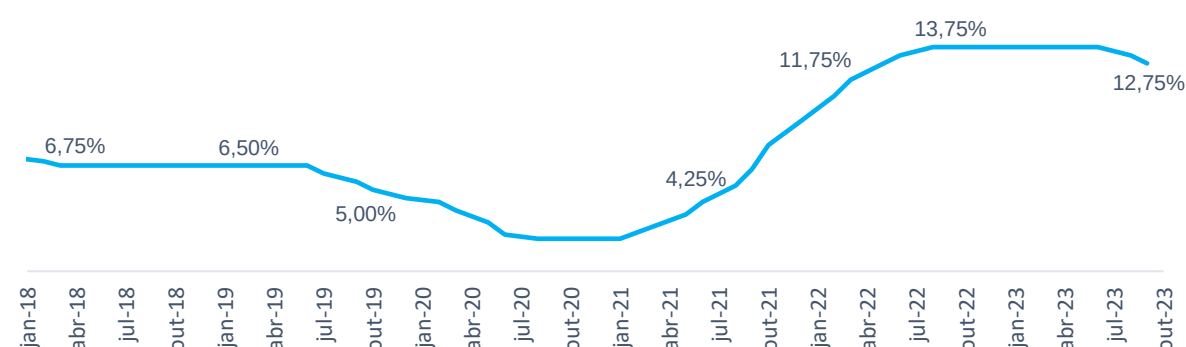
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas – Brasil¹



- A estimativa de crescimento do **PIB**, em 2023, foi **revisada positivamente para 2,9%**¹ de acordo com o último relatório Focus, ante 2,3% apresentado no trimestre anterior;
- A **atividade econômica mantém os sinais de resiliência**. A criação de vagas formais no mercado de trabalho continua avançando, contribuindo para manter a taxa de desemprego no menor patamar desde 2015 e impulsionando a demanda doméstica;
- Para os próximos trimestres, apesar dos aspectos positivos acima, espera-se uma **desaceleração da atividade econômica**, sobretudo pelo efeito da política monetária contracionista duradoura;
- Por fim, seguem alguns fatores que podem trazer volatilidade ao cenário internacional e doméstico: (i) a **continuidade do aperto monetário nos países desenvolvidos**, sobretudo nos Estados Unidos, cujas taxas de juros atingiram os patamares mais elevados dos últimos quinze anos; (ii) as **incertezas quanto ao resultado primário** que ainda mantem trajetória de piora marginal, em linha com a desaceleração da arrecadação; e (iii) o **risco de escalada das guerras** na Ucrânia e em Israel (impactos humanitários e econômicos - inclusive no preço do petróleo).

Meta Selic – Histórico²



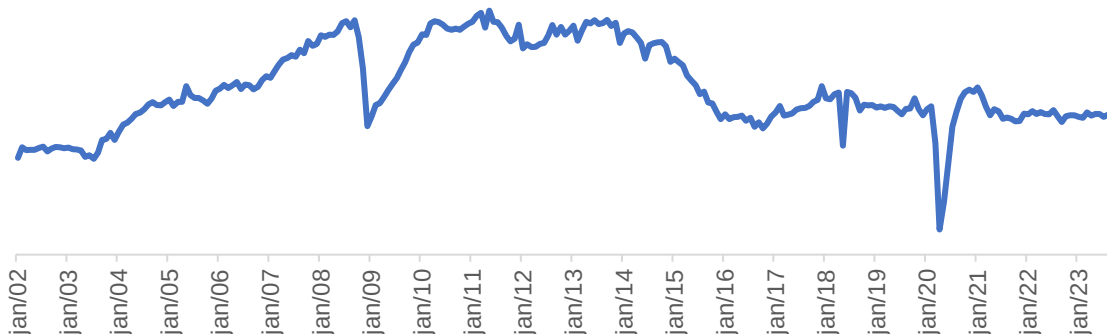
- Na última reunião, como esperado pelo mercado, o Copom **novamente reduziu a taxa de juros em 50 pontos-base**, levando a Selic de 13,25% para **12,75%**. O comitê sinalizou ainda que antevê mais **cortes de 50 pontos**, mas reforçou a necessidade de continuar com uma política monetária restritiva até que se consolide o processo de desinflação e ancoragem das expectativas em torno do centro das metas;
- Para o Copom, o **ambiente externo continua incerto**, com a continuidade da queda na inflação, mas com núcleos ainda elevados e mercados de trabalhos resilientes. Além disso, a elevação das taxas de juros de longo prazo dos EUA exige atenção;
- Entre os fatores que geram pressões altistas de preços, destacam-se: (i) maior persistência das pressões inflacionárias globais; e (ii) uma **maior resiliência da inflação de serviços**. Por outro lado, as pressões baixistas decorrem basicamente de: (i) impactos do aperto monetário sincronizado sobre a desinflação global se mostrarem mais fortes do que o esperado; e (ii) **desaceleração da atividade econômica global** mais acentuada em relação ao projetado;
- O time de economistas da XP Asset estima que a taxa **Selic encerre o ano de 2023 no patamar de 11,50%**.

1 Fonte: De 2015 a 2022, IBGE e FGV; De 2023 a 2025 Relatório Focus do Banco Central de 20/10/2023

2 Fonte: Banco Central do Brasil

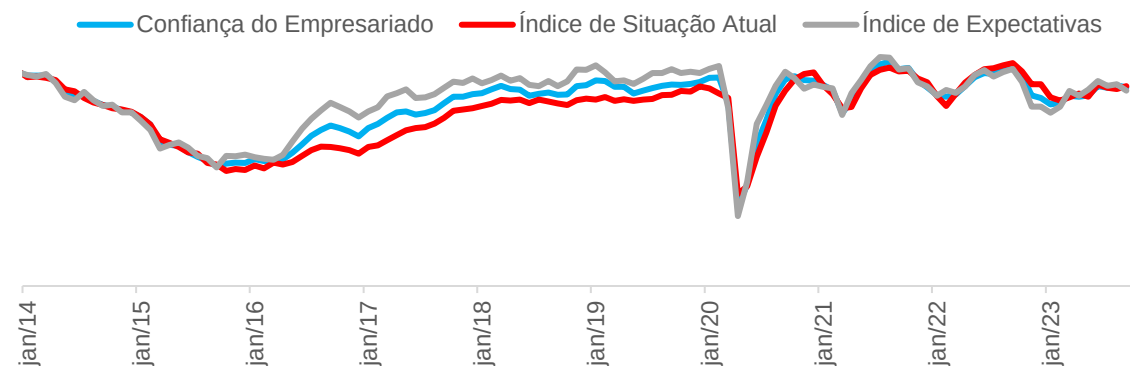
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



- No mês de agosto, impulsionada pela indústria de transformação, a produção industrial subiu 0,4% MoM, após recuo de -0,6% em julho. **O desempenho ficou abaixo da mediana das estimativas do mercado;**
- Em agosto, a **indústria extrativa caiu -2,7% MoM** com o recuo da extração de petróleo (-2,1% MoM) e da extração de minério (-4,0% MoM);
- A **indústria de transformação subiu +1,0% MoM**, após quatro meses consecutivos de queda. Contribuíram positivamente a produção de veículos, que voltou a crescer após dois meses fracos, a **indústria de refino** e os setores ligados à **cana-de-açúcar**, favorecidos pelo aumento da safra no ano;
- A alta do mês de agosto não compensou o fraco desempenho dos meses anteriores e, dessa forma, o **índice acumula no ano um recuo de 0,3% frente ao mesmo período de 2022**. No geral, evidencia-se que as restrições creditícias e a elevada taxa de juros ainda configuram os principais fatores de retração da indústria, que ainda se encontra **1,8% abaixo do patamar pré-pandemia** (fevereiro de 2020).

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



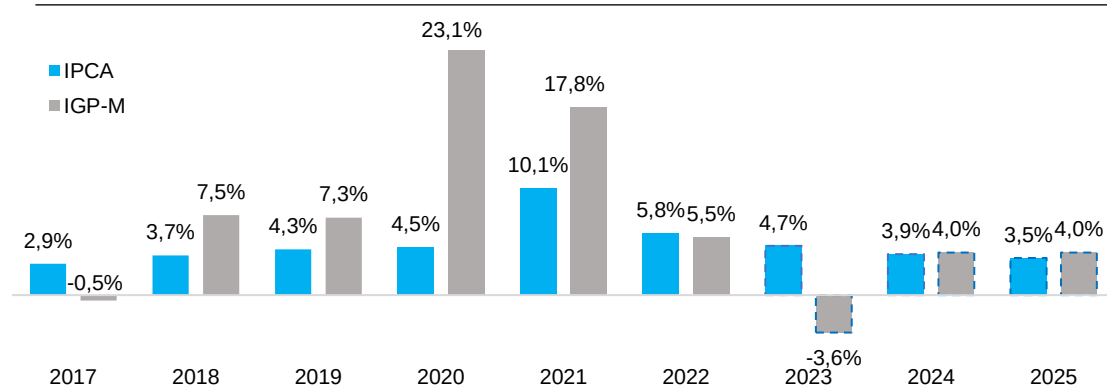
- Em setembro, o Índice de Confiança Empresarial (ICE) **caiu 0,7 ponto**, atingindo 94,1 pontos. Com a queda, o índice registra o quarto mês consecutivo em uma faixa de confiança **moderadamente baixa e distante do nível neutro (100 pontos)**. O Índice da **Situação Atual Empresarial (ISA-E) subiu 0,9 ponto**, atingindo 94,5 pontos, e o **Índice de Expectativas (IE-E) caiu 2,1 pontos**, para 93,1 pontos;
- As **expectativas vêm se deteriorando** em todos os setores, exceto na Construção que ainda prevê um ambiente de negócios favorável para os próximos meses. O **pessimismo das empresas** em relação **horizonte de seis meses** pode influenciar negativamente nas **decisões de investimentos e contratações atuais**, sendo este um sinal antecedente negativo na nossa visão;
- Em setembro, a confiança **recuou em três dos quatro grandes setores**. A confiança da **Indústria** caiu pelo terceiro mês consecutivo, atingindo **91,0 pontos**, o menor nível desde julho de 2020. A confiança de **Serviços recuou 0,5 ponto**, para 96,9 pontos, e a do **Comércio, 1,6 ponto**, passando para 92,2 pontos. Em sentido oposto, a confiança da **Construção subiu 2,2 pontos**, alcançando 98,1 pontos.

¹Fonte: IBGE

²Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

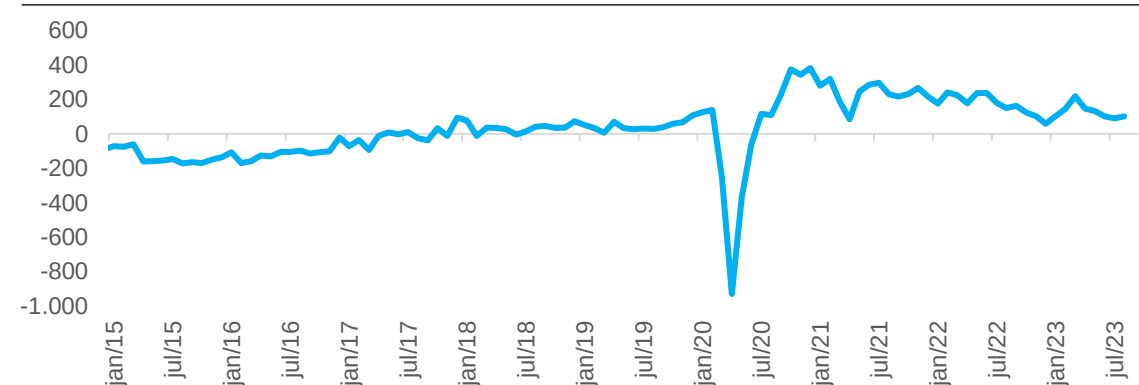
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



- Em agosto, o IPCA registrou aumento de 0,22% MoM – valor próximo da projeção da XP Asset (0,23%) e abaixo da mediana do mercado (0,28%). **O IPCA acumulado em 12 meses avançou de 4,0% em julho para 4,6% em agosto;**
- Qualitativamente, a **inflação segue indicando a continuação do processo de arrefecimento**, sendo este um dos principais aspectos que impulsionaram o segundo corte consecutivo de 50 pontos-base da meta Selic na última reunião do Copom;
- O quadro de **inflação segue em uma trajetória benigna**. De modo geral, a maior deflação de alimentos registrada nos últimos dados tem confirmado um cenário de alívio relevante dos preços, enquanto os núcleos também seguem em trajetória de desaceleração, inclusive nas métricas ligadas ao ciclo monetário, o que pode manter as condições favoráveis, dentre outras, para a continuidade dos cortes na taxa Selic;
- O time de economistas da XP Asset estima que o IPCA alcance o **patamar de 4,7% no ano de 2023**.

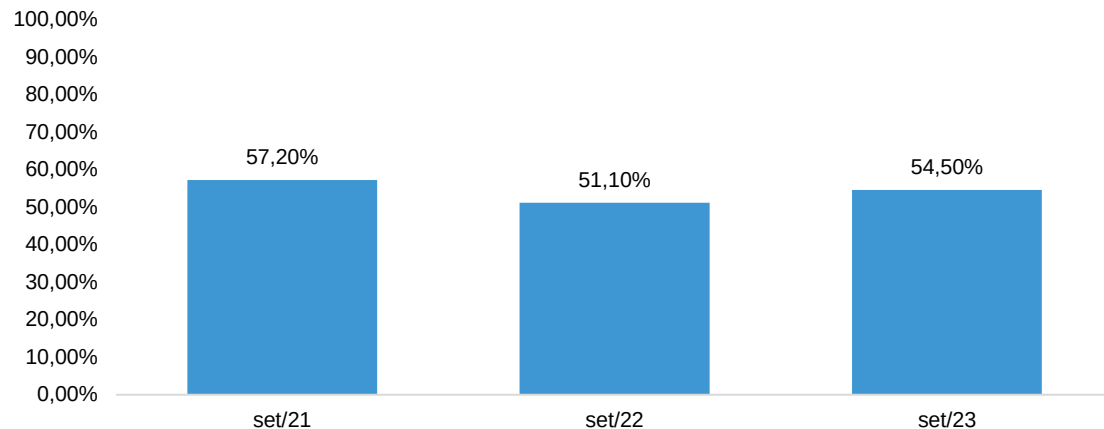
Caged – Geração líquida de vagas (em mil com ajuste sazonal)²



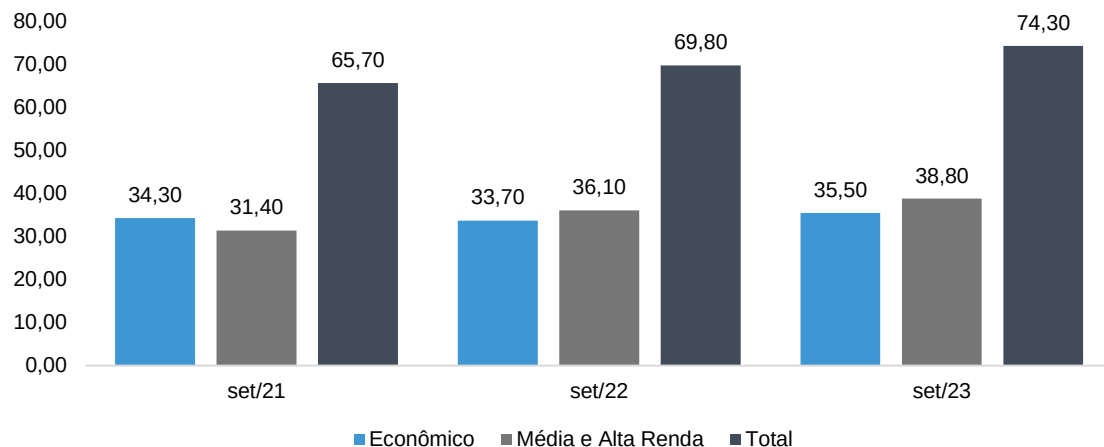
- Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, no mês de agosto houve a abertura líquida de 220,8 mil vagas formais (sem ajuste sazonal). Com isso, **no acumulado do ano o saldo é de 1.388.062 de empregos formais criados;**
- O saldo foi resultado de 2,10 milhões de admissões e de 1,88 milhão de desligamentos no mês de agosto;
- Os **cinco setores da economia tiveram abertura líquida** de postos de trabalho: Serviços (114.439); Agropecuária (5.126); Indústria Geral (31.086); Construção (28.359); e Comércio (41.843);
- O resultado de agosto demonstra uma resiliência da atividade econômica maior do que o esperado e um **mercado de trabalho ainda aquecido**.

Mercado Imobiliário (01/03)

VSO (Vendas Sobre Oferta) SP – acumulado 12 meses



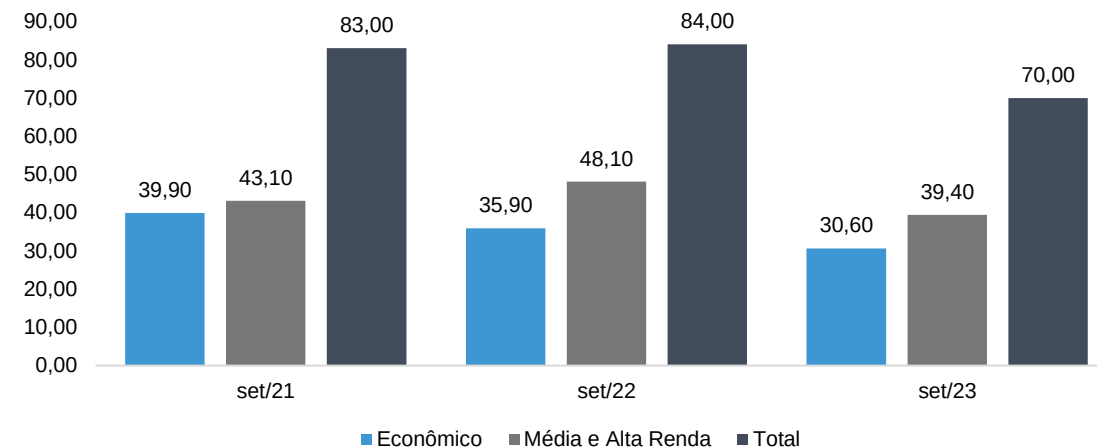
Vendas SP – acumulado 12 meses (# mil unidades)



Taxa Média de Juros no Financiamento de Imóveis – Pessoa Física

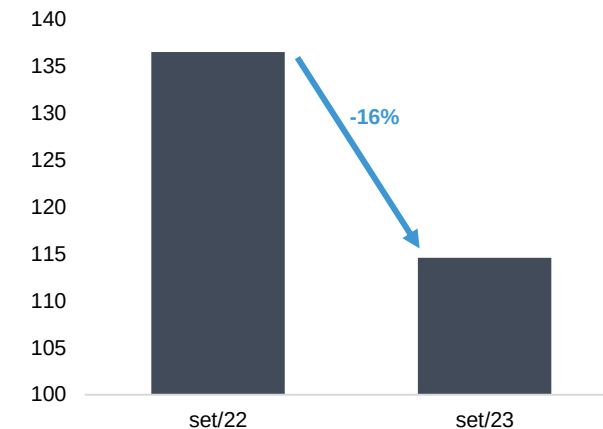
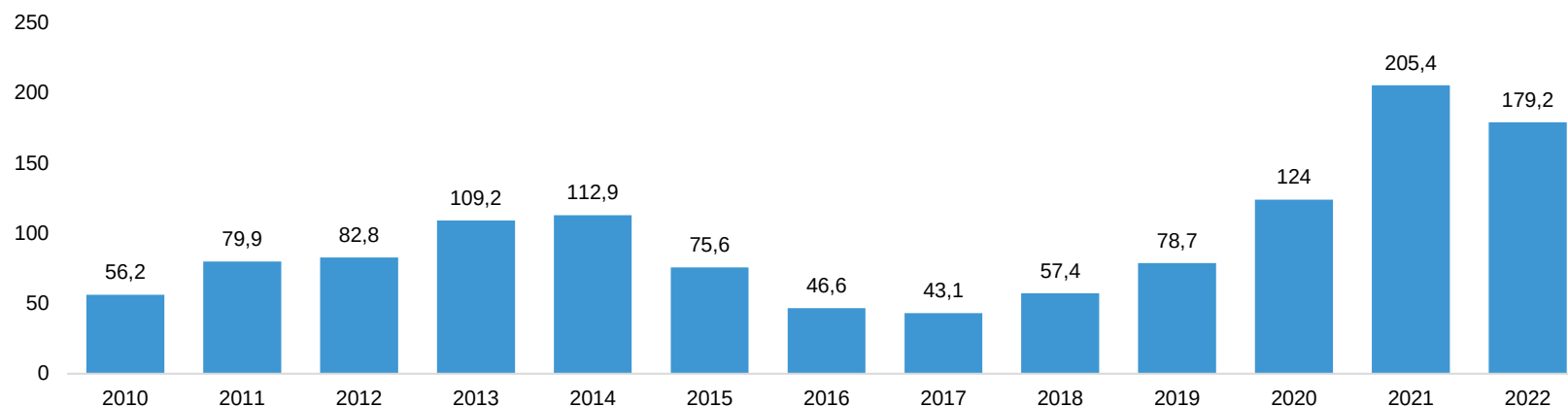


Lançamentos SP – acumulado 12 meses (# mil unidades)

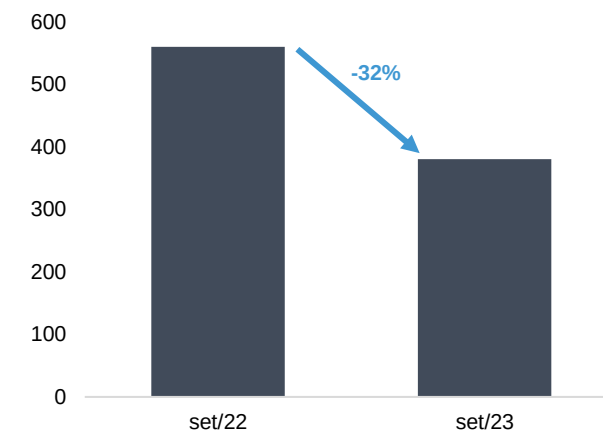
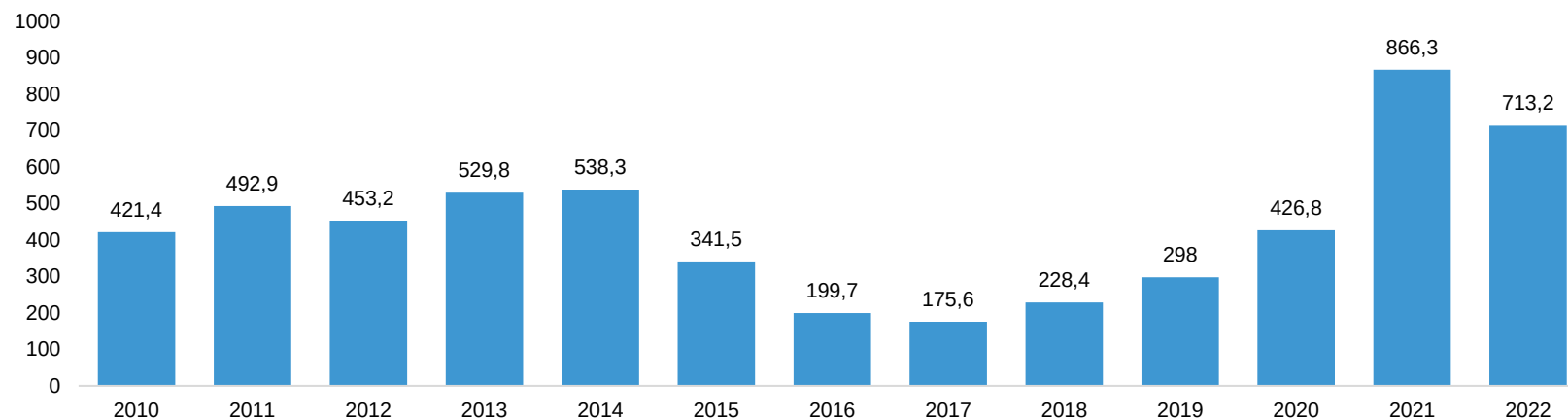


Mercado Imobiliário (02/03)

Financiamento Imobiliário SBPE (aquisição e construção em SP) (R\$ bilhões)



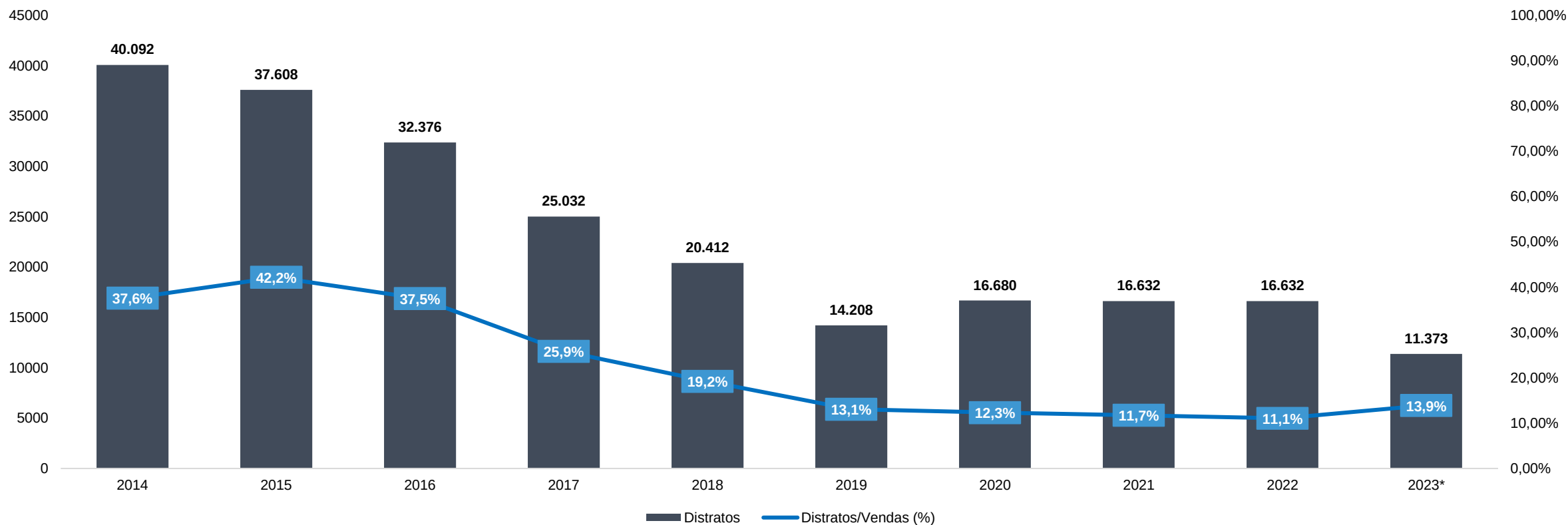
Financiamento Imobiliário SBPE (aquisição e construção em SP) (# mil unidades)



Mercado Imobiliário (03/03)

Os dados abaixo representam o volume de distratos por ano e também a relação de número de distratos por venda realizada. O gráfico reforça a visão da gestora de que o mercado imobiliário tende a sofrer menos do que na crise de 2015/16, ainda que o cenário macroeconômico se demonstre desafiador.

Na opinião do gestor, do lado das empresas o cenário atual é mais saudável do que o anterior. As principais incorporadoras do país fizeram a lição de casa nos últimos anos com financiamentos mais baratos e alongamento de seus passivos, diferentemente de 2014, onde muitas empresas estavam alavancadas e com problemas de liquidez, fazendo com que cada distrato prejudicasse ainda mais o fluxo de caixa. Do lado dos clientes, mesmo que a inflação pese sobre a renda, as condições de crédito e de emprego, além da valorização dos imóveis e a própria Lei do distrato, sancionada ao final de 2018, mitigou significativamente as desistências por parte dos adquirentes, impulsionando assim a segurarem seus contratos.

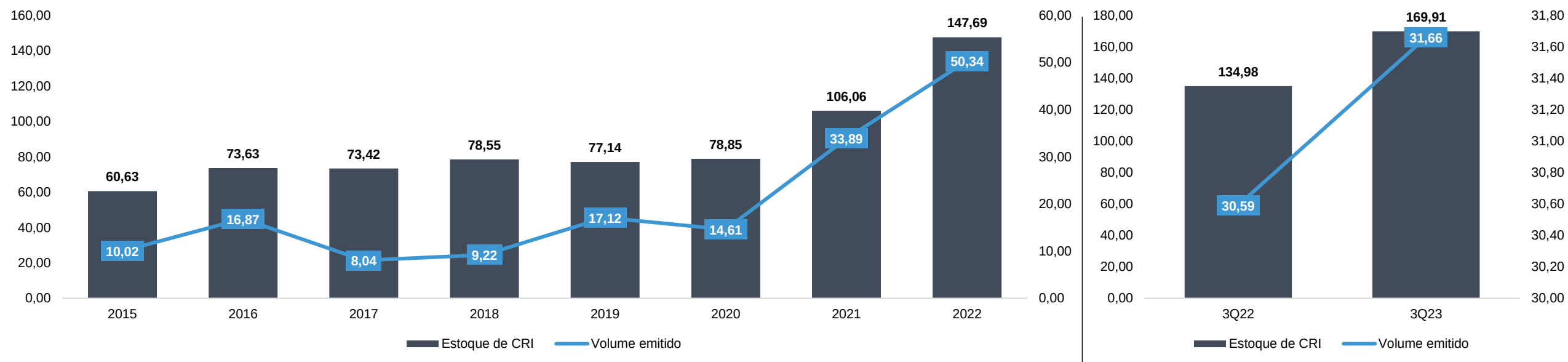


Mercado de CRI – Visão Geral de Mercado

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) terão papel cada vez mais relevante no financiamento habitacional brasileiro, na visão da gestora. Regulamentações permitirão grande aumento no número de emissões, como é o caso da permissão de CRI com lastro em reformas, em empréstimos com garantia imobiliária (*home equity*) e em pagamentos de aluguéis. No final de 2022 a CVM publicou uma nova instrução (160), em substituição as instruções 400 e 476, que regiam até então as ofertas de valores mobiliários. No entendimento da gestora a atualização das normas tende a contribuir ainda mais para o crescimento não só do mercado de CRIs, como de todo o mercado de capitais. As emissões de CRIs no terceiro trimestre de 2023 foram da ordem de **R\$ 18,86 bilhões**, quase 30% acima do mesmo período de 2022.

O CRI é uma importante fonte de captação para financiar a construção e a aquisição de unidades, que dada a sua isenção para investidores (PF e FIIs), serve de alternativa aos recursos captados pelo SBPE e FGTS. Neste sentido, o mercado de CRI é promissor nos próximos anos. O gráfico abaixo mostra a evolução das emissões a Mercado e o estoque de CRI. Na visão da gestora, o papel ainda não tem a tração que lhe é potencial e acredita que há espaço para crescer muito acompanhando as reformas estruturais e a retomada do setor.

Volume Emitido e Estoque de CRI a Mercado (R\$ Bilhões)



3.
MXRF11, XPCI11,
HABT11 e XPHB11

Maxi Renda FII (MXRF11)

Patrimônio Líquido:

R\$ 2.574.423.846

Número de cotas:

259.279.007

Resultado médio:

R\$ 0,327/cota (-9,29% QoQ)

Distribuição média:

R\$ 0,340/cota (-5,56% QoQ)

Liquidez diária média:

R\$ 11,74 milhões

Reserva de correção monetária:

R\$ 19,92 milhões (R\$ 0,077/cota)

Movimentações de portfólio no trimestre:

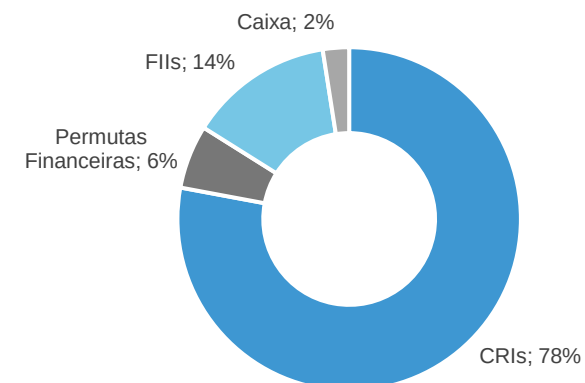
Reciclagem de portfólio com investimento de **R\$ 457,76 milhões** em 14 CRIs e alienação de R\$ 130,96 milhões em 6 CRIs.

Investimento total de **R\$ 79,69 milhões** em 3 FIIs e alienação de R\$ 33,75 milhões em 7 FIIs.

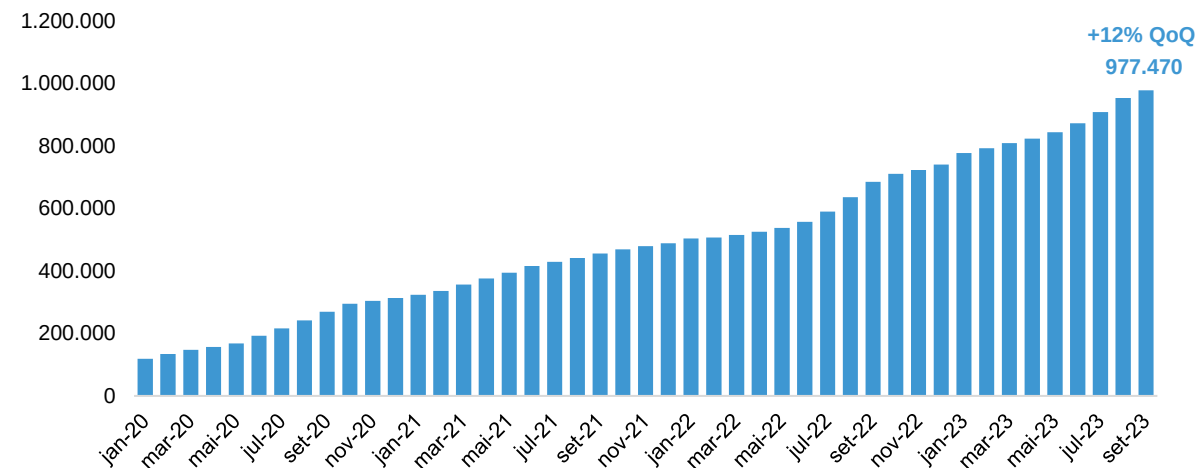
Investimento de **R\$ 40,00 milhões** no projeto Brooklin 2 e reduções de capital em 9 Permutas Financeiras no total de R\$ 28,23 milhões.

Encerramento da **8ª Emissão de Cotas do Fundo**, com captação total de **R\$ 344,4 milhões**.

Portfólio investido



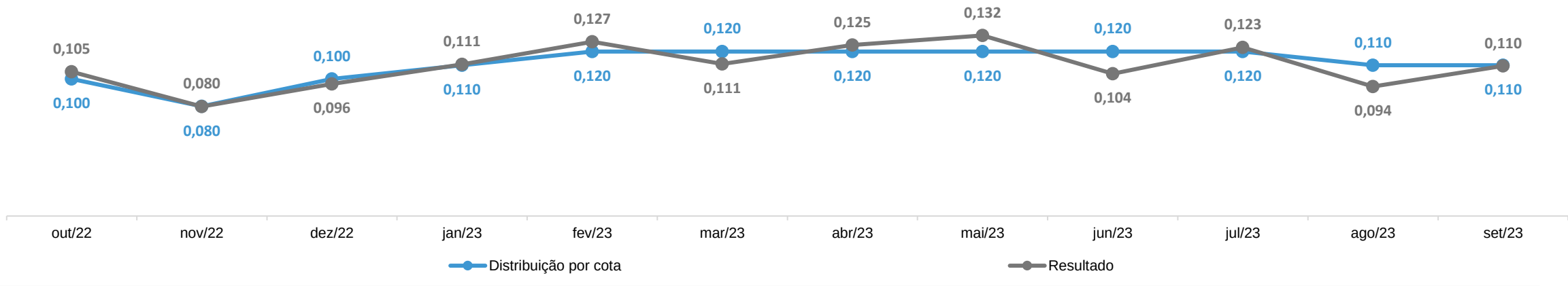
Evolução do Número de cotistas



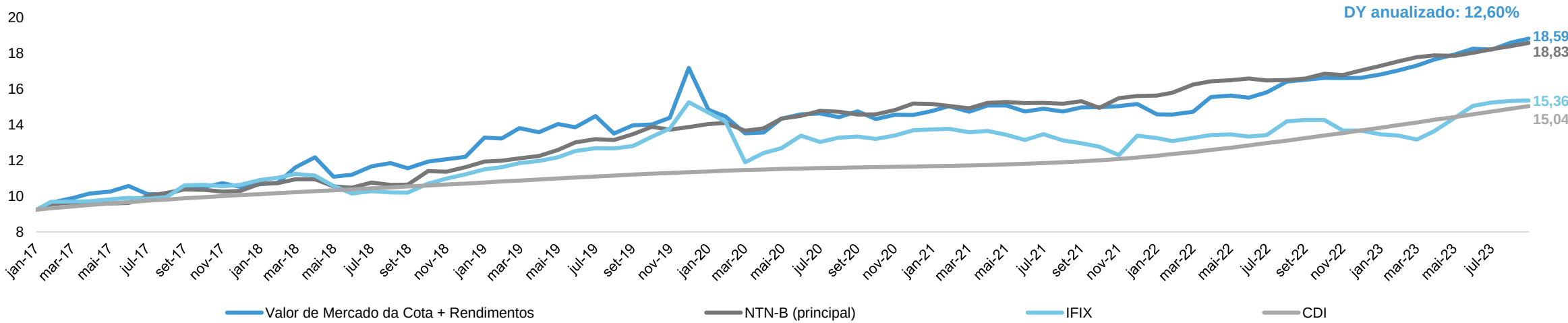
Maxi Renda FII (MXRF11)



Resultado Financeiro e Distribuição por Cota (LTM)

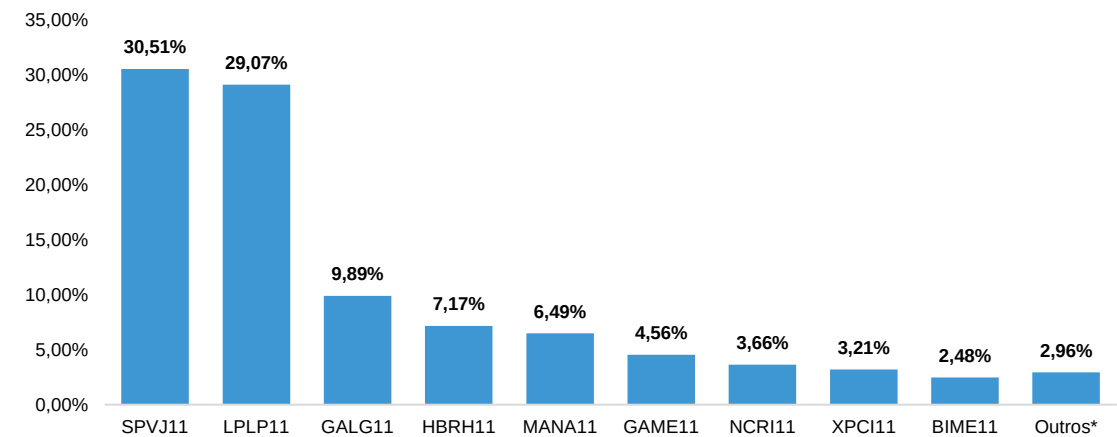


Rentabilidade vs. Tesouro IPCA+ 2024, IFIX e CDI

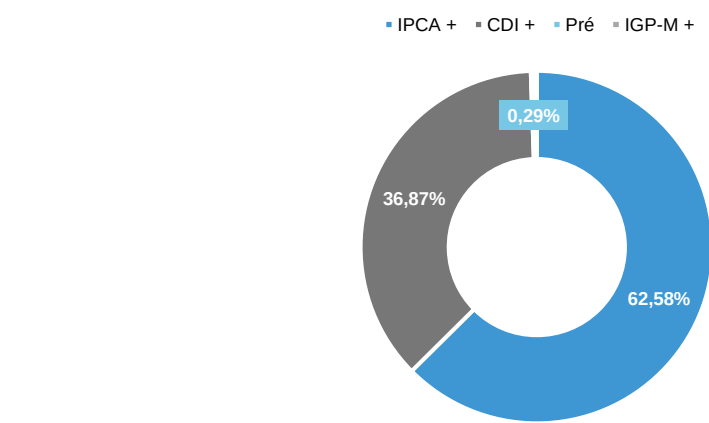


Maxi Renda FII (MXRF11)

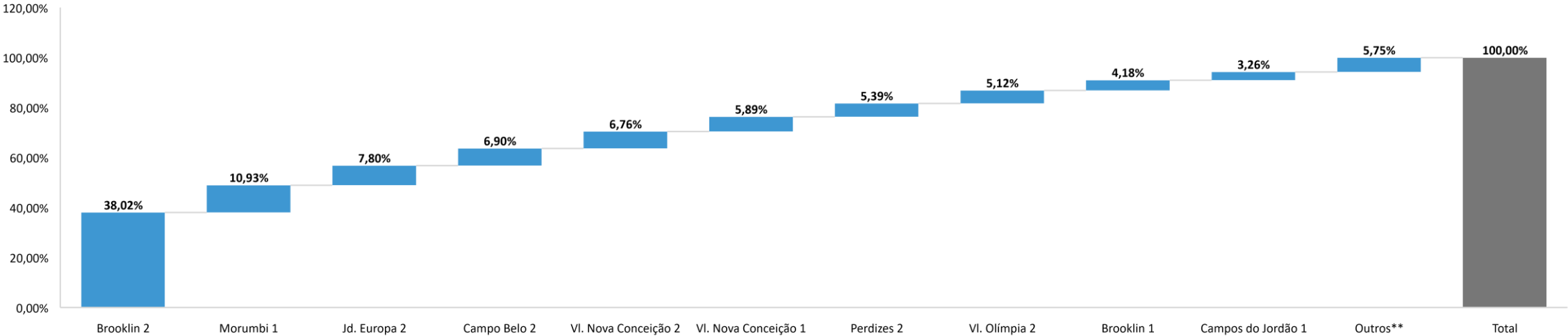
Book de Fundos Imobiliários (FoF)



Book de Créditos Imobiliários (CRIs)



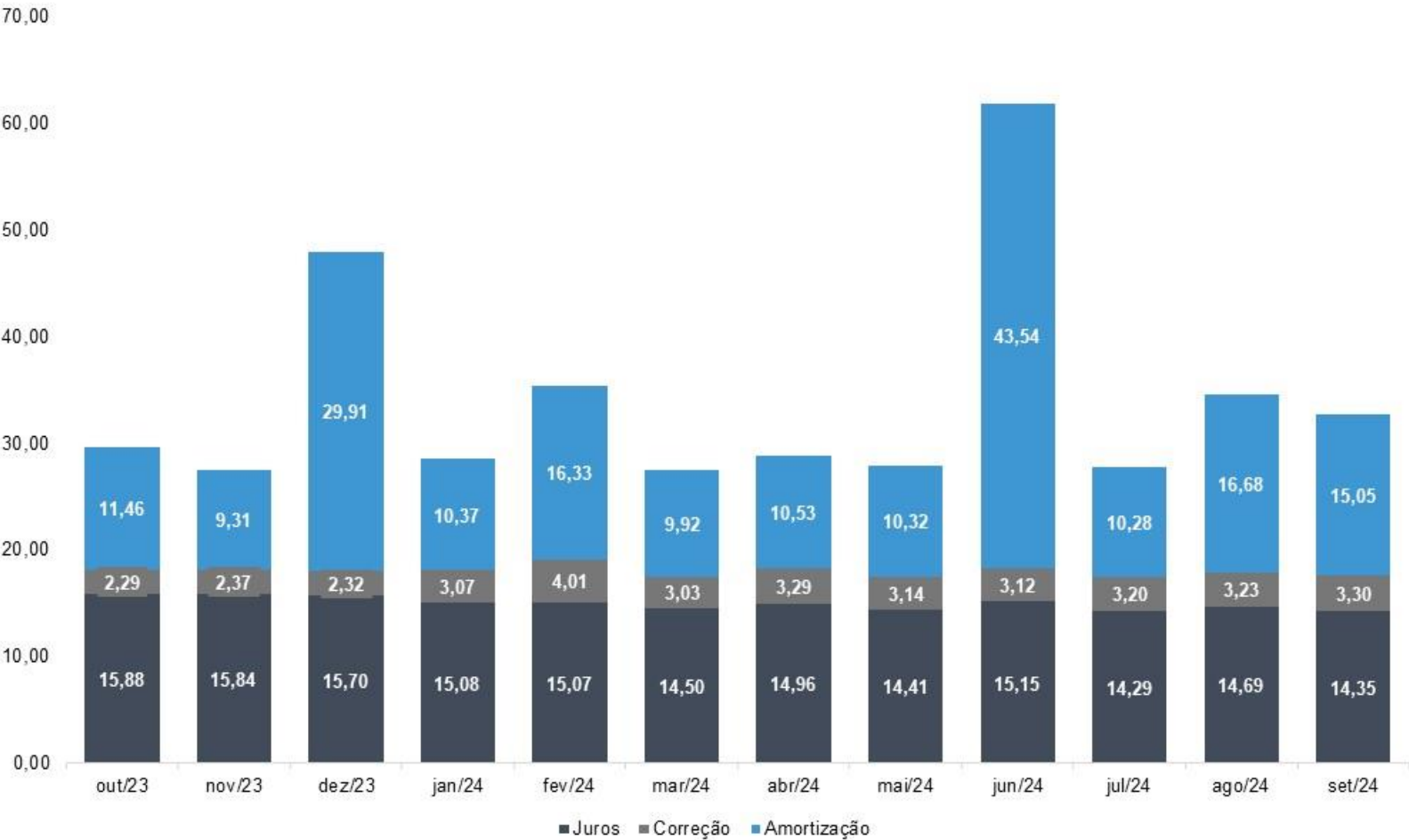
Book de SPEs (Permutas Financeiras)



Fonte: XP Asset Management | *HSAF11 (1,53%), ROOF11 (0,80%), APTO11 (0,32%) e BRCR11 (0,30%) | **Campo Belo 1 (2,49%), Imirim 1 (1,76%), Jardins 1 (1,25%) e Campinas 1 (0,25%).

Maxi Renda FII (MXRF11)

Fluxo de Caixa Projetado



Status das Operações	
Total de CRIs	73
Normal	70
Em alerta	0
Estressada	3

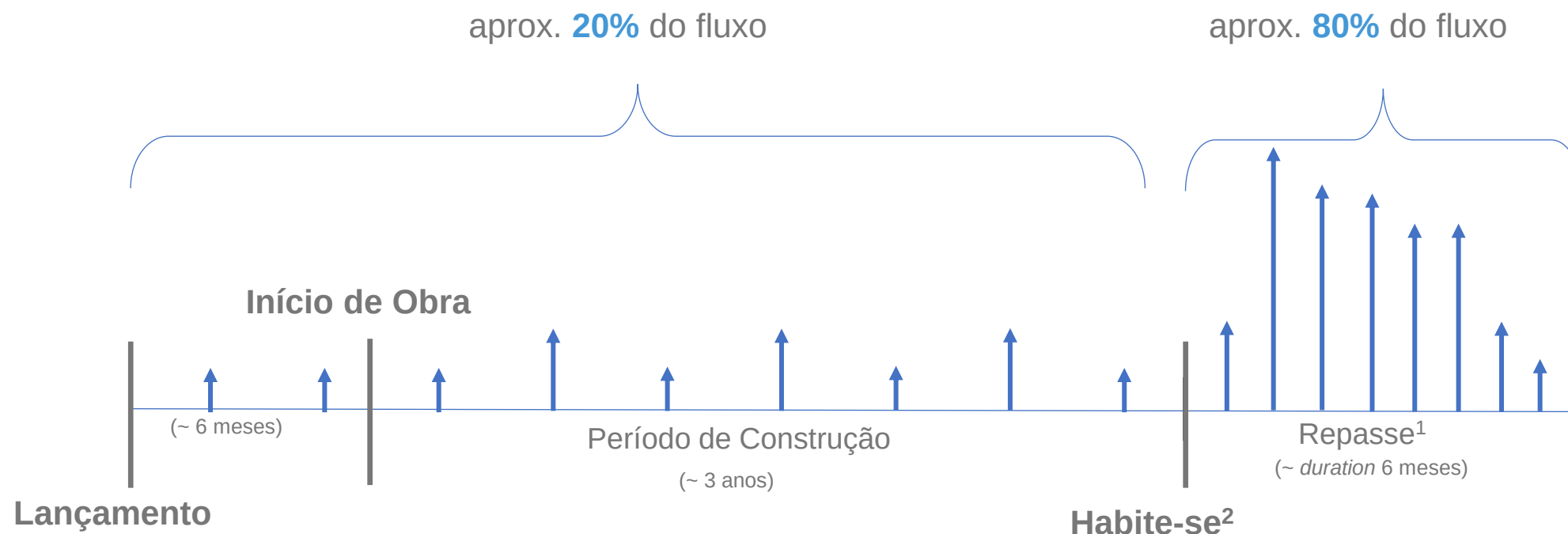
Marcação	
MtM (R\$ MM)	2.048,69
Curva (R\$MM)	2.081,38
PDD (R\$ MM)	20,9

Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	54,75

Maxi Renda FII (MXRF11)

Fluxo de Caixa – Projetos Residenciais | Permutas Financeiras

O fluxo de caixa das obras oriundas das permutas financeiras são fluxos recorrentes, no entanto, oscilam em função da dinâmica das parcelas pagas pelos compradores das unidades. Em geral, das unidades autônomas dos projetos que são vendidas, aproximadamente **20%** são recebidos pela SPE (veículo detido pelo Fundo que, por sua vez, detém as unidades autônomas do projeto) durante o período de obra e, após o habite-se, os **80%** remanescentes são recebidos em um prazo médio de 6 meses. Abaixo pode ser observado a demonstração da dinâmica do fluxo de caixa:



XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)

Patrimônio Líquido:

R\$ 804.789.886

Número de cotas:

8.701.552

Resultado médio:

R\$ 2,85/cota (+5,17% QoQ)

Distribuição média:

R\$ 2,85/cota (+5,17% QoQ)

Liquidez diária média:

R\$ 2,45 milhões

Reserva de correção monetária:

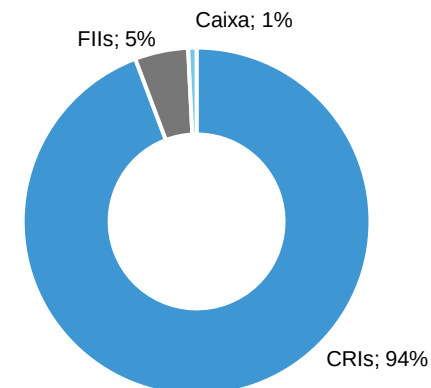
R\$ 9,76 milhões (R\$ 1,12/cota)

Movimentações de portfólio no trimestre:

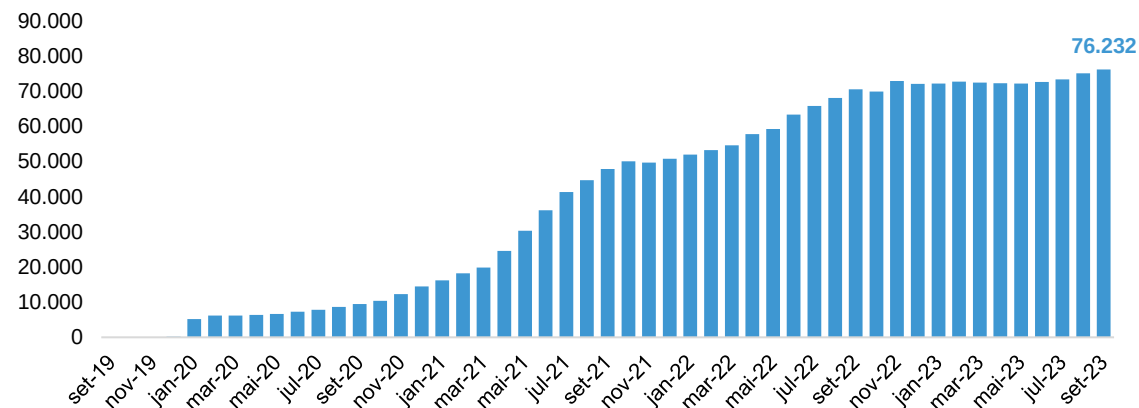
Investimento de **R\$ 70,58 milhões** em 6 CRIs e alienação de R\$ 32,44 milhões em 3 CRIs

Investimento de **R\$ 4,01 milhões** no FII HGLG11 e alienação de R\$ 17,14 milhões em 2 FIIs

Portfólio investido



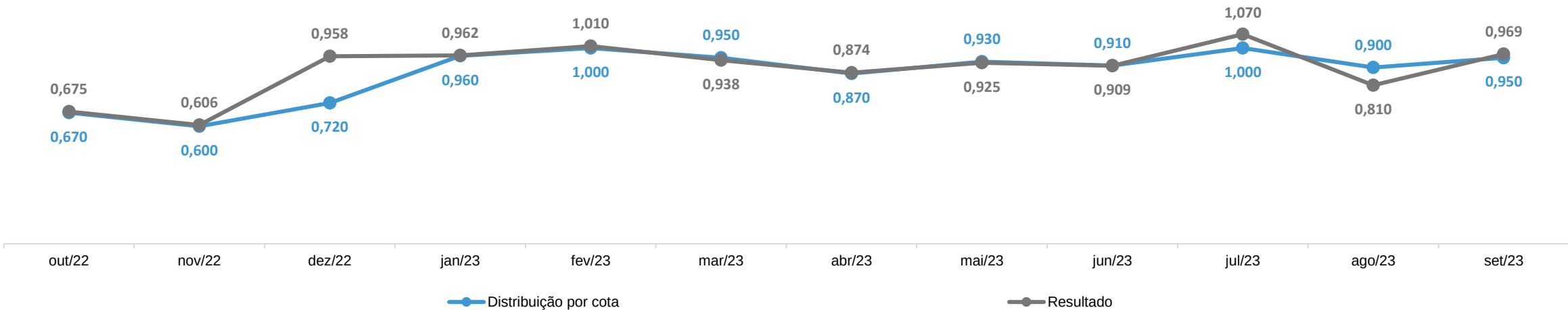
Evolução do Número de cotistas



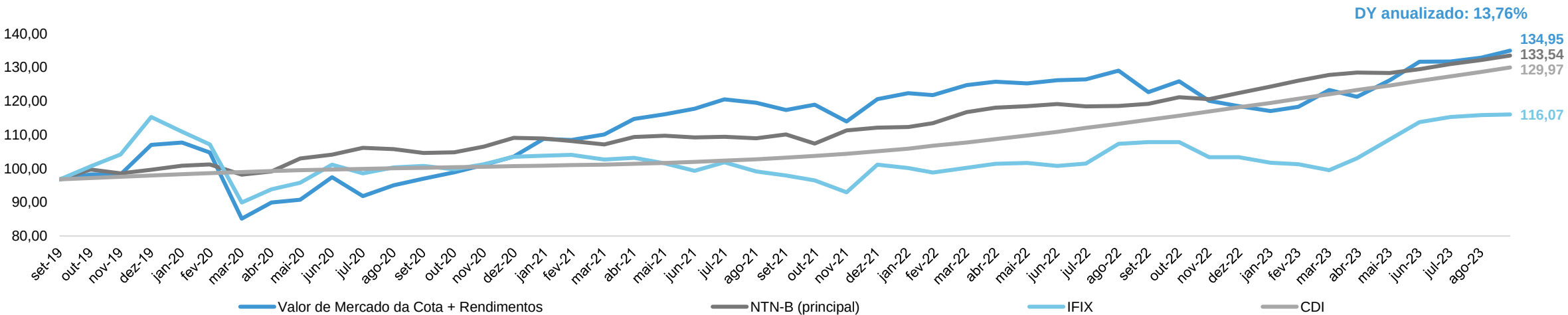
XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)



Resultado Financeiro e Distribuição por Cota (LTM)

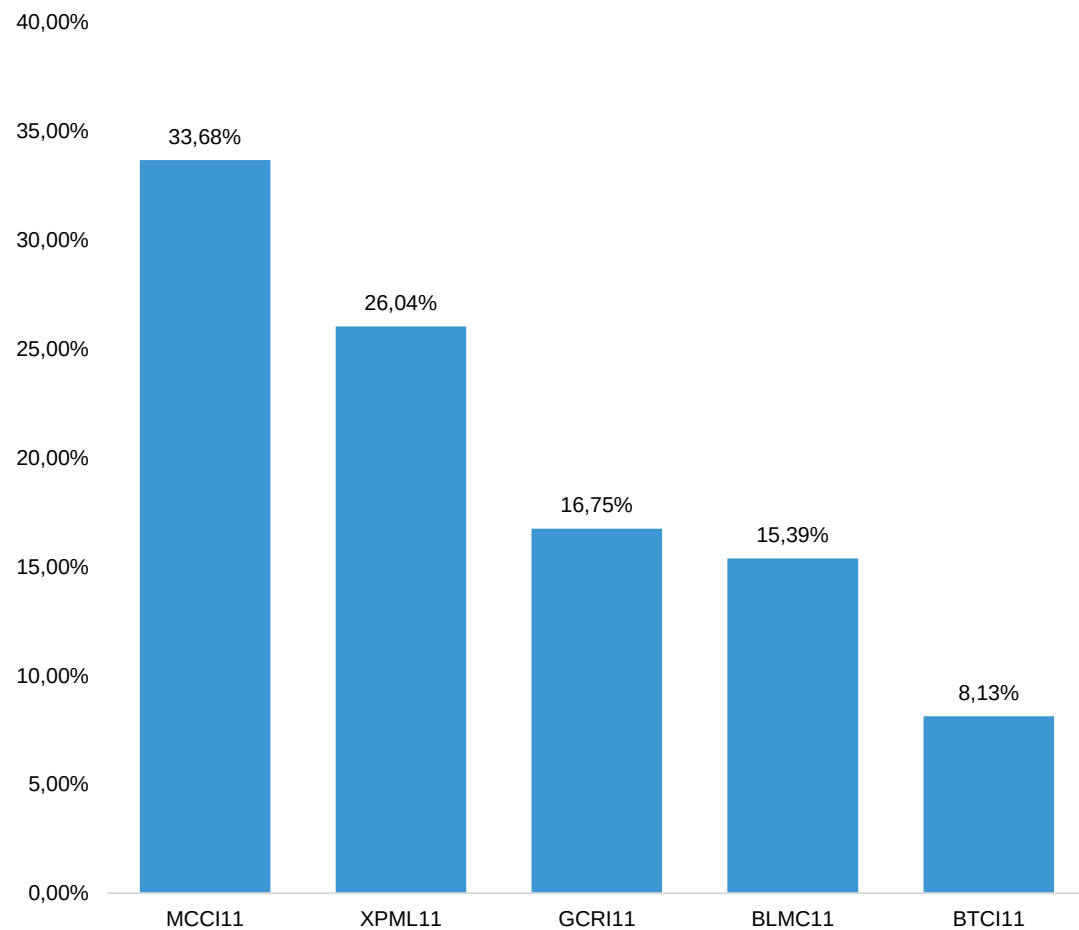


Rentabilidade vs. Tesouro IPCA+ 2024, IFIX e CDI

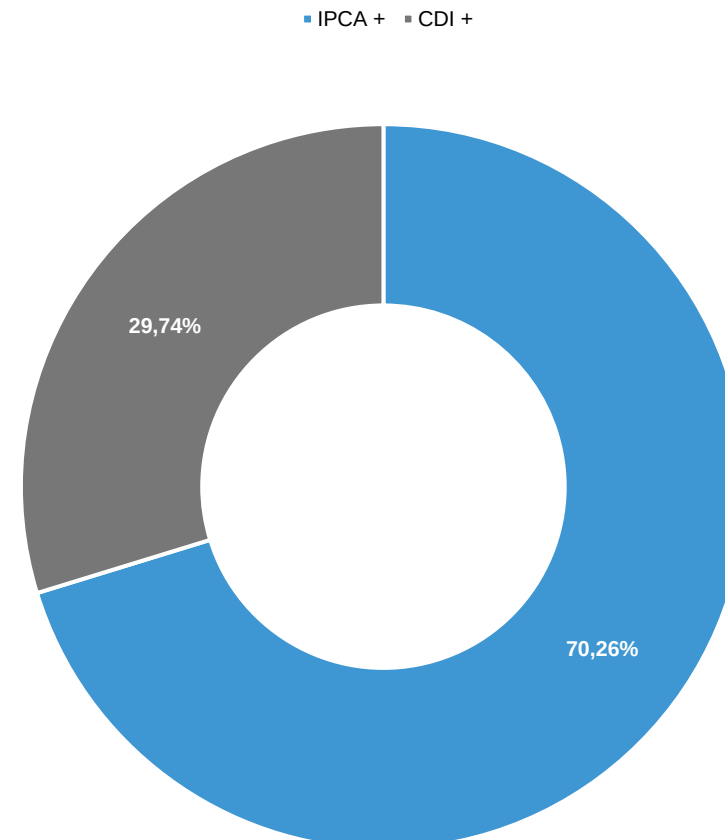


XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)

Book de Fundos Imobiliários (FoF)

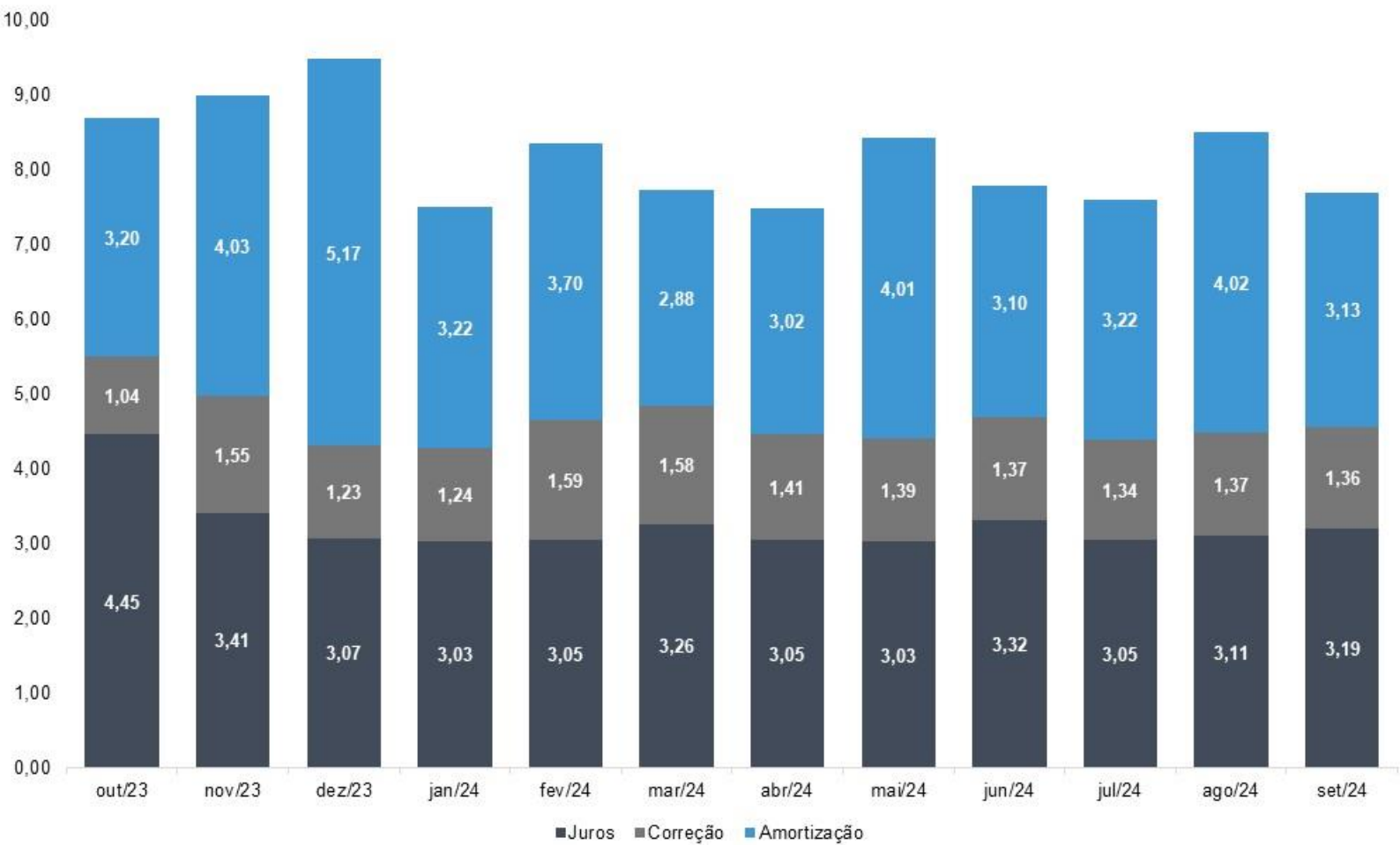


Book de Créditos Imobiliários (CRIs)



XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)

Fluxo de Caixa Projetado



Status das Operações	
Total de CRIs	42
Normal	42
Em alerta	0
Estressada	0

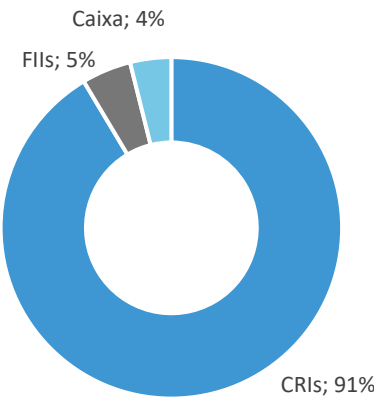
Marcação	
MtM (R\$ MM)	806,45
Curva (R\$ MM)	826,29
PDD (R\$ MM)	0,0

Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	25,44

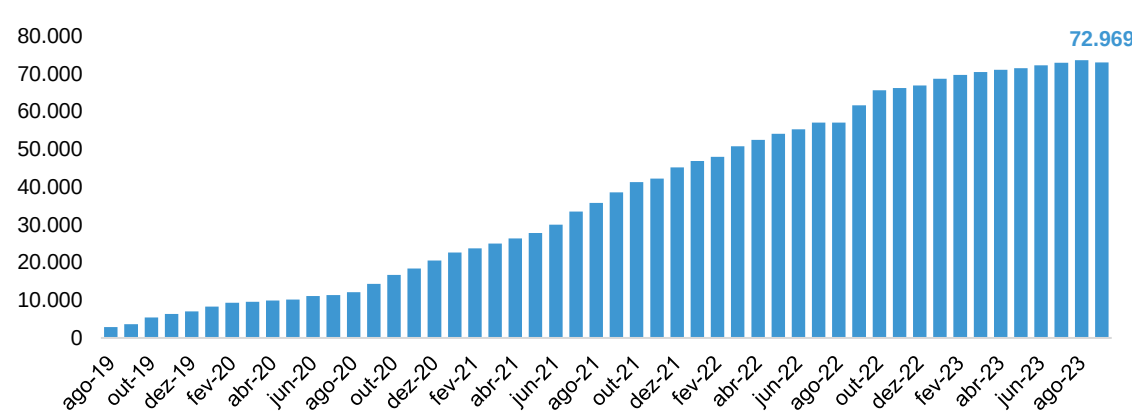
Habitat Recebíveis Pulverizados FII (HABT11)

Patrimônio Líquido:
R\$ 793.941.909
Número de cotas:
8.126.783
Resultado médio:
R\$ 2,97/cota (-22,05% QoQ)
Distribuição média:
R\$ 3,20/cota (-15,12% QoQ)
Liquidez diária média:
R\$ 1,32 milhões
Reserva de correção monetária:
R\$ 4,32 milhões (R\$ 0,53/cota)
Movimentações de portfólio no trimestre:
Investimento de R\$ 63,6 milhões em 5 CRIs.
Vencimento do CRI Bolognesi

Portfólio investido

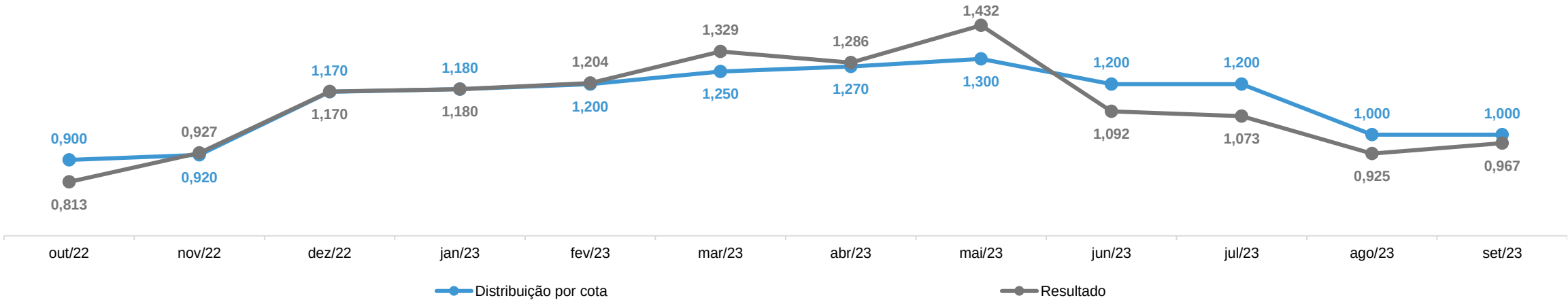


Evolução do Número de cotistas

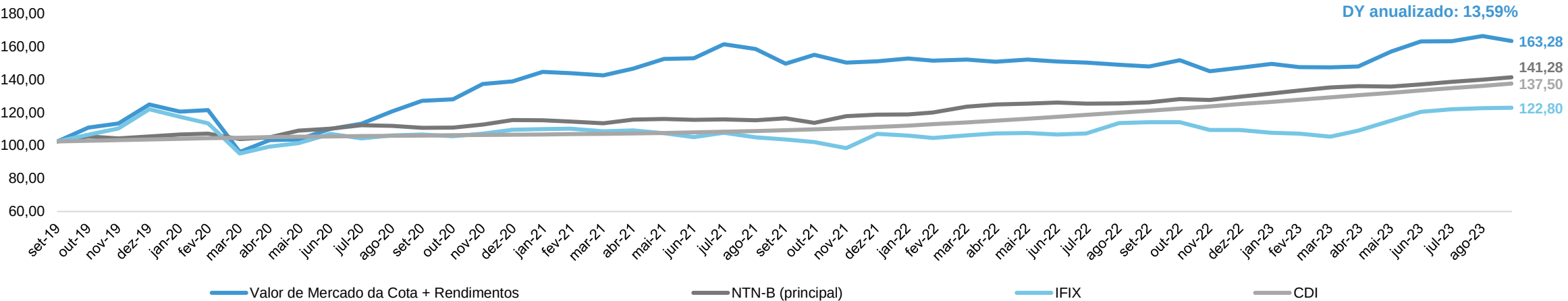


Habitat Recebíveis Pulverizados FII (HABT11)

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota (LTM)

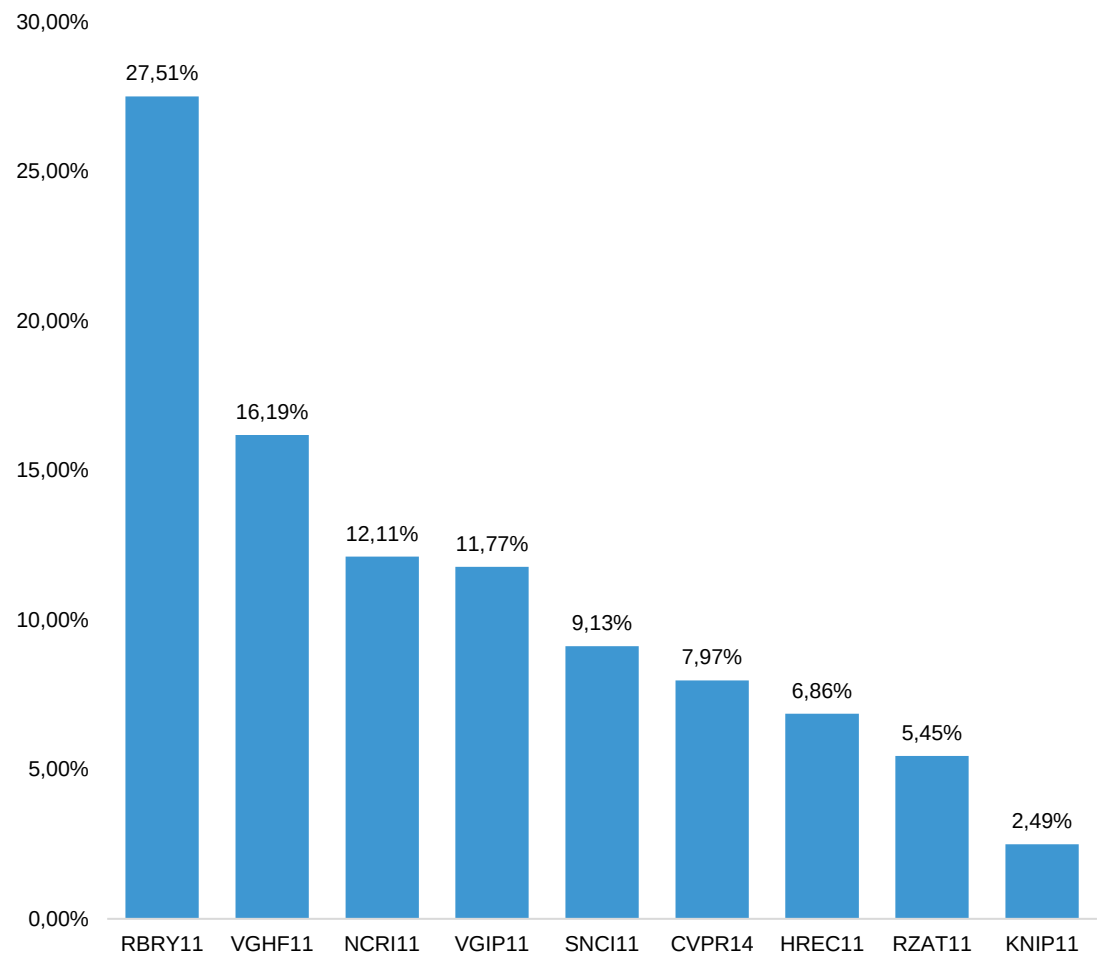


Rentabilidade vs. Tesouro IPCA+ 2024, IFIX e CDI

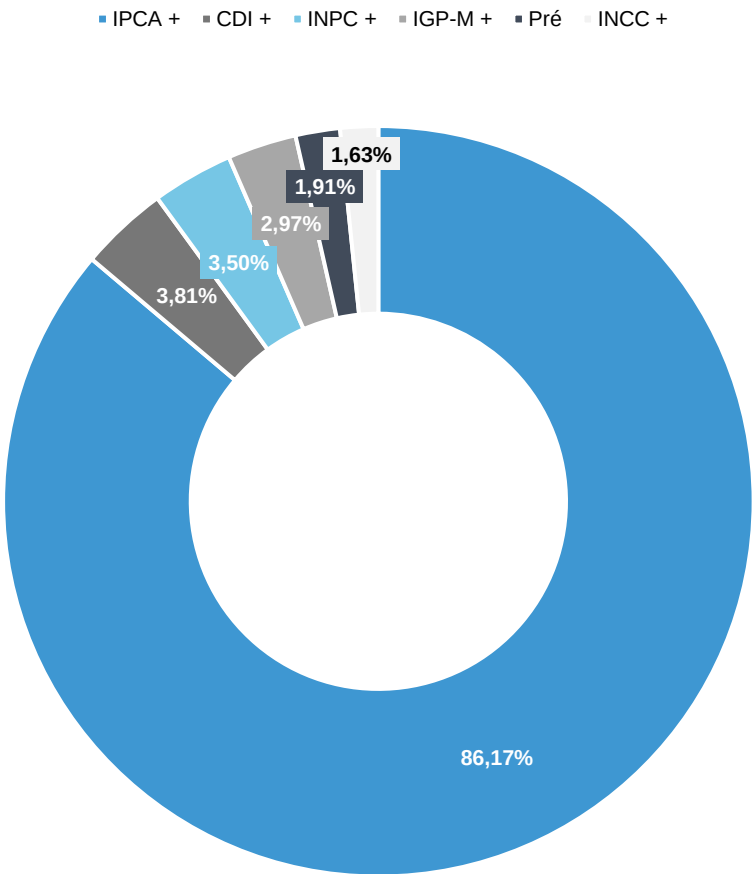


Habitat Recebíveis Pulverizados FII (HABT11)

Book de Fundos Imobiliários (FoF)

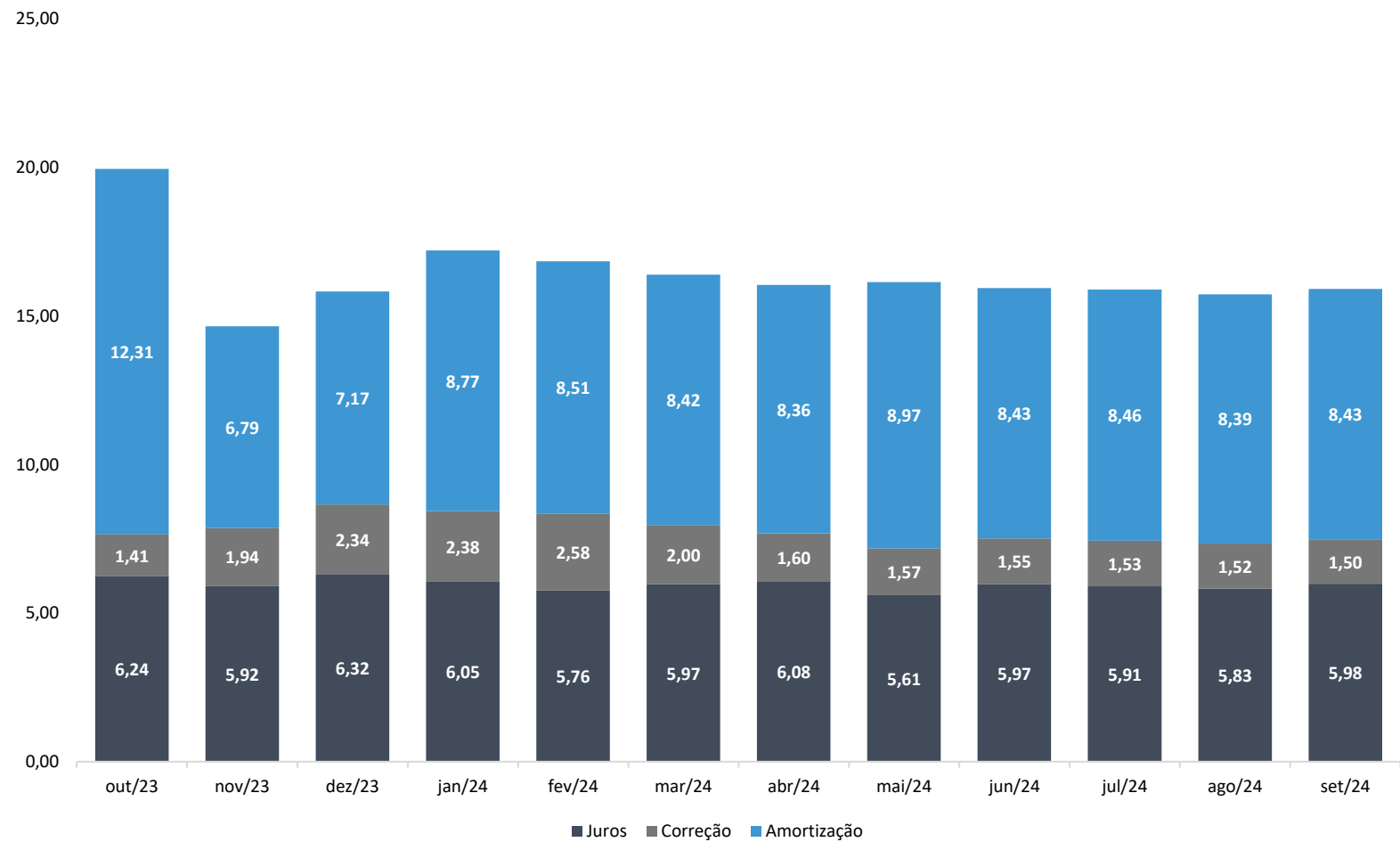


Book de Créditos Imobiliários (CRIs)



Habitat Recebíveis Pulverizados FII (HABT11)

Fluxo de Caixa Projetado



Status das Operações	
Total de CRIs	49
Normal	43
Em alerta	3
Estressada	3

Marcação	
MtM (R\$ MM)	734,00
Curva (R\$ MM)	740,92
PDD (R\$ MM)	0,0

Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	23,55

XP Habitat FII (XPHB11)

Patrimônio Líquido:

R\$ 296.781.775

Número de cotas:

30.000.000

Resultado médio:

R\$ 0,233/cota

Distribuição média:

R\$ 0,250/cota

Reserva de correção monetária:

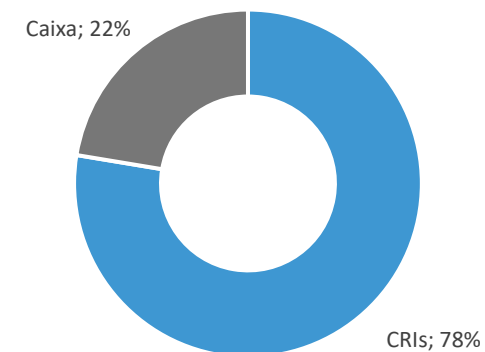
R\$ 274,05 mil (R\$ 0,010/cota)

Movimentações de portfólio no trimestre:

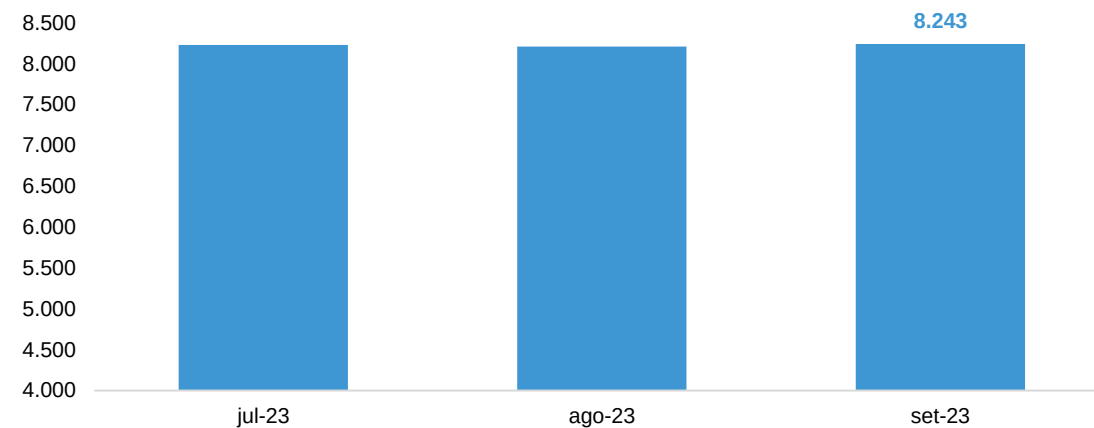
IPO do Fundo com captação de R\$ 300,00 milhões

Investimento total de R\$ 230,34 milhões em 12 CRIs até o fechamento do trimestre

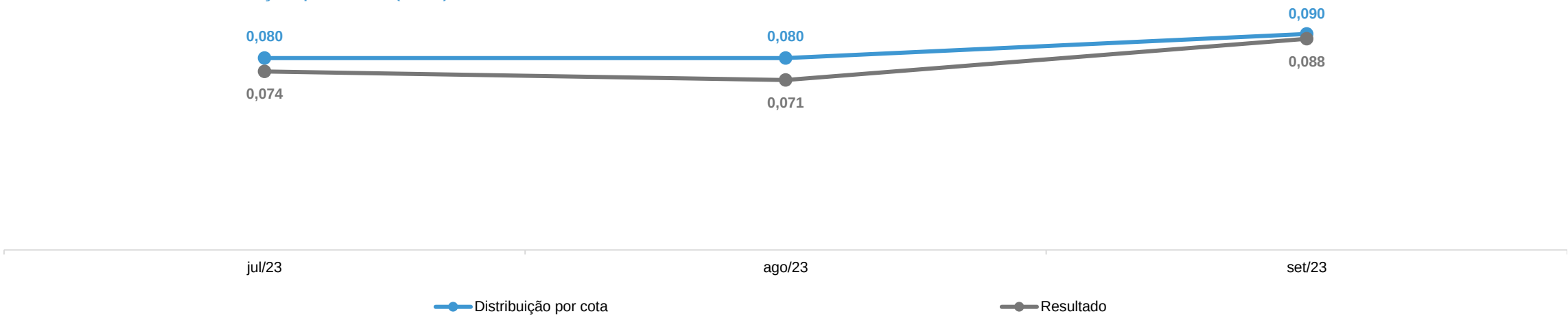
Portfólio investido



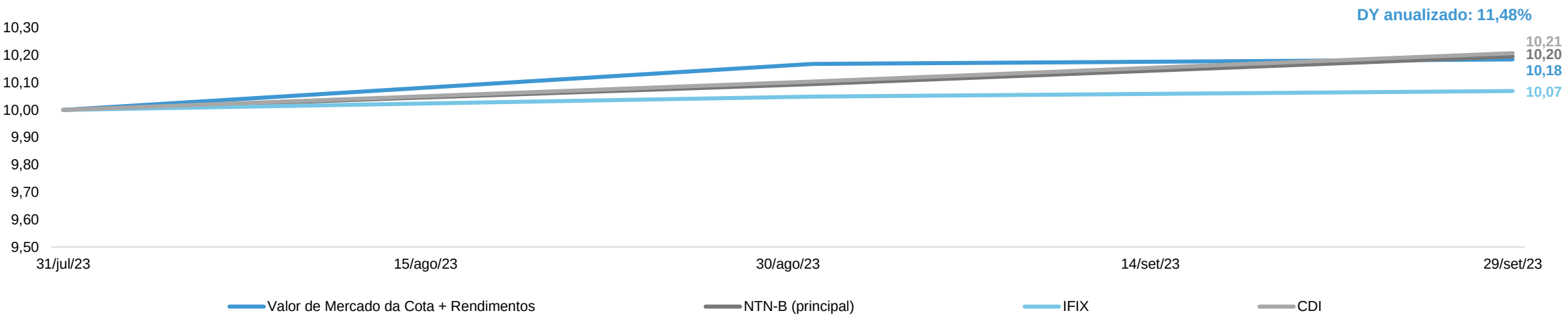
Evolução do Número de cotistas



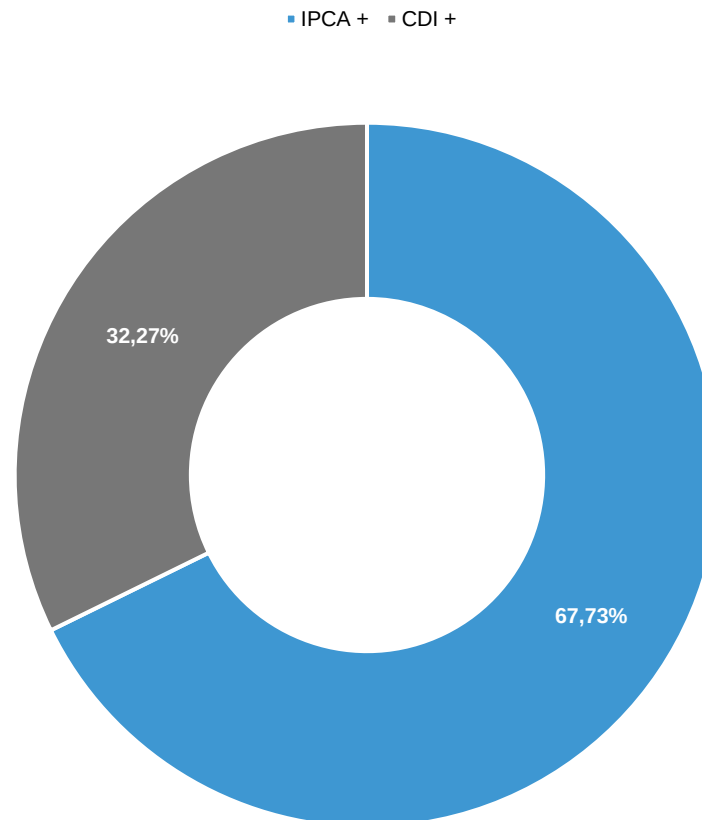
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota (LTM)



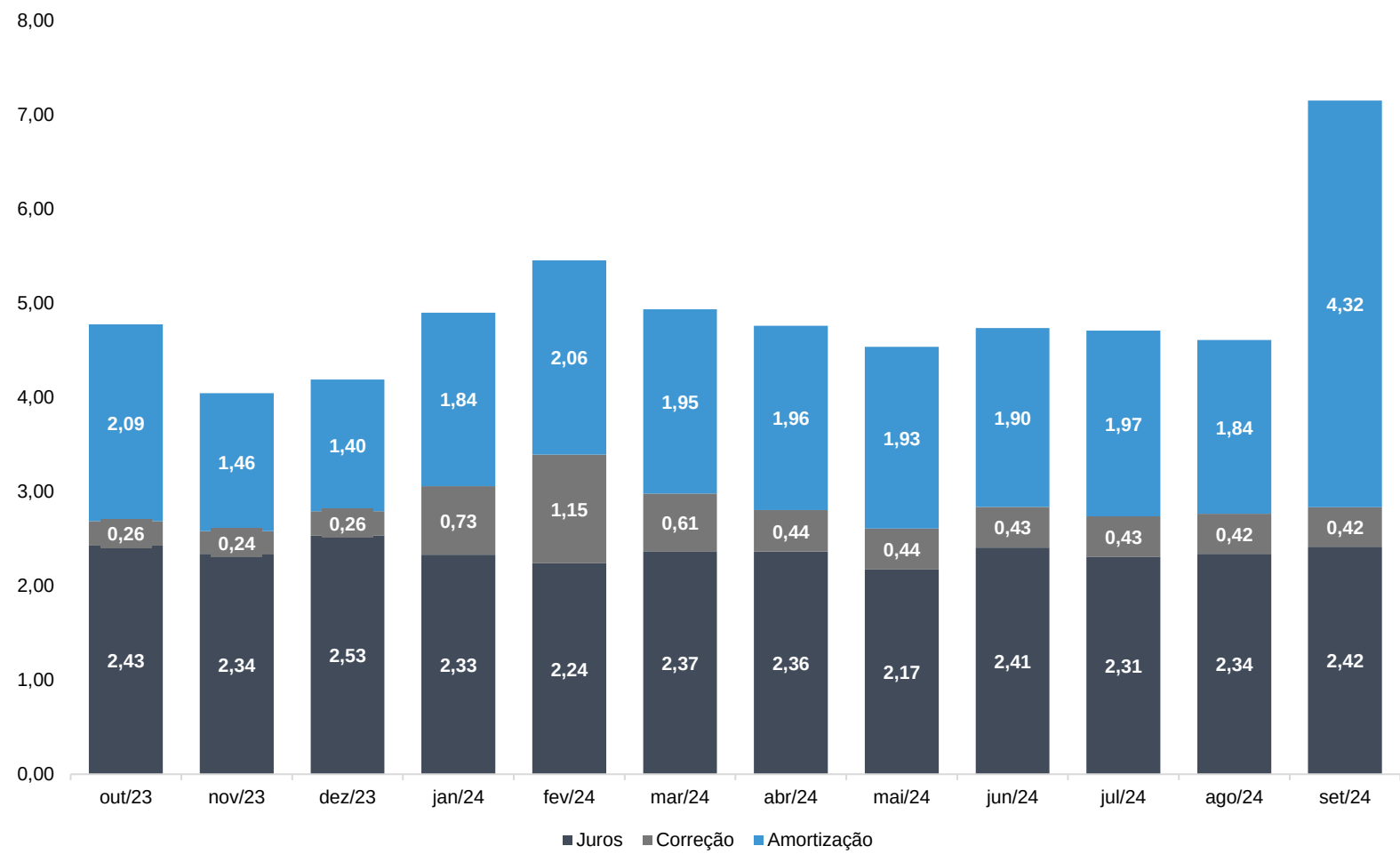
Rentabilidade vs. Tesouro IPCA+ 2024, IFIX e CDI



Book de Créditos Imobiliários (CRIs)



Fluxo de Caixa Projetado



Status das Operações	
Total de CRIs	12
Normal	12
Em alerta	0
Estressada	0

Marcação	
MtM (R\$ MM)	222,59
Curva (R\$ MM)	225,59
PDD (R\$ MM)	0,0

Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	4,29

4.

Relação com Investidores



Canal RI

ri@xpasset.com.br

Live Mensal

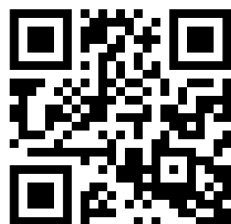
*Toda primeira quarta-feira do mês.
Inscreva-se:*

bit.ly/LiveXPAsset

Canais de Comunicação



Acesse e confira todas as informações e demonstrações de resultados dos nossos fundos.



Site XP Asset

www.xpasset.com.br

Confira nosso portfólio completo de estratégias e produtos.



in LinkedIn

<https://www.linkedin.com/company/xpasset/>

Siga a página da XP Asset no LinkedIn para acompanhar todas principais atualizações.



Youtube

<https://www.youtube.com/@XPAssetManagement>

Se inscreva no canal da XP Asset e não perca as Lives Mensais e apresentações de resultado dos fundos.