

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

4º trimestre de 2024

Agenda

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

1.

Carta do gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 4º trimestre de 2024



Durante o ano de 2024, houve certo alívio nas condições dos mercados globais com o início do corte dos juros americanos, o que, no entanto, não se sustentou conforme a expectativa inicial, devido aos fortes indicadores da maior economia do mundo. Com a posse de Trump em 2025, os mercados experimentam a volatilidade decorrente da troca da liderança política e da implementação de um novo plano protecionista nos Estados Unidos. Os massivos estímulos fiscais do governo chinês também não tiveram a dimensão nem o impacto imediato que se esperava para reaquecer a economia do país.

No Brasil, diversos ruídos políticos com a crescente percepção do mercado sobre a falta de compromisso fiscal e a ausência de vontade da classe política em atacar as raízes estruturais dos desafios econômicos continuam sendo o grande foco das atenções locais. Nos picos de volatilidade dos preços, o mercado chegou a precificar a Selic a 17% a.a. ao final de 2025 e o dólar em sua máxima histórica nominal, ultrapassando os R\$ 6,26. O COPOM (Comitê de Política Monetária) seguiu compensando a política fiscal e manteve um tom mais duro, elevando a taxa Selic em 100 bps na reunião de dezembro, levando a meta da taxa básica de juros para 12,25% a.a. e, já como fato subsequente, elevando-a para 13,25% a.a. no início de 2025, com indicações de leva-la até pelo menos 14,25% a.a. até o fim do ciclo de aperto monetário. Esse cenário trouxe maior complexidade ao mercado imobiliário, setor de alta intensidade de capital e fortemente dependente de financiamento, tanto do lado dos desenvolvedores, como dos compradores de imóveis. Ainda assim, o gestor acredita que o ano de 2025 tem capacidade de manter um desempenho positivo, com resiliência e potencial de crescimento sustentado, com demanda ainda resiliente dos compradores mesmo diante dos desafios macroeconômicos e financeiros. O mercado de capitais continua aquecido, com emissões atingindo níveis recordes, especialmente em operações de dívida e FIIs, apesar de que a gestão espera algum arrefecimento para 2025. A poupança fechou o ano com mais de R\$ 15,4 bilhões em resgates, o que mantém a apreensão em diversos players do setor, que buscam novas formas de liberar mais saldo das aplicações para os financiamentos imobiliários, como, por exemplo, a redução do percentual de depósitos compulsórios.

Quanto ao mercado imobiliário, as incorporadoras mantiveram um desempenho positivo ao longo do quarto trimestre de 2024, apesar do ambiente macroeconômico desafiador e das taxas de juros ainda elevadas. A escassez de recursos da poupança e a permanência da Selic em patamares elevados levaram os bancos a reajustarem as taxas de financiamento imobiliário. No entanto, o setor de média e alta renda, menos subsidiado, continuou apresentando volume expressivo de lançamentos e estoques saudáveis, evidenciando resiliência mesmo com o cenário adverso. Desde a implementação do novo Minha Casa Minha Vida (MCMV) em 2023, medidas adicionais foram incorporadas para fortalecer o segmento, incluindo suplementação de recursos do FGTS, que continua garantindo fôlego ao *funding* das construtoras. O desempenho do setor permanece robusto, conforme evidenciado pelos resultados financeiros divulgados pelas principais empresas listadas, que confirmam o crescimento e a rentabilidade sustentados ao longo do ano, todavia, a recente alta do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) já é uma preocupação, uma vez que pode comprometer a viabilidade de novos projetos e pressionar as margens das incorporadoras. Esse aumento nos custos afeta particularmente empresas com ritmo acelerado de vendas, que atuam nas faixas de renda mais baixas e possuem maior exposição a contratos de longo prazo, dificultando o repasse dos reajustes aos consumidores.

No mercado imobiliário de São Paulo, que concentra grande parte dos ativos dos portfólios, a cidade segue sendo apontada como uma das metrópoles com menor risco de bolha imobiliária entre as 25 cidades analisadas, com indicadores favoráveis nas relações preço/m², preço/aluguel e preço de construção, segundo estudo realizado pelo UBS Global em 2024. Na capital paulista, em termos de lançamentos residenciais, houve crescimento de 43% no volume de unidades em relação a 2023, totalizando 104,4 mil unidades, com destaque para um aumento de 79% no segmento MCMV (65,9 mil vs. 36,8 mil unidades no ano anterior). Apesar disso, o maior Valor Geral de Venda (VGV) comercializado continua concentrado no segmento de média e alta renda, que respondeu por R\$ 38,9 bilhões (72%) do total de R\$ 54,0 bilhões em São Paulo. O ano de 2024 encerra-se com praticamente o mesmo número de unidades lançadas (104.431) e unidades vendidas (103.346), resultando em uma oferta de 60,6 mil unidades, sendo apenas 1% de estoque pronto (36 meses), e o restante dividido entre unidades em construção e na planta.

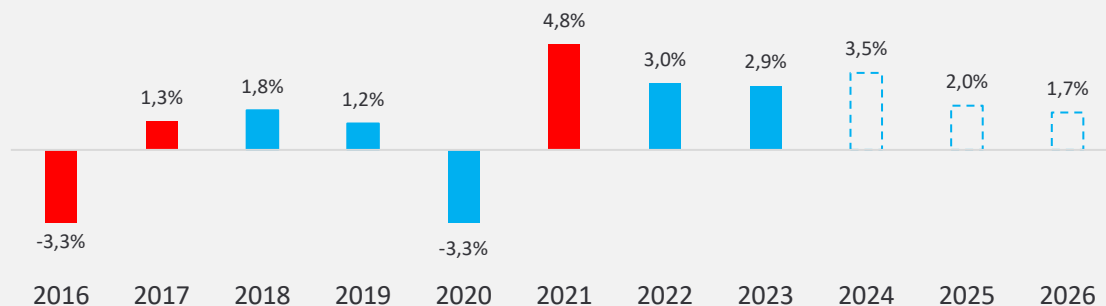
Apesar dos dados sólidos, o momento exige cautela, com seleção rigorosa e monitoramento minucioso das operações pela área de gestão. Mesmo com a melhora do mercado de crédito privado, estruturas mais alavancadas seguem sob intensa avaliação, e ainda são registrados diversos eventos de crédito no mercado. Dessa forma, a gestão permanece focada em empresas com balanços sólidos ou em estruturas de securitização robustas, com ampla sobrecolateralização e mecanismos eficazes de mitigação de riscos. No trimestre, foram investidos mais de R\$ 764 milhões em CRIs no mercado primário por meio dos FIIs de crédito imobiliário, com destaque para R\$ 126 milhões no CRI Uberlândia Refrescos, R\$ 120 milhões no CRI Helbor | TF República do Líbano e R\$ 120 milhões no CRI Mateus TRX. Por fim, como fato subsequente, foi concluída a captação inicial do novo FII de crédito Multi Renda, no valor de R\$ 126 milhões, excluindo a Taxa de Distribuição Primária.



2. **Cenário macroeconômico e imobiliário**

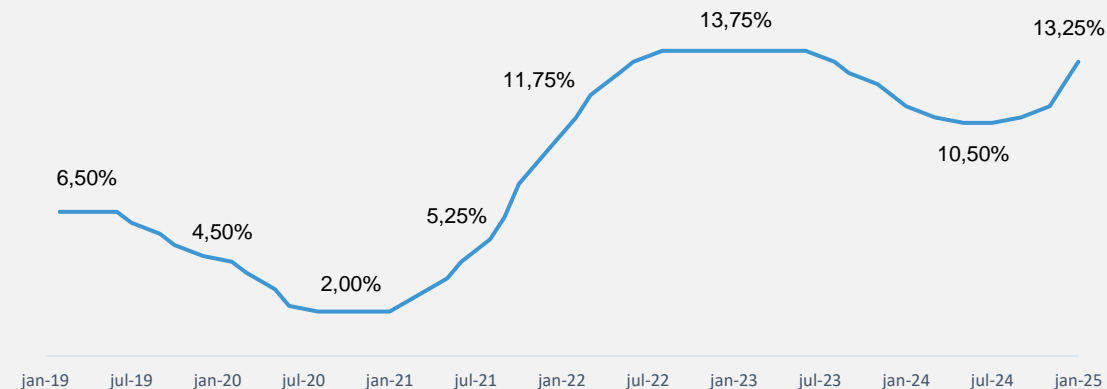
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas – Brasil¹



- A estimativa de crescimento do PIB para 2024 subiu de 3,1%, conforme o último relatório trimestral, para 3,5% de acordo com o boletim Focus.
- A atividade econômica permanece aquecida, embora tenha apresentado sinais de desaceleração nos últimos meses de 2024. Os dados do Caged refletem um mercado de trabalho dinâmico, mas com um ritmo de contratações menos acelerado.
- A produção industrial desacelerou no quarto trimestre e encerrou o ano com um crescimento de 3,1%. A formação bruta de capital fixo tende a ser mais impactada pelo atual ambiente de juros elevados, embora os efeitos no indicador possam demorar meses para serem sentidos. Por outro lado, o consumo das famílias encontra suporte na massa salarial, embora possa sofrer uma diminuição devido à maior restrição de crédito esperada durante o ano.
- Por fim, destacam-se alguns fatores que podem gerar volatilidade nos mercados: (i) a incerteza quanto ao ritmo da atividade econômica nos EUA e inflação, especialmente em virtude das novas políticas tarifárias implementadas pelo governo Trump; (ii) a trajetória da dívida pública e o compromisso do governo com o arcabouço fiscal no Brasil; e (iii) desdobramentos políticos, econômicos e humanitários decorrentes das guerras.

Meta Selic – Histórico²



- Na última reunião, o Copom decidiu elevar a taxa básica de juros em 1,00 p.p., para 13,25%, devido à desancoragem das expectativas de inflação e resiliência na atividade econômica. O objetivo é promover a convergência da inflação em direção à meta e suavizar as flutuações econômicas.
- O Copom considera que o cenário externo segue desafiador, caracterizado por incertezas econômicas e geopolíticas, especialmente nos EUA. Os bancos centrais das principais economias estão focados em alinhar as taxas de inflação às suas metas, exigindo cautela dos países emergentes.
- No âmbito doméstico, a atividade econômica e o mercado de trabalho apresentam dinamismo, sustentando a inflação acima da meta estabelecida, mas com algum sinal de início da desaceleração.
- O Comitê prevê um ajuste de mesma magnitude na próxima reunião, dependendo da evolução da inflação, expectativas, hiato do produto e balanço de riscos.
- A equipe de economistas da XP Asset projeta que a taxa Selic encerrará o ano de 2025 no patamar de 15,50%, considerando o cenário atual descrito.

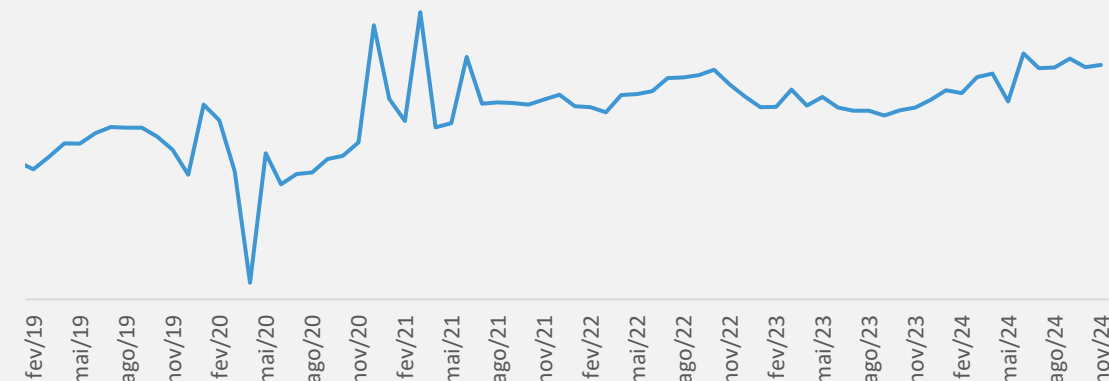
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



- No mês de dezembro, a produção industrial apresentou uma queda de 0,3% MoM na série com ajuste sazonal, após uma variação negativa de 0,6% em novembro. Contudo, a produção acumulou um crescimento de 3,1% no ano, superando as expectativas de mercado.
- Os principais destaques positivos do ano foram a produção de veículos automotores, reboques e carrocerias (+12,5%), equipamentos de informática, produtos eletrônicos e ópticos (+14,7%), e máquinas, aparelhos e materiais elétricos (+12,2%).
- Apesar do crescimento anual, os últimos três meses de 2024 evidenciaram uma desaceleração, com uma variação negativa de 0,4% na média móvel trimestral. Essa tendência foi influenciada, em grande parte, pelo aperto na política monetária, pela depreciação cambial (que impactou os custos) e pela inflação ainda elevada.
- Em dezembro, três das quatro grandes categorias econômicas apresentaram taxas negativas, com destaque para a queda em máquinas e equipamentos (-3,0%) e em produtos de borracha e material plástico (-2,5%). No entanto, as indústrias extrativas e o setor de bebidas mostraram crescimento, interrompendo as tendências negativas observadas anteriormente.

Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) – com ajuste sazonal²



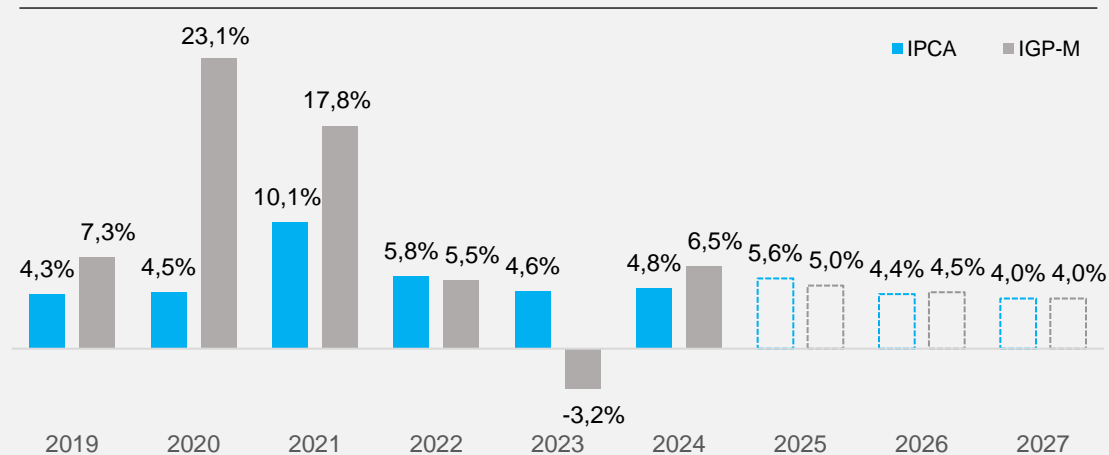
- O Indicador Ipea de Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), que abrange os investimentos em máquinas e equipamentos, na construção civil e em outros ativos fixos, registrou um avanço de 0,4% em novembro em comparação a outubro, na série com ajuste sazonal. No entanto, o trimestre móvel encerrado em novembro apresentou um recuo de 0,8%.
- Na comparação anual, o saldo do mês apresentou altas de 6,5% em relação a novembro de 2023 e de 9,6% sobre o mesmo trimestre móvel. No acumulado dos últimos 12 meses, os investimentos totais cresceram 6,2%.
- Os investimentos em máquinas e equipamentos caíram 1,0% em novembro na série ajustada sazonalmente, mas apresentaram um crescimento 14,9% em relação a novembro de 2023. No acumulado de doze meses, o consumo aparente de máquinas e equipamentos expandiu 13,4%.
- Em relação aos investimentos em construção civil, o resultado de novembro foi um avanço de 2,0% MoM. Com esse resultado, que sucedeu duas quedas consecutivas, o segmento registrou uma expansão de 0,4% no trimestre móvel e 4,3% no acumulado dos últimos 12 meses.

¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

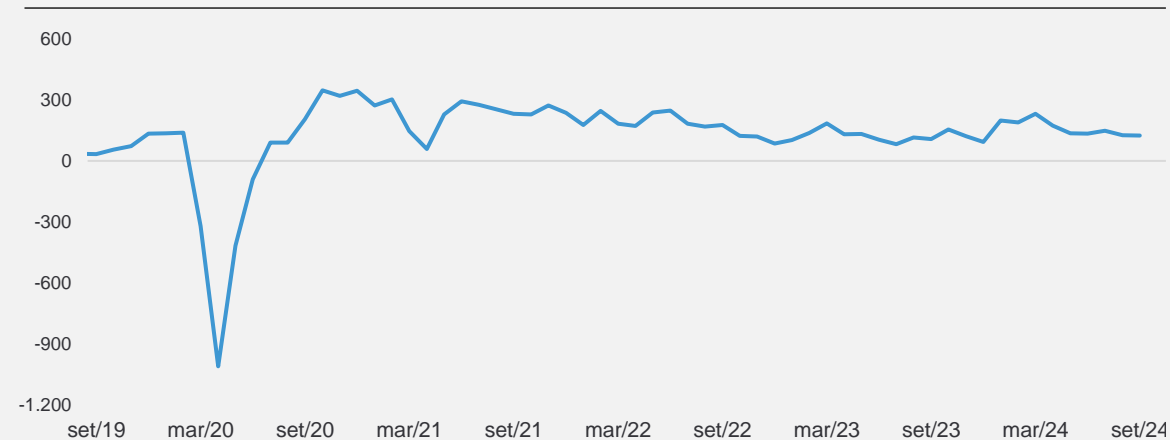
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



- Em janeiro de 2025, o IPCA registrou uma alta de 0,16% MoM, valor inferior à projeção da XP Asset (+0,18%) e à mediana do mercado (+0,17%). Com isso, o IPCA acumulado em 12 meses avançou para 4,56%.
- A atividade econômica mostrou sinais importantes de desaceleração em dezembro. No entanto, os indicadores de janeiro apontam para uma resiliência no início de 2025, sustentada por um desempenho relevante do PIB Agro no primeiro trimestre.
- A persistência do quadro de aversão ao risco continua a impactar o cenário doméstico. O movimento de desancoragem das expectativas de inflação levou o Banco Central a reforçar sua preocupação em um momento de incertezas sobre a taxa de juros neutra, especialmente em face da resiliência da atividade econômica. Isso deve manter uma política de juros restritiva até que ocorra uma desaceleração dos núcleos inflacionários em direção à meta.
- A equipe de economistas da XP Asset projeta uma variação positiva do IPCA de 6,0% para o ano de 2025.

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



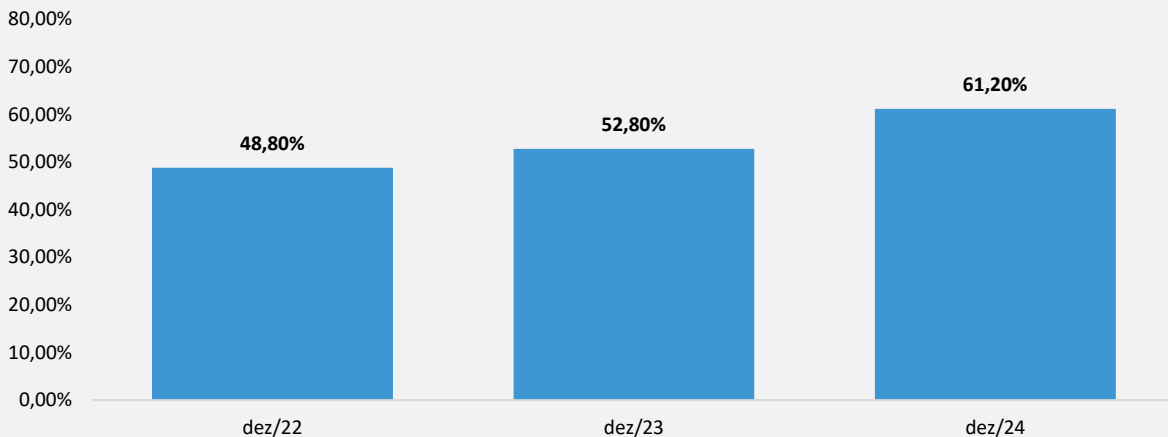
- Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, o saldo de empregos formais em 2024 cresceu 16,5% em relação a 2023, resultando na criação de 1,69 milhão de postos de trabalho. No entanto, dezembro registrou uma redução de 535,5 mil empregos, representando uma variação de -1,12% em comparação ao mesmo período de 2023.
- Todos os cinco grandes grupamentos de atividades econômicas apresentaram saldos positivos em 2024, com destaque para o Setor de Serviços (+929 mil) e Comércio (+336 mil). A Construção Civil gerou +110,9 mil postos.
- O salário médio real de admissão em 2024 foi de R\$ 2.177,96, refletindo um aumento de 2,59% em relação a 2023. Em dezembro, o salário médio real alcançou R\$ 2.162,22, com um crescimento de 1,57% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.
- Apesar da retração típica observada em dezembro, os dados do mercado de trabalho em 2024 evidenciam um crescimento significativo na geração de empregos formais e um aumento no salário médio de admissão, indicando uma atividade econômica aquecida.

¹ Fonte: De 2018 a 2023, IBGE e FGV; De 2024 a 2026 Relatório Focus do Banco Central de 03/05/2024

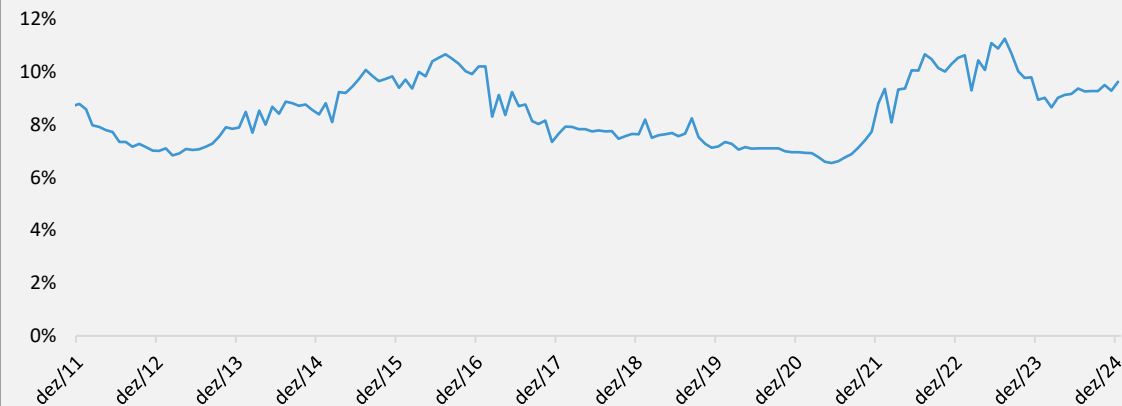
² Fonte: Ministério da Economia

Mercado Imobiliário (01/04)

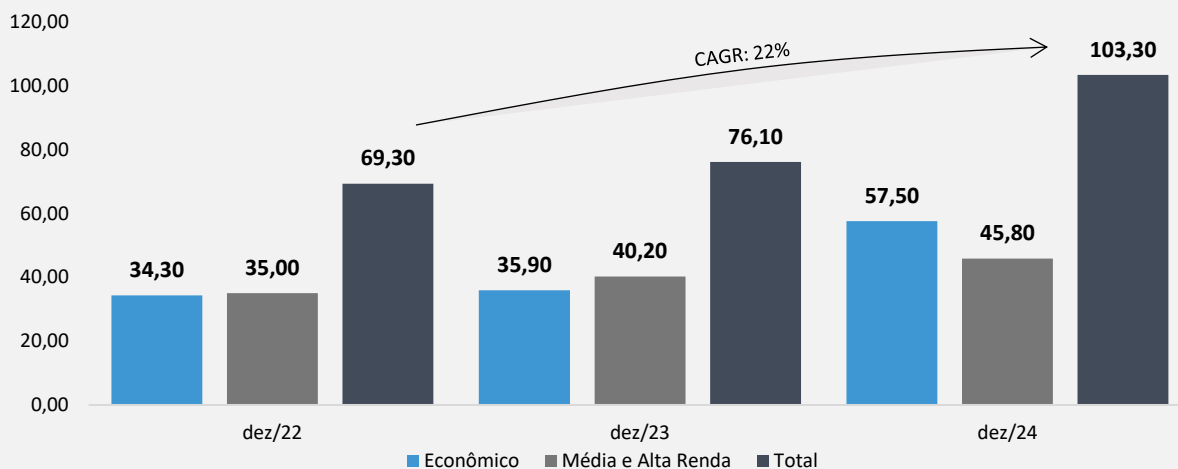
VSO (Vendas Sobre Oferta) SP – acumulado 12 meses



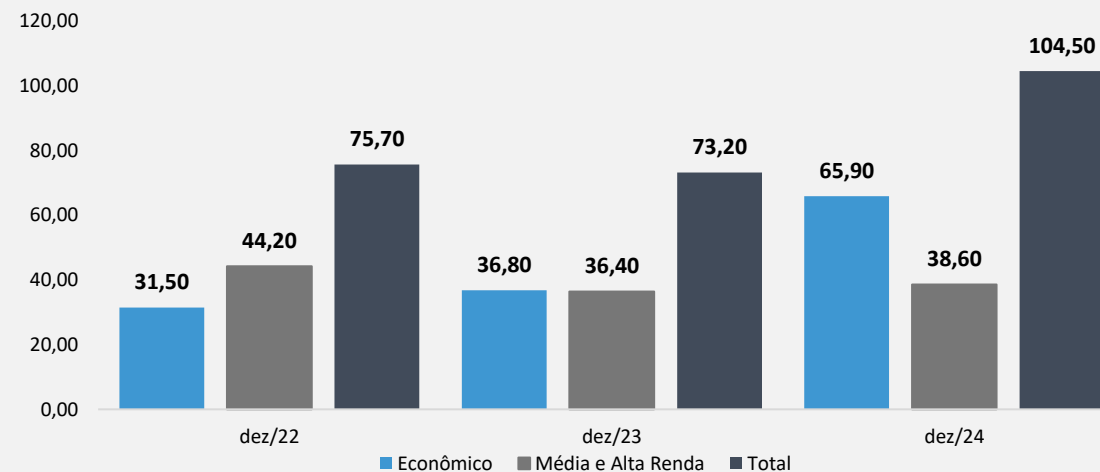
Taxa Média de Juros no Financiamento de Imóveis – Pessoa Física



Vendas SP – acumulado 12 meses (# mil unidades)

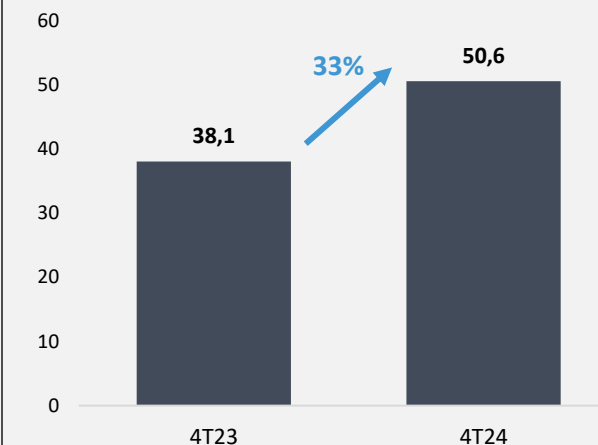
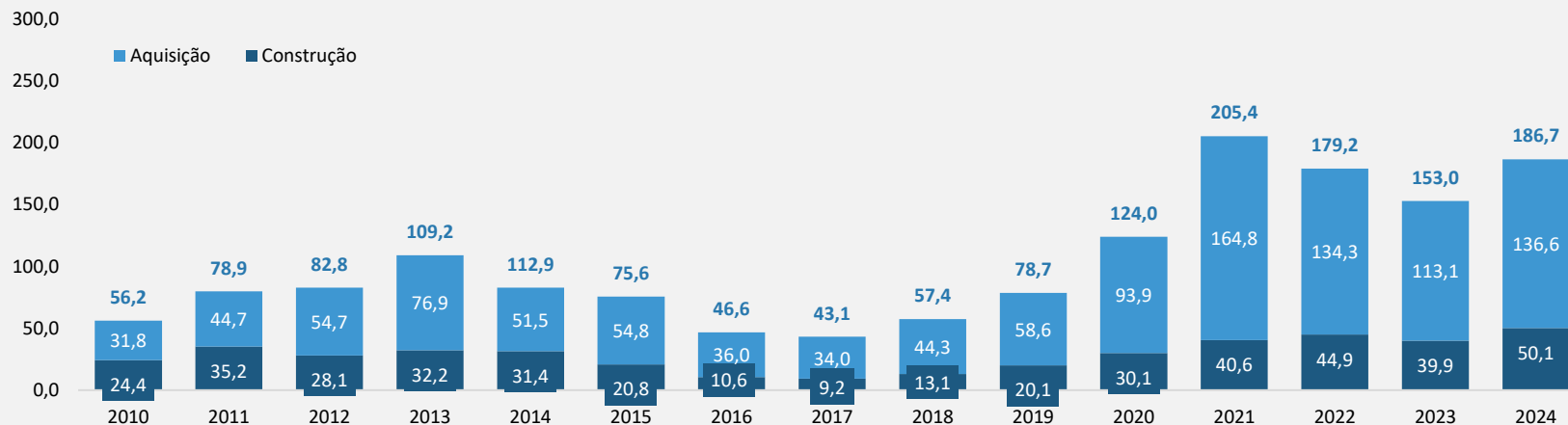


Lançamentos SP – acumulado 12 meses (# mil unidades)

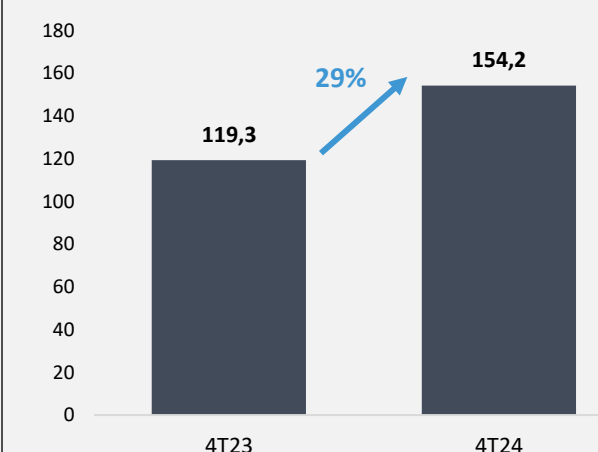
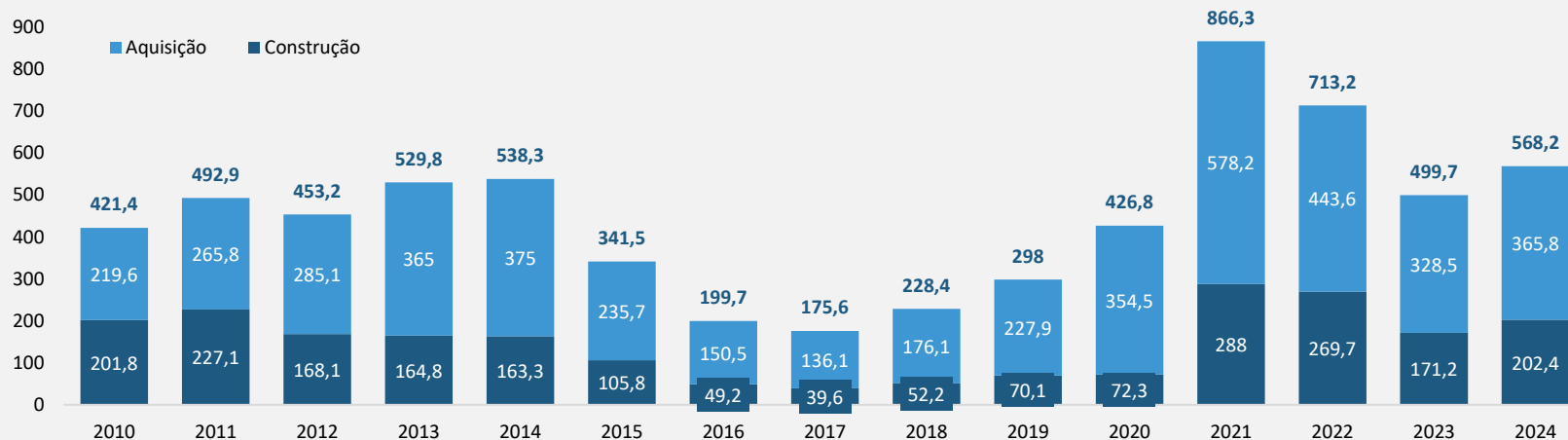


Mercado Imobiliário (02/04)

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



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

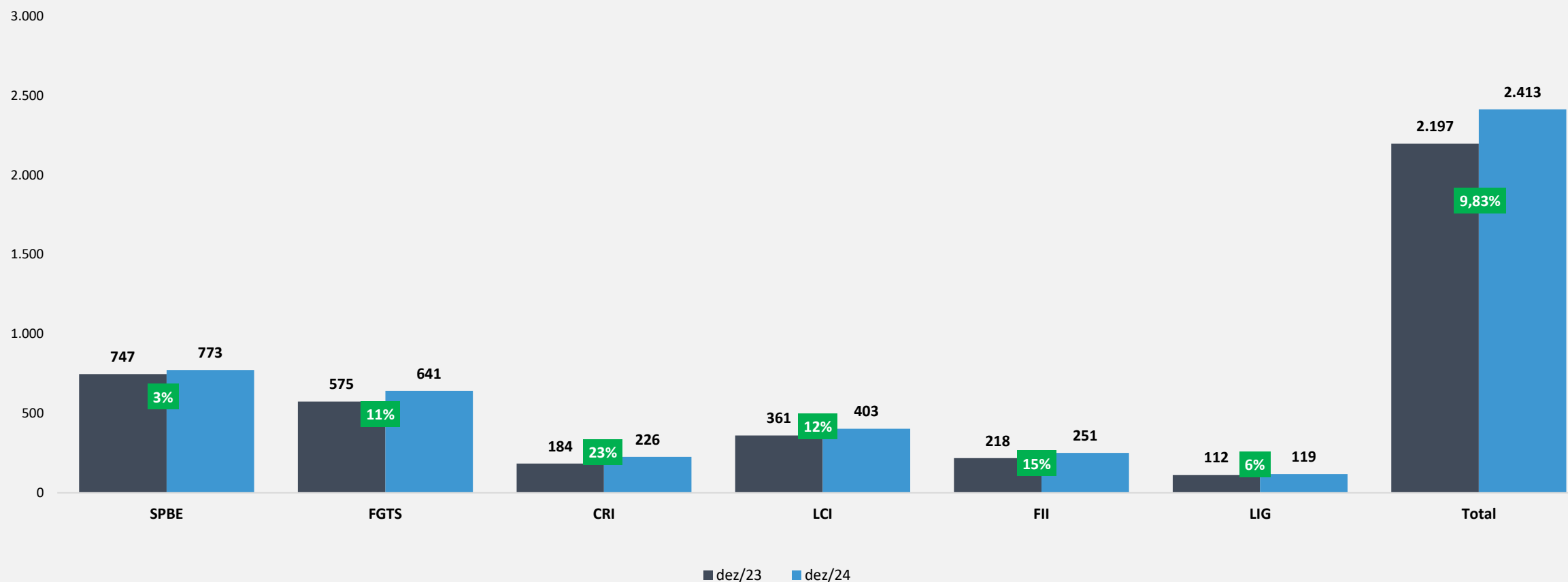


* Acumulado até setembro de 2024
Fonte: Secovi-SP

Mercado Imobiliário (03/04)

A estrutura de *funding* do mercado imobiliário no Brasil vem passando por diversas mudanças ao longo dos últimos anos. Novas fontes de financiamento para aquisição e construção de unidades vêm ganhando cada vez mais relevância e auxiliando na diversificação dessa estrutura. Novos produtos e regulamentações ganham mais corpo a cada ano e trazem alternativas para incorporadoras e tomadores de crédito.

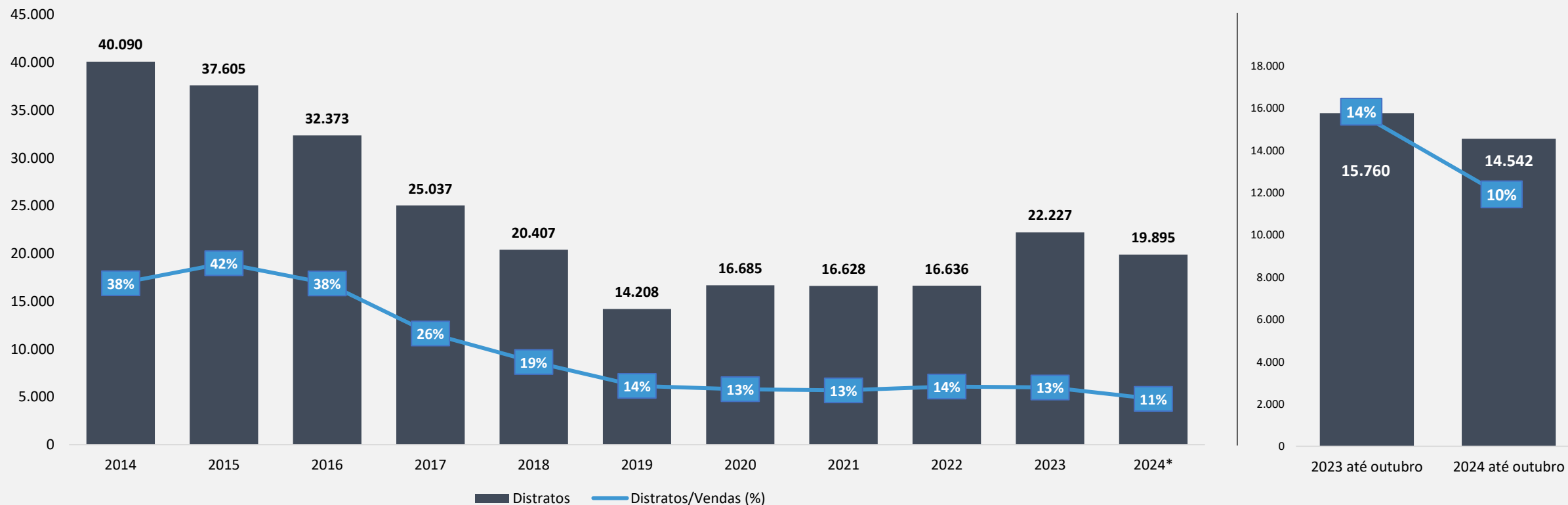
Novas alternativas têm se tornado mais importantes para a expansão do mercado imobiliário no Brasil. O gestor acredita que novas alternativas e uma maior diversificação da estrutura de *funding* são benéficas para o setor e tendem a continuar nos próximos anos. O total de crédito imobiliário atingiu o patamar de **R\$ 2,41 trilhões (+9,83% YoY)**.



Mercado Imobiliário (04/04)

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, dado o prejuízo financeiro que tal escolha levaria.



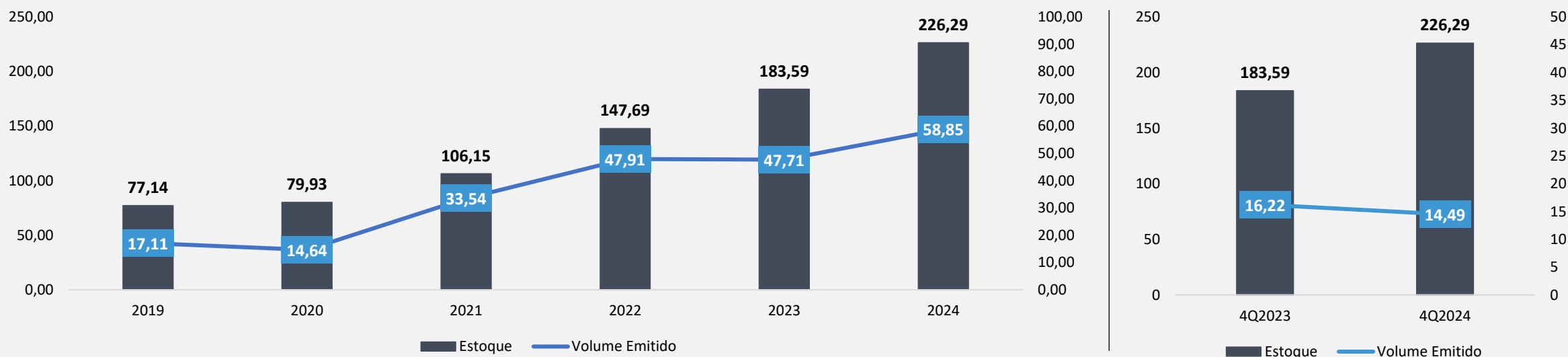
Mercado de CRI – Visão Geral de Mercado

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) terão papel cada vez mais relevante no financiamento habitacional brasileiro com o suprimento de fontes oficiais e/ou mais tradicionais mais pressionadas, na visão da gestora. As emissões de CRIs no quarto trimestre de 2024 foram da ordem de **R\$ 14,49 bilhões**.

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 permanece promissor para os 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 acompanhando as reformas estruturais e a retomada do setor, percepção reforçada pela decisão do CMN, discorrida no início do relatório e logo abaixo, que na visão da gestora redirecionará fluxo de investimentos para fundos especializados em CRIs.

A Resolução nº 5.118 do CMN impôs novas limitações para operações de CRIs, vetando emissões de empresas de capital aberto fora do setor imobiliário, transações com créditos de partes relacionadas e operações para reembolso. Com isso, diversas empresas não imobiliárias, que vinham se beneficiando do apelo fiscal para atrair investidores, serão afetadas. No curto prazo, espera-se uma redução de emissores elegíveis e o retorno do foco para operações tradicionais de financiamento imobiliário, atraindo recursos de pessoas físicas para Fundos especializados. Ainda assim, foi um ano recorde emissões, com os fundos absorvendo volume relevante, entretanto Gestor vê um no de 2025 com mais cautela para nova expansão no volume de emissões.

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





3.
**MXRF11, XPCI11,
HABT11 e XPHB11**

Maxi Renda FII (MXRF11)



Patrimônio Líquido:

R\$ 3.941.394.239,21

Número de cotas:

437.325.297

Resultado:

R\$ 0,285/cota (0,40% QoQ)

Distribuição média:

R\$ 0,290/cota (3,57% QoQ)

Liquidez diária média:

R\$ 18,89 milhões

Reserva de correção monetária:

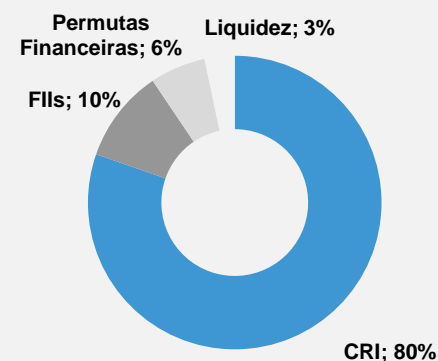
R\$ 18,63 milhões (R\$ 0,0426/cota)

Movimentações de portfólio no trimestre:

O Fundo realizou, no período, aquisições de CRIs totalizando R\$ 667MM, com destaque para os ativos FS Infra (R\$ 75MM | IPCA + 11,0820% a.a), Helbor | TF - República do Líbano (R\$ 126MM | IPCA + 10,80% a.a) e Uberlândia Refrescos (R\$ 105MM | IPCA + 8,15% a.a). Além disso, destaca-se dois novos investimentos na classe de permutas em valor total próximo a R\$ 80 milhões.

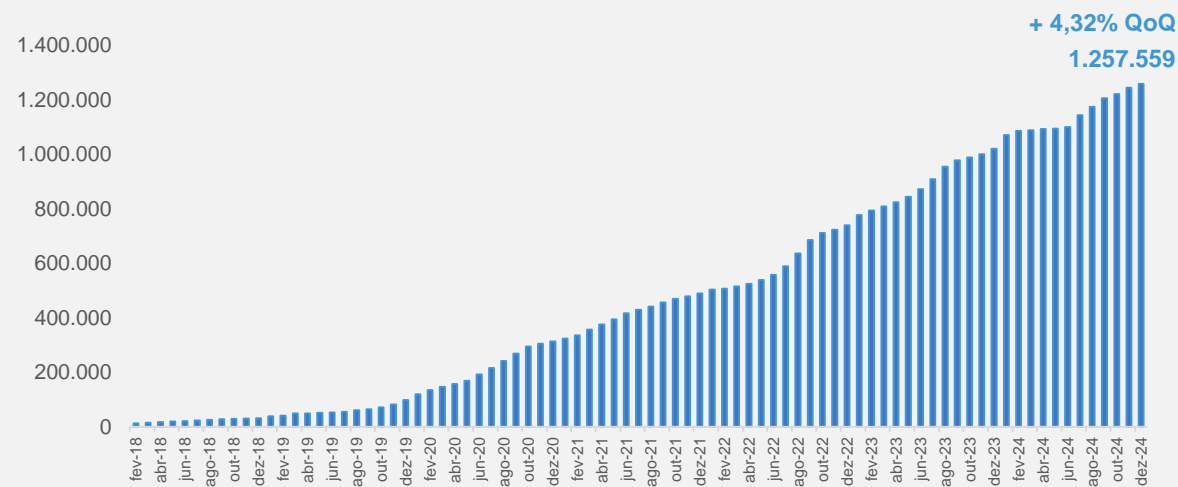
Ainda, via mercado secundário, foram alienados aproximadamente R\$ 151MM em ativos, dando continuidade a estratégia de reciclagem de portfólio do Fundo.

Portfólio Investido



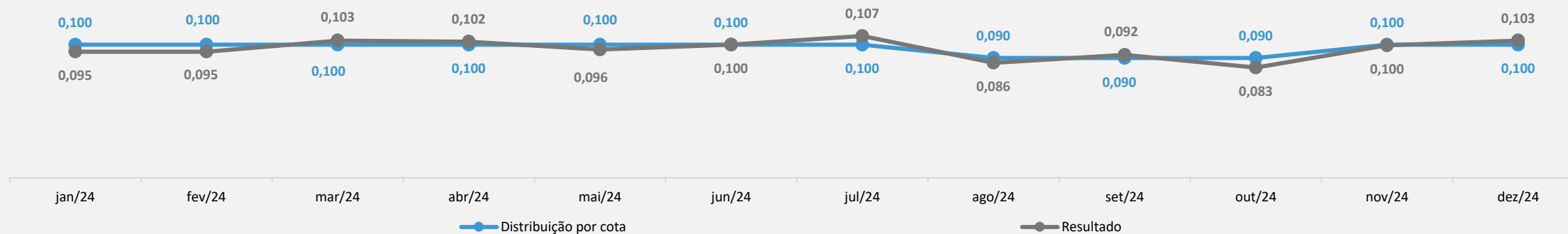
Indexador	Taxa Média MtM	% do Book
IPCA+ / INCC +	9,24%	75%
CDI+	2,93%	14%
IGP-M+	7,47%	< 1%
FII	--	11%

Evolução do Número de Cotistas



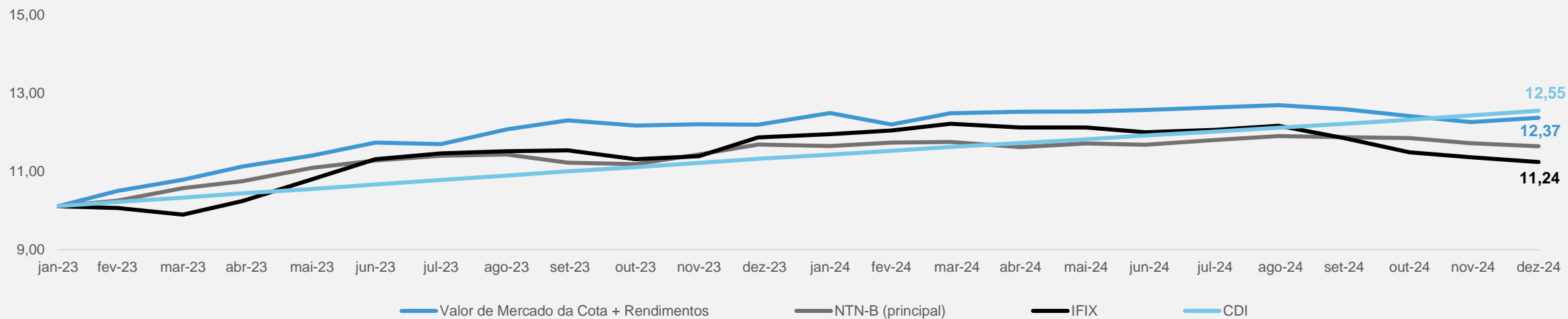
Maxi Renda FII (MXRF11)

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota (LTM)



Rentabilidade vs. Tesouro IPCA+ 2029 e IFIX

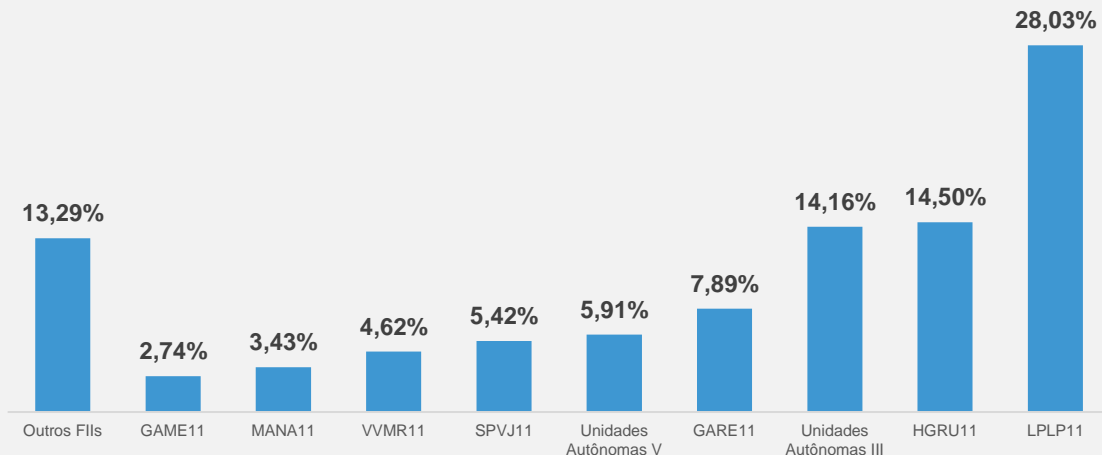
DY anualizado: 16,15%*



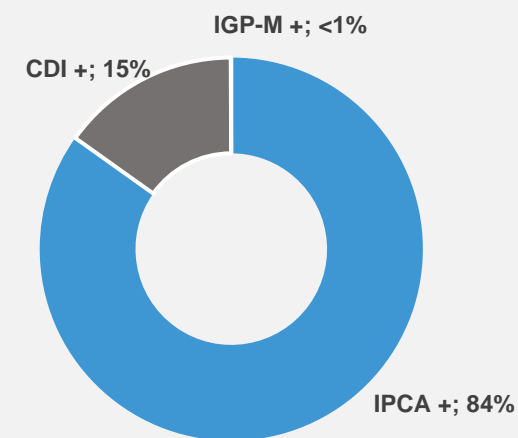
Fonte: XP Asset Management / *Gross-up aplicado ao último rendimento divulgado pela isenção.

Maxi Renda FII (MXRF11)

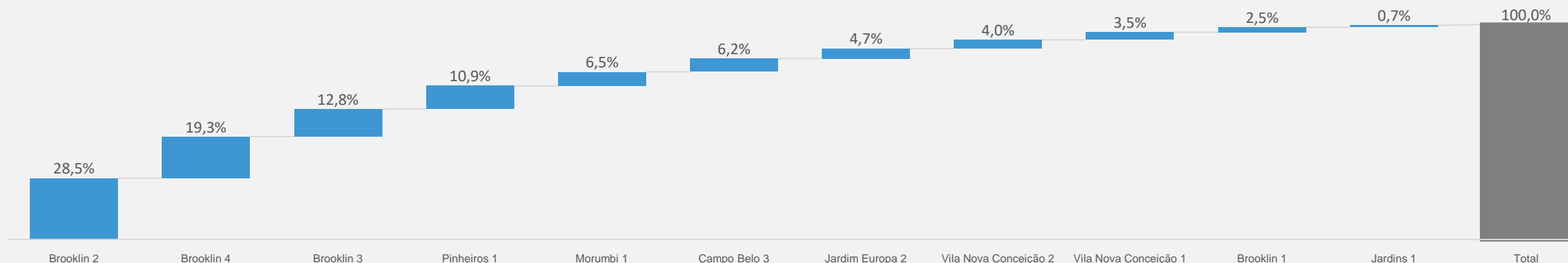
Book de Fundos Imobiliários (FoF)



Book de Créditos Imobiliários (CRIs)

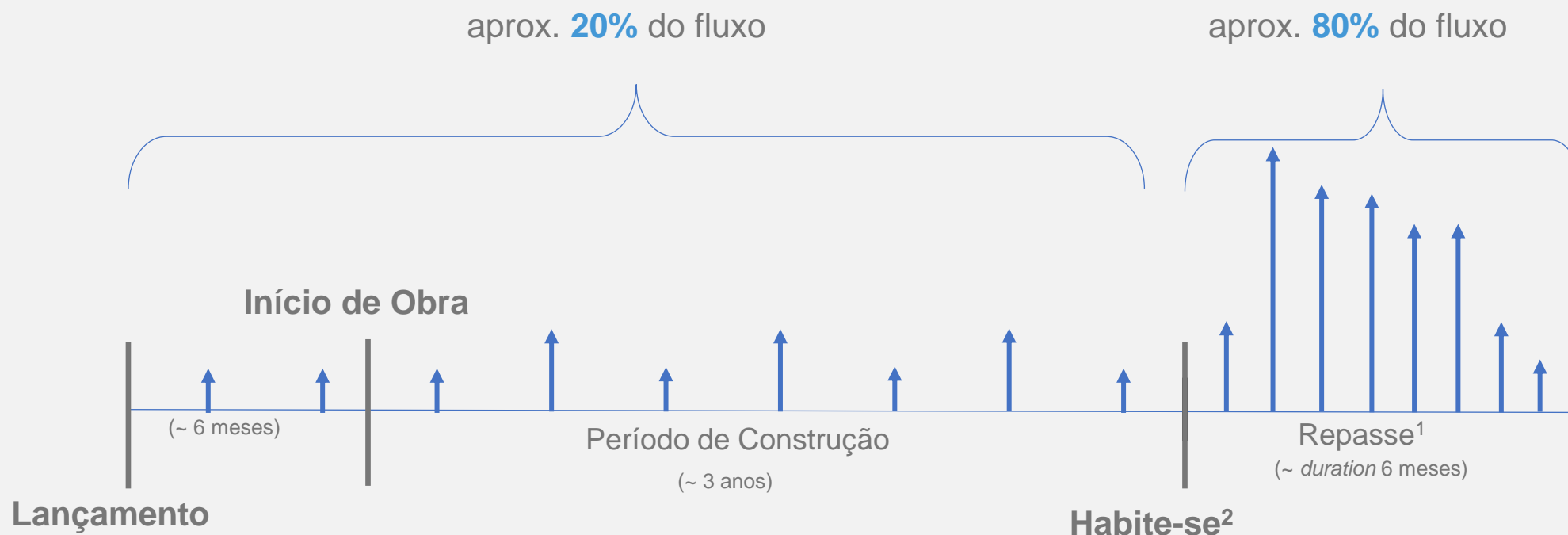


Book de SPEs (Permutas Financeiras)



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:



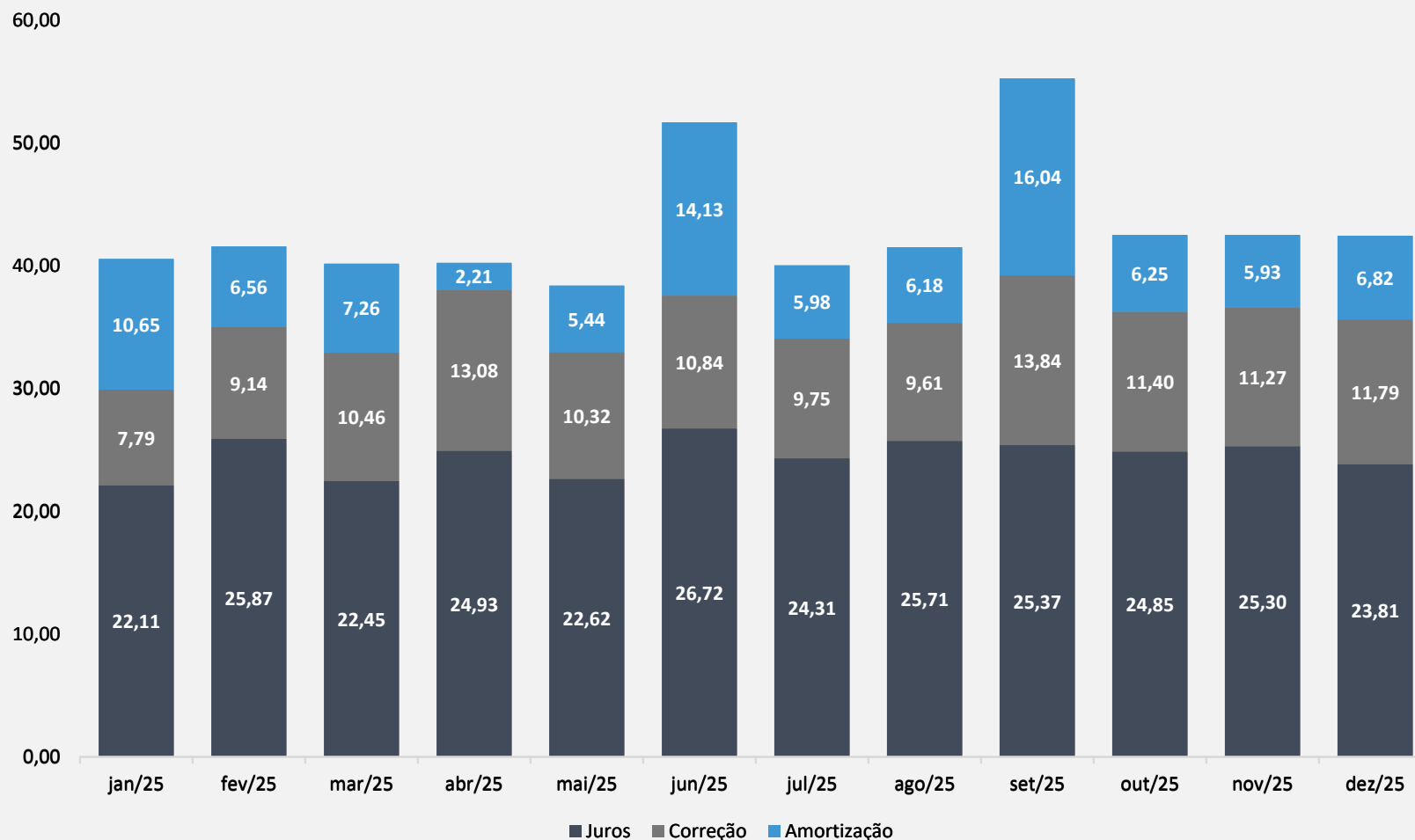
Fonte: XP Asset Management

1 Período em que os adquirentes das unidades autônomas quitam seus fluxos financeiros com a SPE detida pelo Fundo.

2 Habite-se é a formalização da conclusão da obra, momento esse que os adquirentes recebem as chaves após a quitação, “Repasse”.

Maxi Renda FII (MXRF11) – Book de CRIs

Fluxo de Caixa Projetado



Status das Operações	
Total de CRIs	92
Normal	86
Em alerta	2
Estressada	4

Marcação	
MtM (R\$ MM)	3.269,25
Curva (R\$MM)	3.485,19
PDD (R\$ MM)	30,02

Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	95,54

XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)



Patrimônio Líquido:

R\$ 755.610.055,80

Número de cotas:

8.701.552

Resultado:

R\$ 2,47/cota (1,49% QoQ)

Distribuição média:

R\$ 2,44/cota (-1,21% QoQ)

Liquidez diária média:

R\$ 2,02 milhão

Reserva de correção monetária:

R\$ 3,33 milhões (R\$ 0,38/cota)

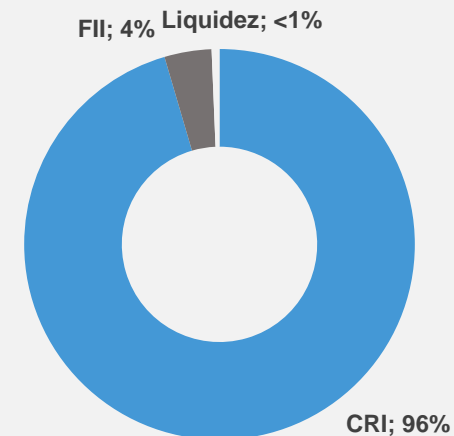
Movimentações de portfólio no trimestre:

O Fundo adquiriu R\$ 79,38 MM em CRIs. Os principais CRIs obtidos foram Uberlândia Refrescos (R\$ 15,00 MM | IPCA + 8,15% a.a.), Tenda PS 2 (R\$ 8,9 MM | CDI + 2,70% a.a.), FS Infra (R\$ 12,50 MM | IPCA + 11,08% a.a.), Mateus TRX (R\$ 28,25 MM | IPCA + 7,75% a.a.), Mateus Ilhéus (R\$ 14,73 MM | IPCA + 7,50% a.a.).

No book de FIIs do Fundo, R\$ 4,59 MM de FIIs estratégicos para ganho de capital foram adquiridos.

Além disso, R\$ 24,99 MM em ativos foram alienados

Portfólio Investido

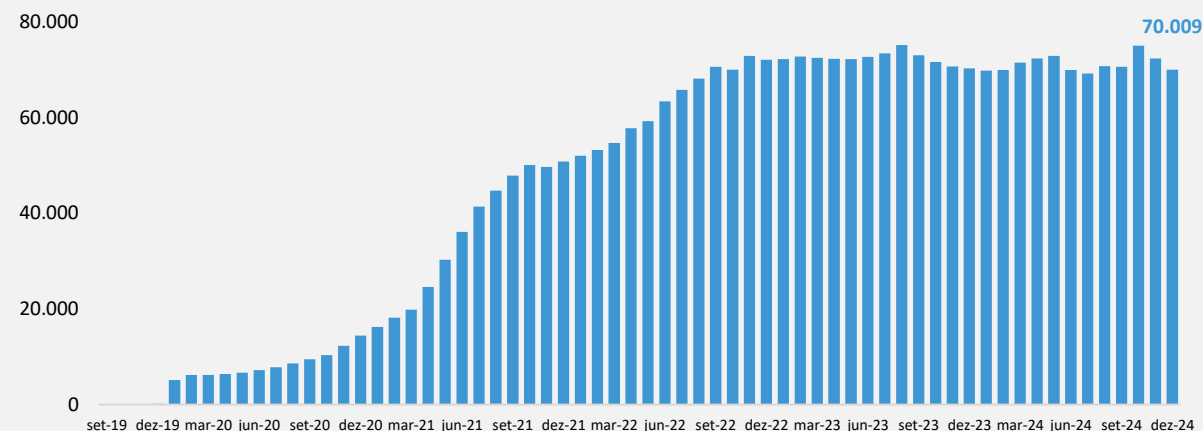


Indexador	Taxa Média MtM	% do Book
-----------	----------------	-----------

IPCA+	8,82%	79,43%
-------	-------	--------

CDI+	2,98%	20,57%
------	-------	--------

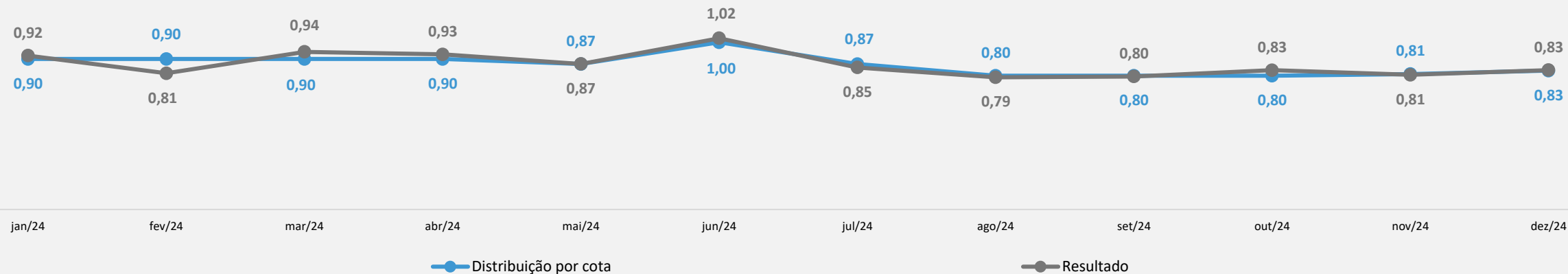
Evolução do Número de Cotistas



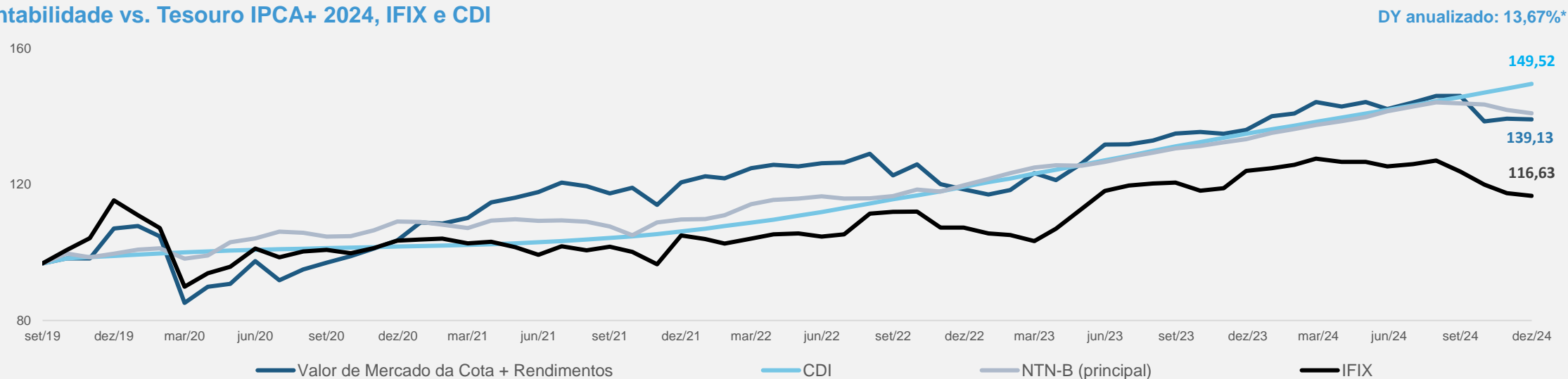
XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)



Resultado Financeiro e Distribuição por Cota (LTM)



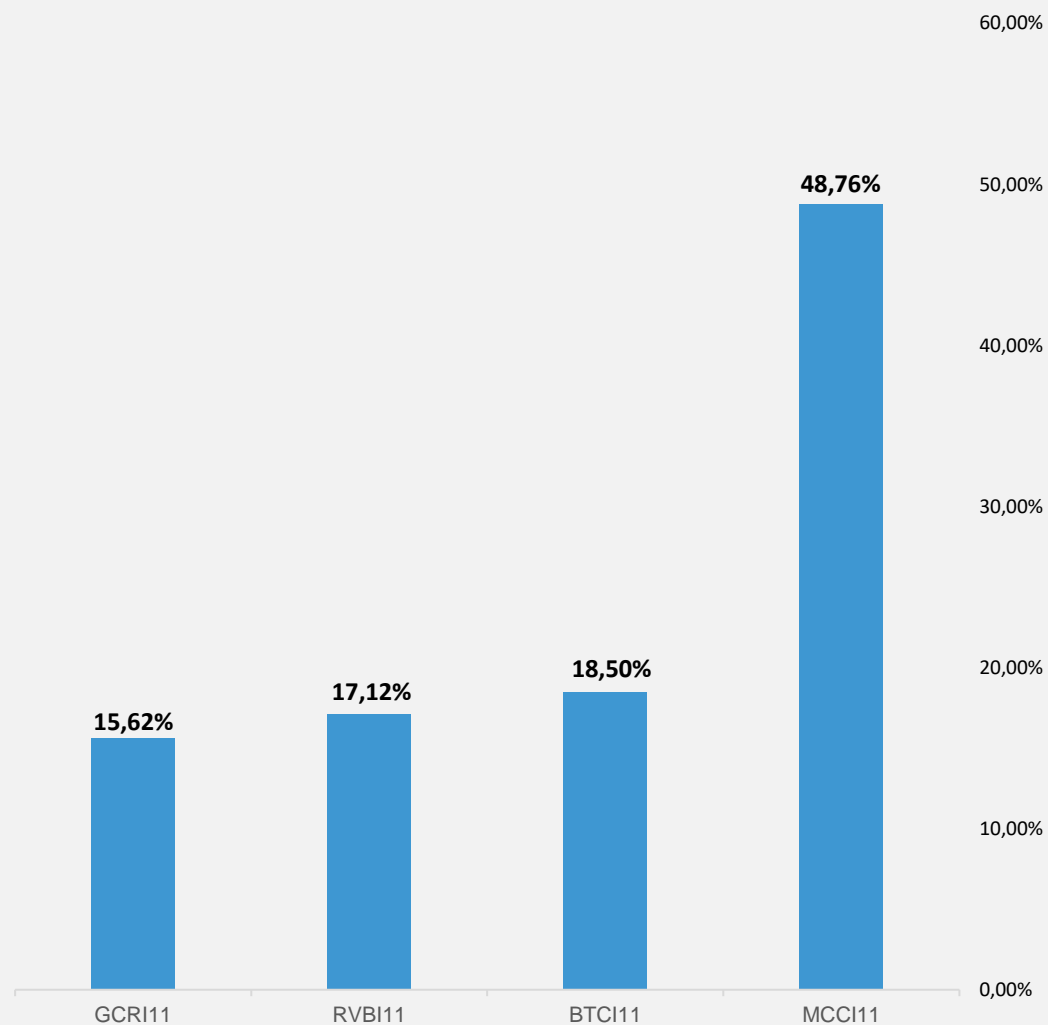
Rentabilidade vs. Tesouro IPCA+ 2024, IFIX e CDI



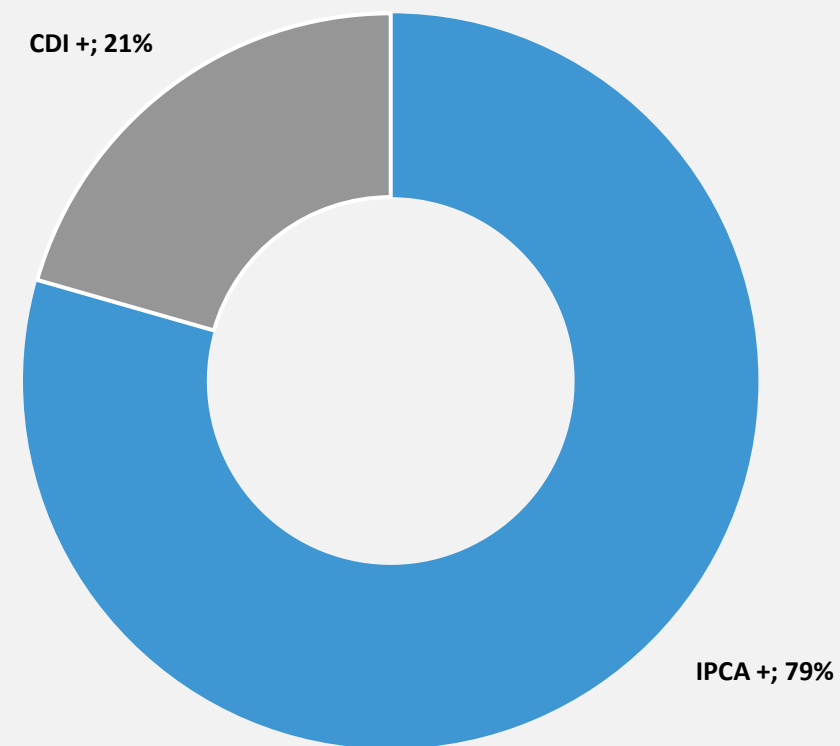
Fonte: XP Asset Management / *Gross-up aplicado aos rendimentos isentos.

XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)

Book de Fundos Imobiliários (FoF)



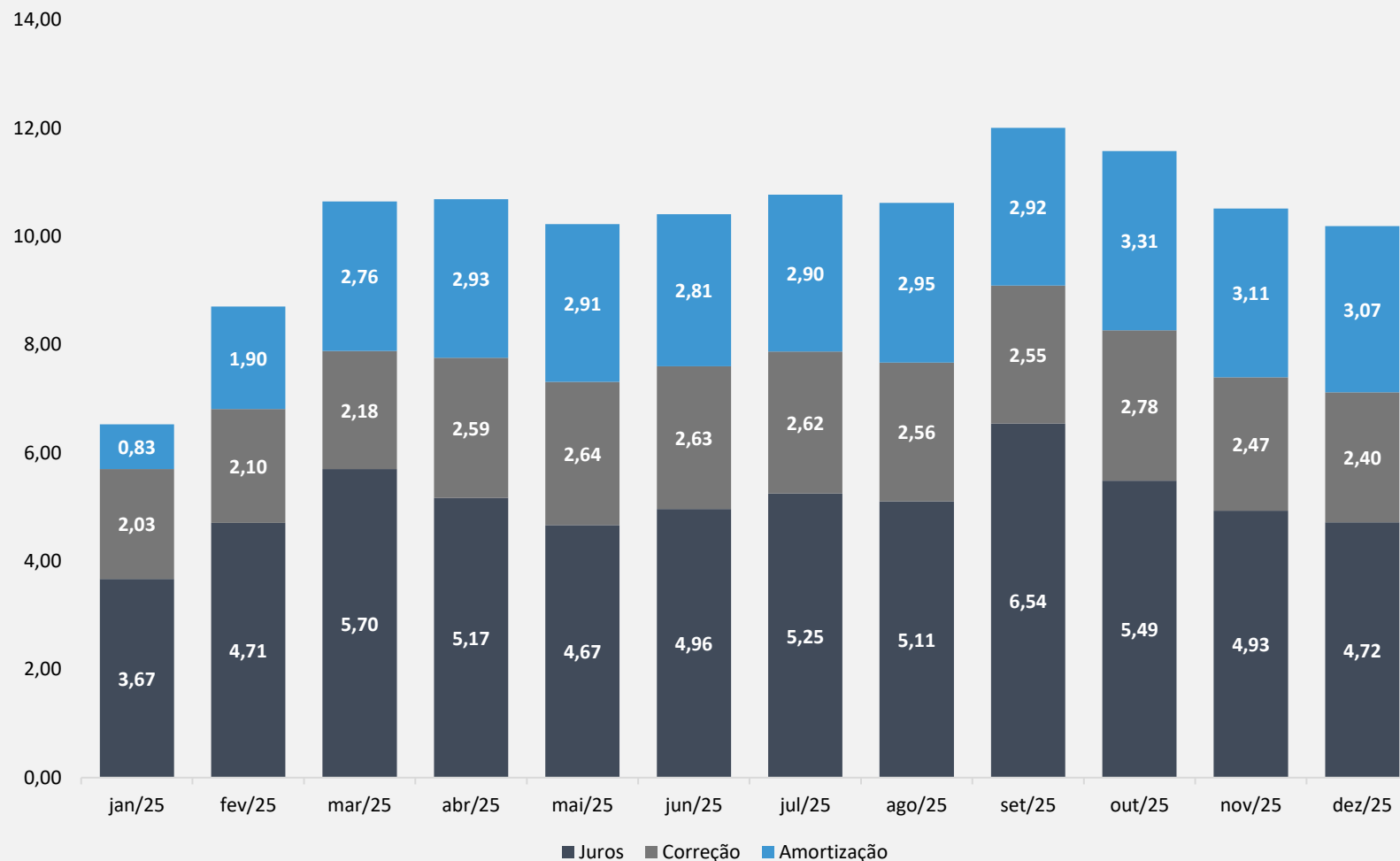
Book de Créditos Imobiliários (CRIs)



XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11) – Book de CRIs



Fluxo de Caixa Projetado



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

Marcação	
MtM (R\$ MM)	720,54
Curva (R\$ MM)	728,75
PDD (R\$ MM)	0,0

Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	20,620

Habitat Recebíveis Pulverizados FII (HABT11)

Patrimônio Líquido:

R\$ 759.967.673,07

Número de cotas:

8.126.783

Resultado:

R\$ 3,03/cota (3,77% QoQ)

Distribuição média:

R\$ 2,97/cota (0,68% QoQ)

Liquidez diária média:

R\$ 1,49 milhões

Reserva de correção monetária:

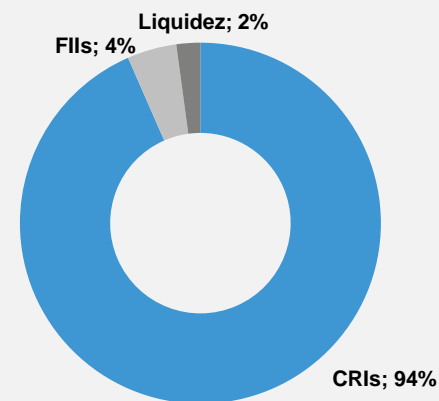
R\$ 3,69 milhão (R\$ 0,45/cota)

Movimentações de portfólio no trimestre:

O Fundo investiu aproximadamente R\$ 32,56MM em tranches adicionais de operações existentes, bem como novas operações de crédito de acordo com o *pipeline* atrativo em estruturação.

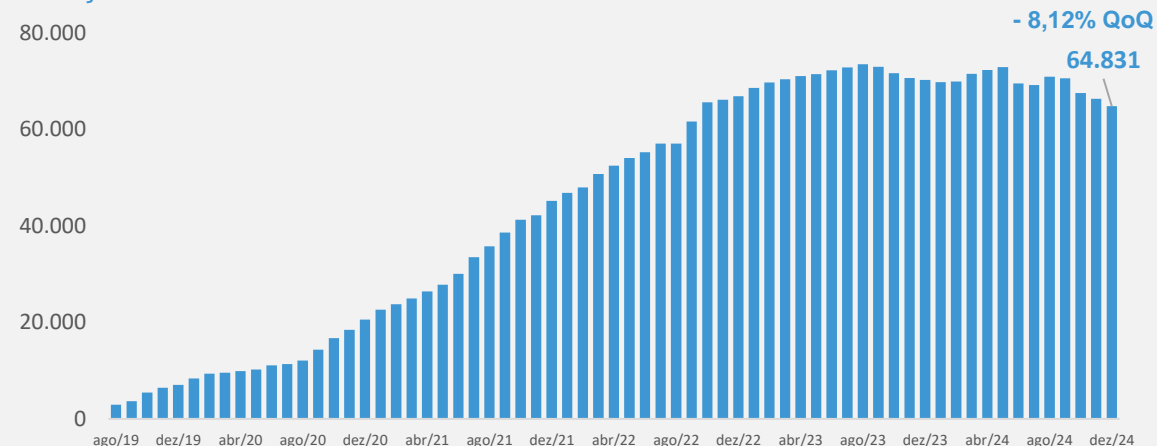
Como fato subsequente, o Fundo encerrou durante o mês de janeiro as posições nos CRIs Lugano e Allure, que possuíam risco mais desafiador e, conforme será melhor detalhado no próximo relatório gerencial, a equipe de gestão negociou a saída dos ativos com sucesso e possibilitou o reinvestimento em ativos de relação risco-retorno mais atraentes na visão da mesma.

Portfólio Investido



Indexador	Taxa Média *	% do Book
IPCA+	10,96%	88,7%
CDI+	5,19%	3,6%
INPC+	9,50%	2,4%
IGP-M+	11,88%	2,3%
INCC+	12,39%	1,7%
PRÉ	13,01%	1,4%

Evolução do Número de Cotistas

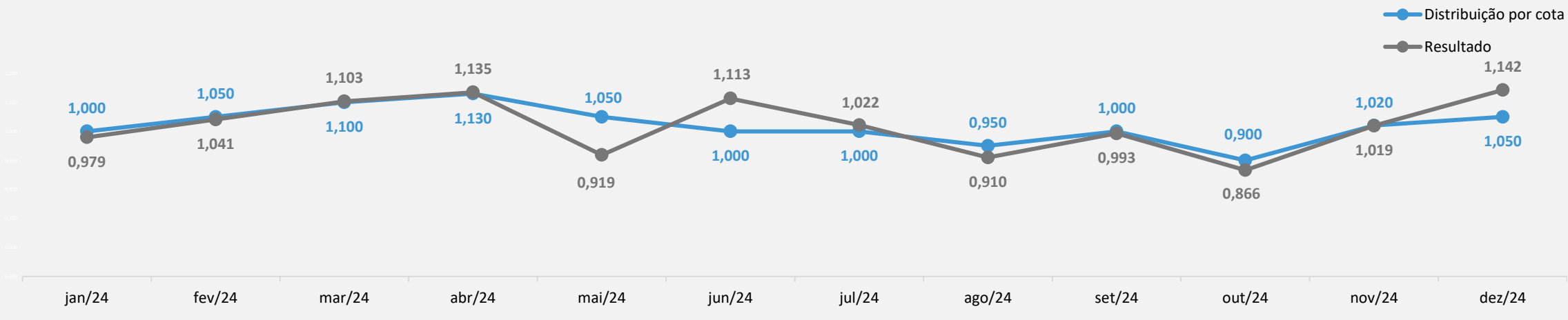


* Utilizada nesta tabela a taxa de emissão dos papéis, em linha com o perfil dos ativos core do Fundo

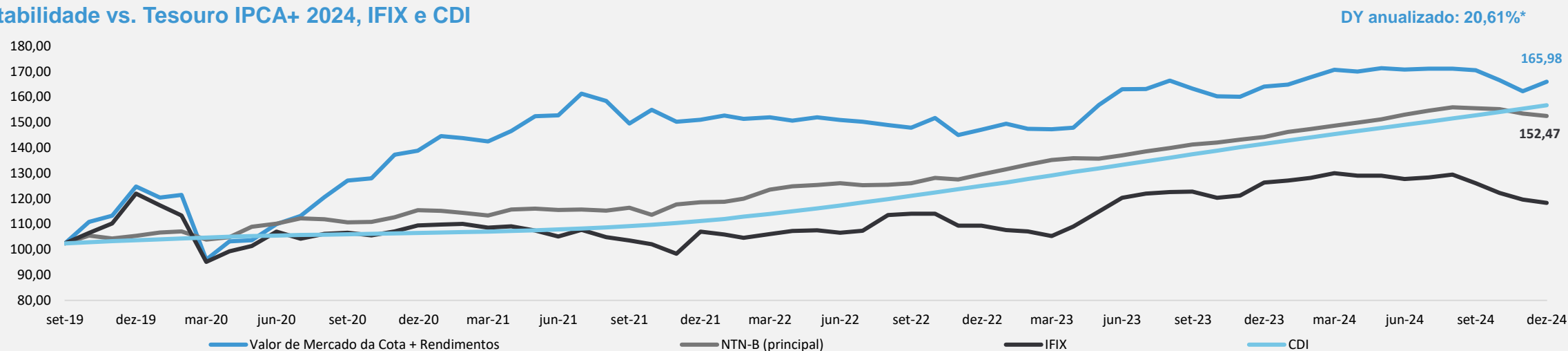
Fonte: XP Asset Management

Habitat Recebíveis Pulverizados FII (HABT11)

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota (LTM)



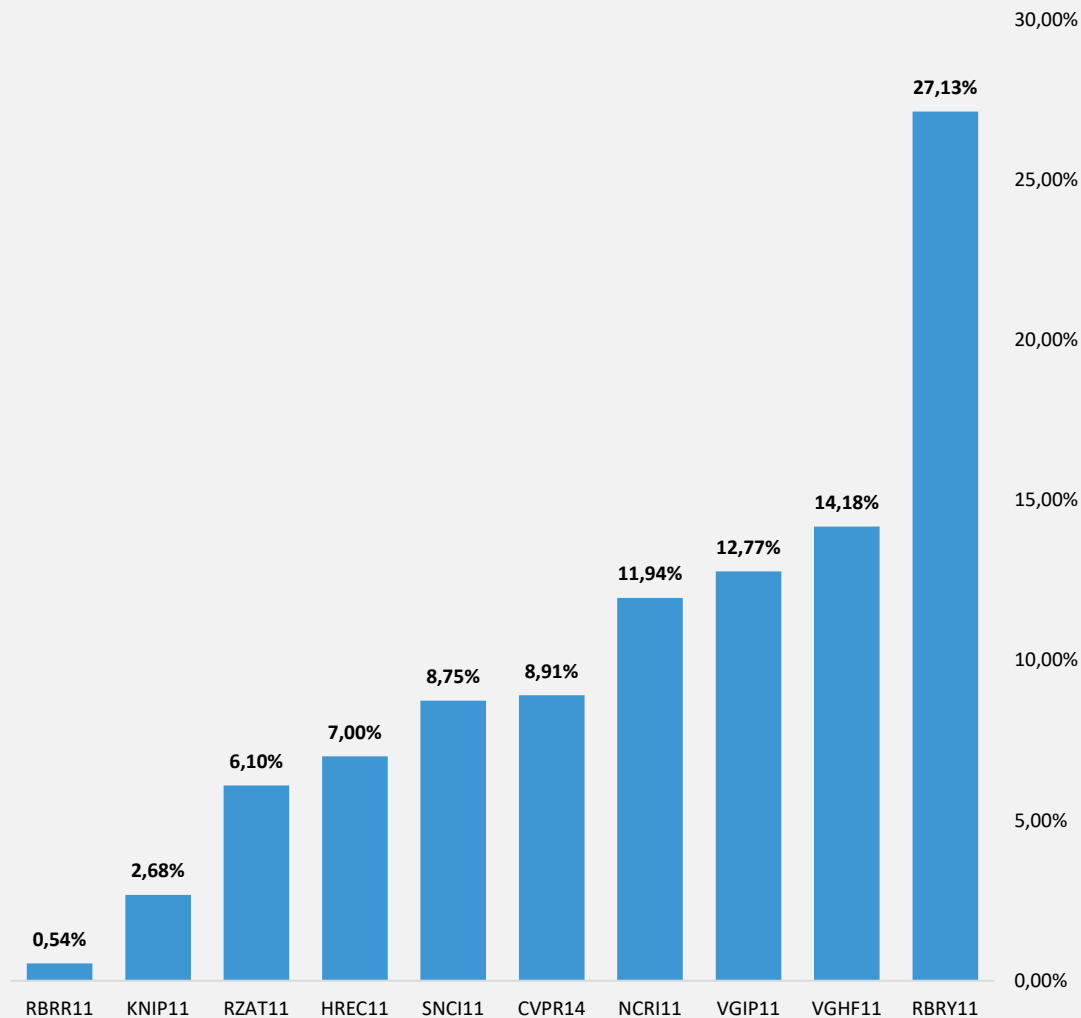
Rentabilidade vs. Tesouro IPCA+ 2024, IFIX e CDI



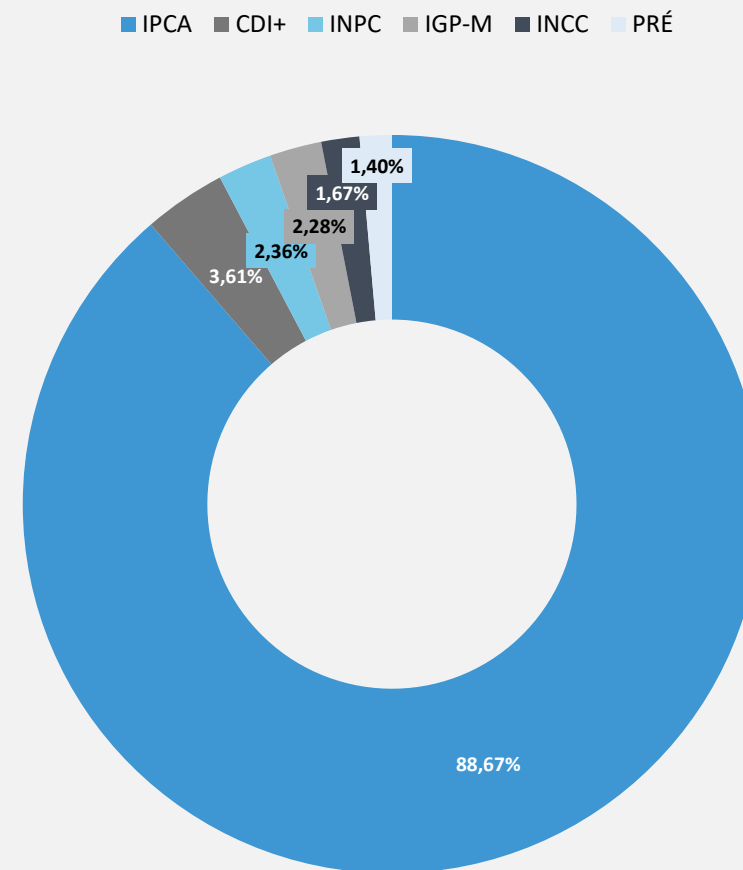
Fonte: XP Asset Management / *Gross-up aplicado ao último rendimento divulgado pela isenção.

Habitat Recebíveis Pulverizados FII (HABT11)

Book de Fundos Imobiliários (FoF)

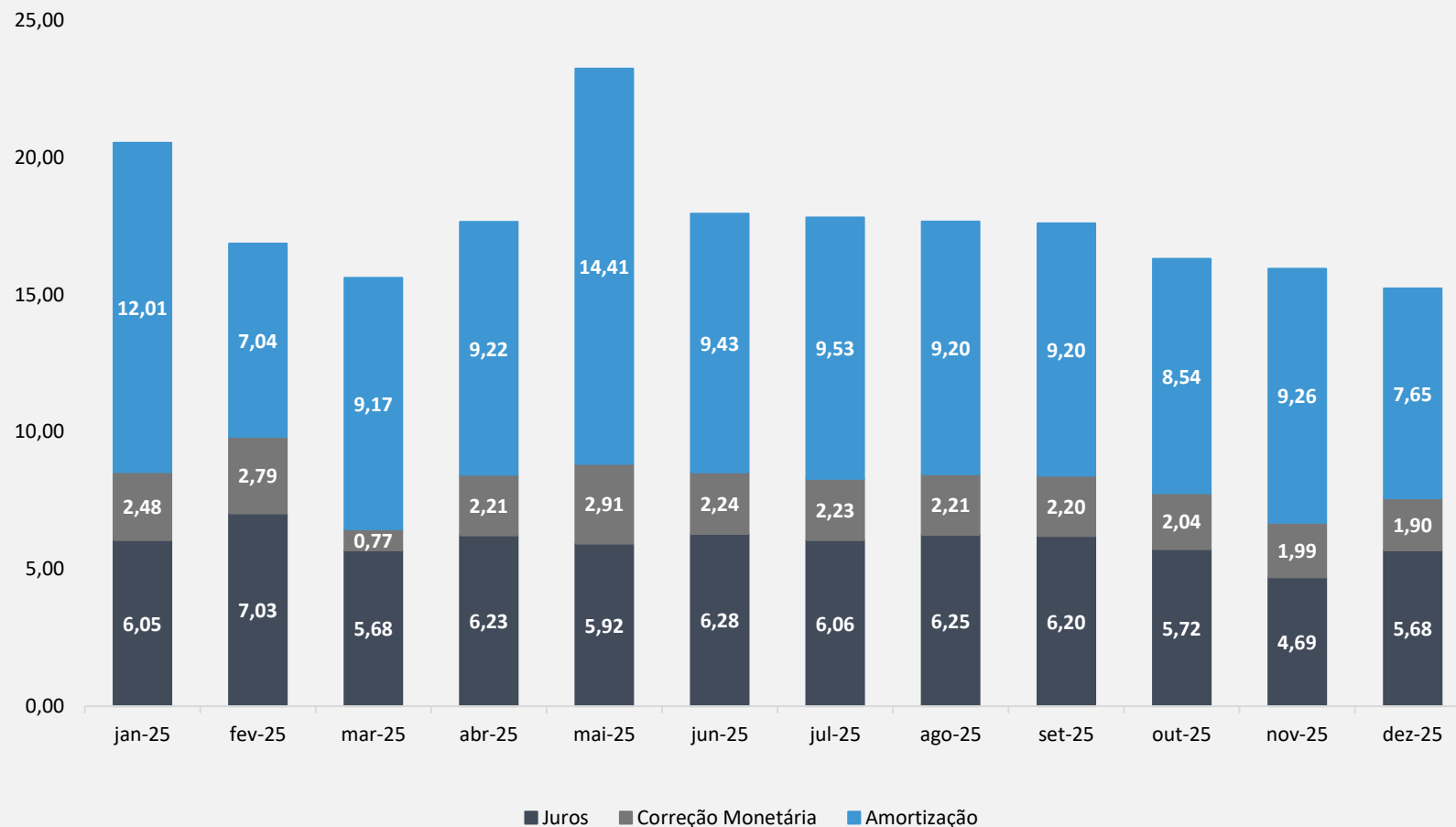


Book de Créditos Imobiliários (CRIs)



Habitat Recebíveis Pulverizados FII (HABT11) – Book de CRIs

Fluxo de Caixa Projetado



Status das Operações	
Total de CRIs	47
Normal	41
Em alerta	3
Estressada	3

Marcação	
MtM (R\$ MM)	710,05
Curva (R\$ MM)	733,06
PDD (R\$ MM)	0,0

Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	23,92

XP Habitat FII (XPHB11)

Patrimônio Líquido:

R\$ 278.653.770,35

Número de Cotas:

30.000.000

Resultado do Trimestre:

R\$ 0,292/cota (0,83% QoQ)

Distribuição do Trimestre:

R\$ 0,300/cota (0,00% QoQ)

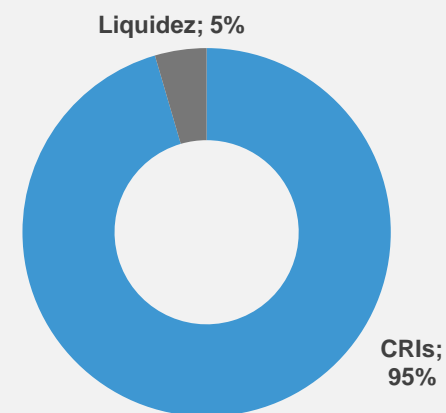
Reserva de Correção Monetária:

R\$ 1.163,26 mil (R\$ 0,039/cota)

Movimentações de portfólio no trimestre:

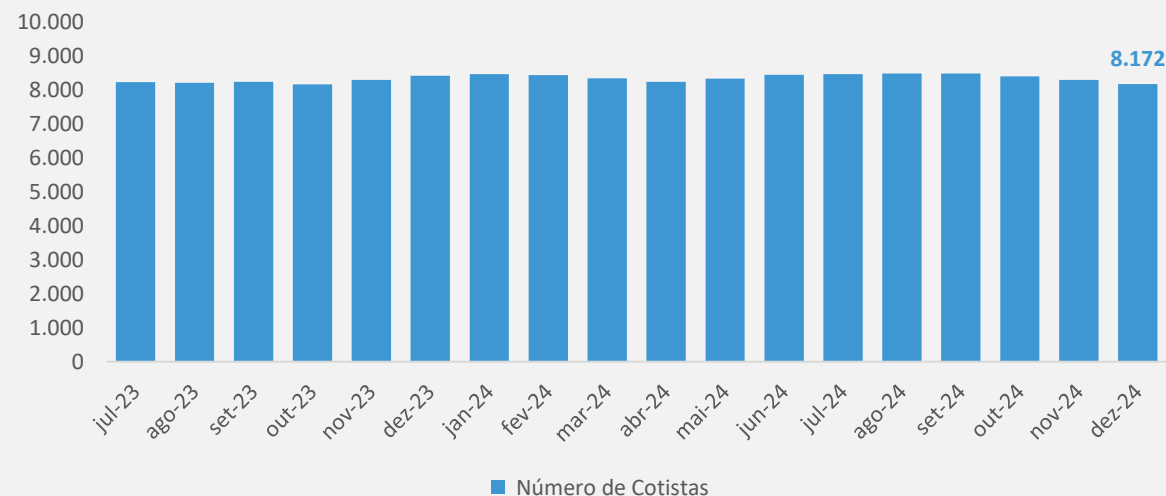
Aquisição de R\$ 17,1 milhões em 2 tranches adicionais de operações da carteira do fundo.

Portfólio Investido



Indexador	Taxa Média *	% do Book
IPCA+	11,45%	89,49%
CDI+	5,00%	5,93%

Evolução do Número de Cotistas



■ Número de Cotistas

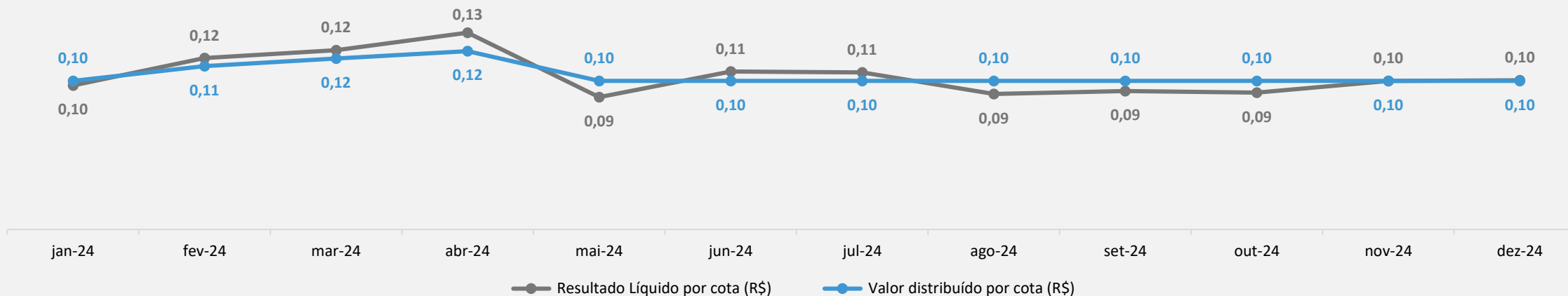
* Utilizada nesta tabela a taxa de emissão dos papéis, em linha com o perfil dos ativos core do Fundo

Fonte: XP Asset Management

XP Habitat FII (XPHB11)

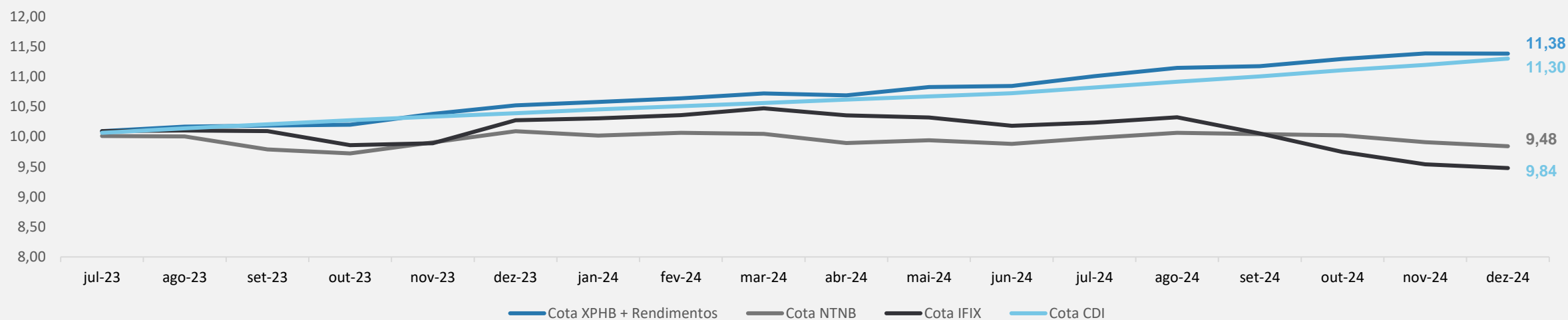


Resultado Financeiro e Distribuição por Cota (LTM)



Rentabilidade* vs. Tesouro IPCA+ 2024, IFIX e CDI

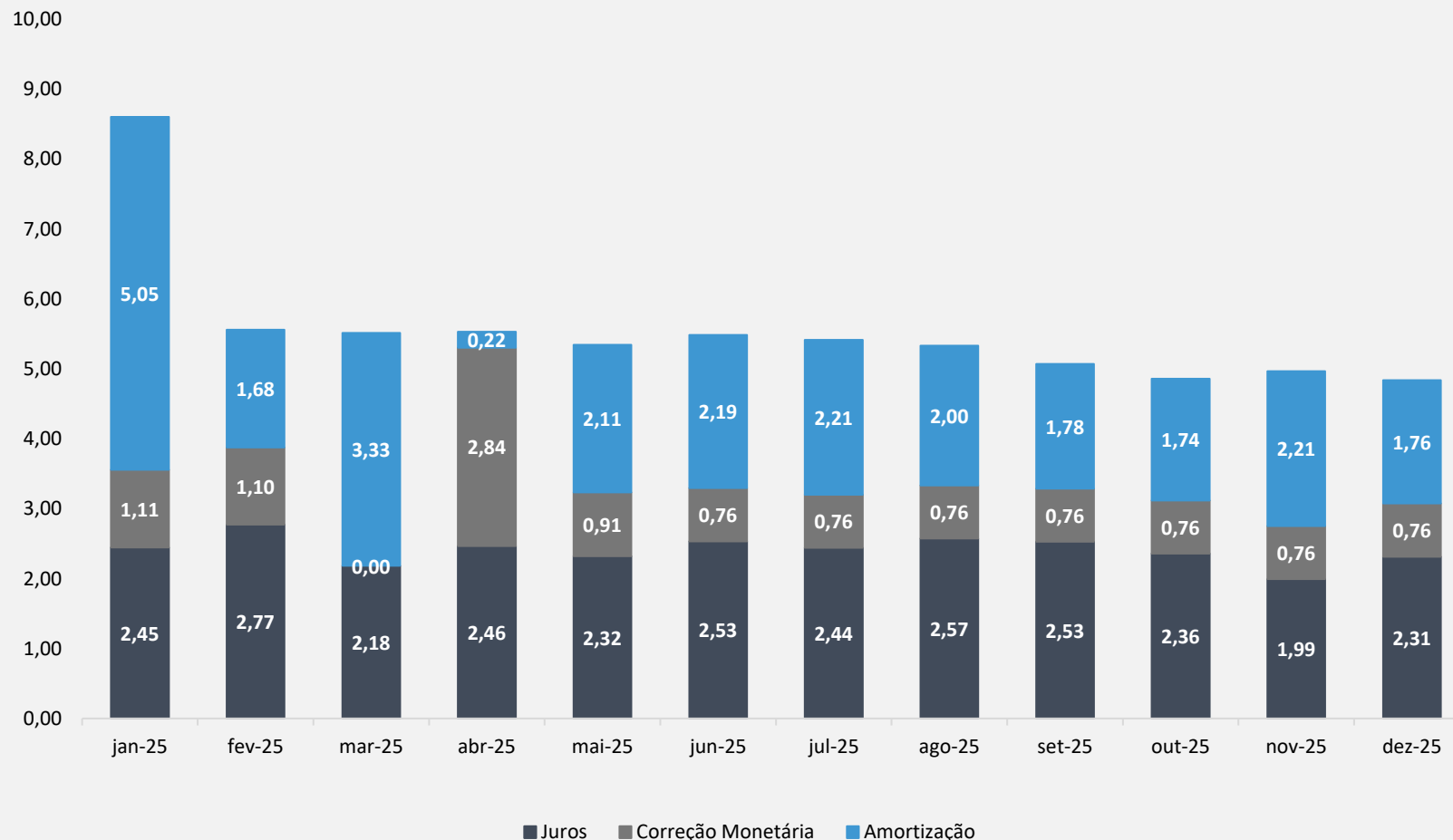
DY anualizado: 16,30%*



Fonte: XP Asset Management / *Gross-up aplicado ao último rendimento divulgado pela isenção.

XP Habitat FII (XPHB11) – Book de CRIs

Fluxo de Caixa Projetado



Status das Operações	
Total de CRIs	23
Normal	22
Em alerta	1
Estressada	0

Marcação	
MtM (R\$ MM)	265,88
Curva (R\$ MM)	276,93
PDD (R\$ MM)	0,0

Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	10,05

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.



 LinkedIn

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

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




Site XP Asset

www.xpasset.com.br

Confira nosso portfólio completo de estratégias e produtos.



 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.