

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

1º trimestre de 2025

Agenda

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

1.

Carta do gestor



O início do ano foi marcado pela turbulência internacional em torno da guerra tarifária travada pelo presidente dos Estados Unidos, Donald Trump, que afetou toda a cadeia comercial global, impactando principalmente países como a China, México e Canadá. As taxas de juros americanas também não recuaram conforme expectativa, o Fed manteve os juros entre 4,25% e 4,50%, mas revisou para baixo as projeções de crescimento do PIB e para cima as de inflação, refletindo preocupações com os efeitos duradouros das novas tarifas sobre a atividade econômica. No cenário político doméstico, o governo tenta recuperar a popularidade com a ampliação dos programas sociais e o anúncio da isenção do IR para quem ganha até 5 mil reais, após os diversos ruídos na comunicação governamental e a percepção negativa da população quanto à inflação, segurança, situação fiscal e o recente escândalo da previdência. Na política monetária, durante o primeiro trimestre do ano, o COPOM elevou a Selic em 100 pontos-base nas duas reuniões, para 13,25% a.a. e posteriormente para 14,25% a.a. Já como fato subsequente, na última reunião, tivemos um outro aumento, dessa vez de menor magnitude, em 50 bps, passando a Selic para o patamar de 14,75% a.a., maior patamar em quase 20 anos. Os comunicados adotaram uma postura restritiva, porém cautelosa, destacando a análise técnica e a observação dos indicadores econômicos como condições prévias para a definição da trajetória da taxa nas próximas reuniões.

Esse cenário mantém a alta complexidade para mercado imobiliário, com a escassez de *funding* e o alto custo de novos financiamentos para um setor de grande intensidade de capital e altamente dependente nas duas pontas, quais sejam, desenvolvedores e compradores de unidades. Ainda assim, o gestor acredita que o ano de 2025 tem capacidade de manter um desempenho positivo, com resiliência e potencial de crescimento sustentado, observado as diferentes segmentações e demanda dos compradores, mesmo diante dos desafios macroeconômicos e financeiros. O mercado de capitais continua aquecido, com as emissões de 2024 atingindo níveis recordes, especialmente em operações de dívida e FIIs, apesar de que a gestão já observa algum arrefecimento para 2025. A poupança fechou o primeiro trimestre do ano com mais de R\$ 45,69 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 primeiro trimestre de 2025, ainda que com algum arrefecimento e maior dispersão entre os *players*, na esteira do ambiente macroeconômico desafiador, das taxas de juros ainda elevadas e fatores próprios do setor. 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 relevante de lançamentos e estoques saudáveis, evidenciando resiliência mesmo com o cenário adverso, em particular surpreende o padrão médio, extrato mais afetado pelo ambiente de juros e aumento de custos. 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. Já para o segundo trimestre de 2025, o governo anunciou a ampliação do programa o “Faixa 4”, incluindo famílias com renda de até 12 mil reais por mês, com uma taxa de juros subsidiada para a compra de imóveis de até 500 mil reais. Apesar do desempenho do setor permanecer robusto, conforme evidenciado pelos números de desempenho, o momento prescreve cada vez mais cautela e análise ainda mais profunda e constante dos projetos e incorporadoras, reforça-se a pressão internacional após a guerra tarifária impulsiona a recente alta do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), que já era uma preocupação no final de 2024, 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, em termos de lançamentos residenciais, houve crescimento de 51% no volume de unidades no comparativo de 12 meses com março de 2024, totalizando 118,1 mil unidades para março deste ano, com destaque para um aumento de 85% no segmento MCMV (74,2 mil vs. 40,1 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\$ 38,7 bilhões (70%) do total de R\$ 55,3 bilhões em São Paulo no mesmo período. O VSO (vendas sobre oferta) fecha o período de 12 meses com alta de 7,1% quando comparado com março de 2024, atingindo 61,8% e corroborando para os resilientes dados do trimestre, que encerrou-se com 29.343 unidades lançadas e 27.709 unidades vendidas, majorando a oferta total para 62,5 mil unidades, sendo apenas 1% representando estoque pronto, e o restante dividido igualmente entre unidades em construção e na planta.

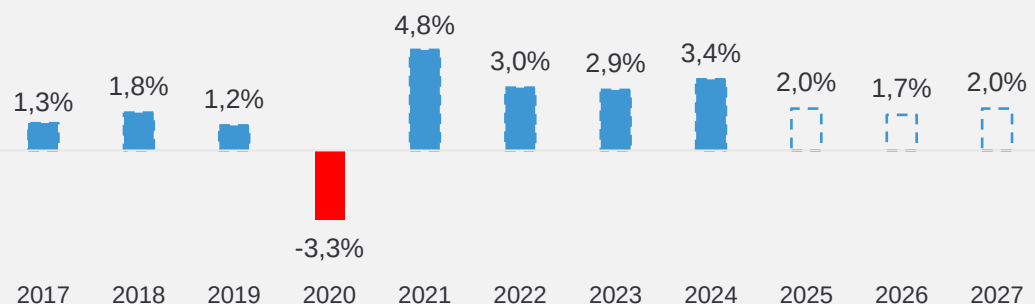
Apesar dos dados sólidos, o momento exige cautela, com seleção rigorosa e monitoramento minucioso das operações pela área de gestão. Mesmo com a melhora do mercado de crédito privado, estruturas mais alavancadas seguem sob intensa avaliação, e ainda são registrados diversos eventos de crédito no mercado. 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\$ 440 milhões em CRIs no mercado primário por meio dos FIIs de crédito imobiliário, com destaque para R\$ 116 milhões nos CRIs da GAV Resorts, R\$ 75 milhões no CRI Mercado Livre, R\$ 67 milhões no CRI Embraed e R\$ 58 milhões no CRI HBR Hotel W.



2. **Cenário macroeconômico e imobiliário**

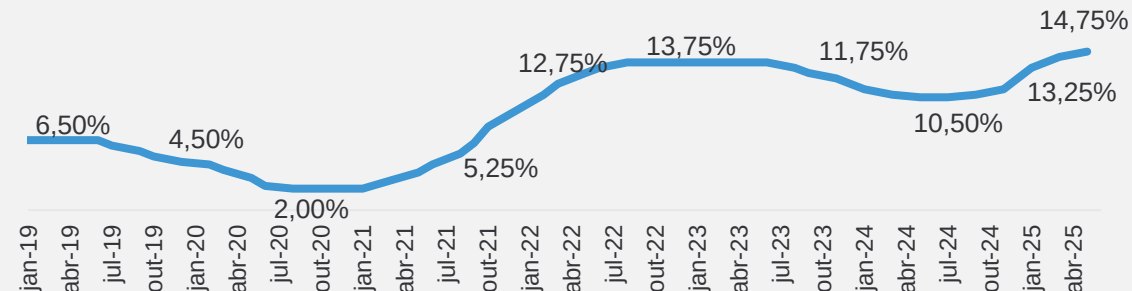
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas – Brasil¹



- A estimativa de crescimento do **PIB para 2025 se mantém em 2,0%**¹, de acordo com a estimativa do boletim Focus.
- A atividade econômica **continua resiliente**, mas apresenta **sinais de moderação na intensidade**. Os dados do Caged indicam um **mercado de trabalho ainda ativo**, embora o ritmo de contratações tenha desacelerado no primeiro trimestre de 2025.
- O mercado de crédito está passando por uma inflexão, com elevação das taxas de juros e **menor apetite ao risco**, o que pode impactar negativamente o consumo das famílias e a formação bruta de capital fixo, refletindo um desafio para o crescimento econômico a partir do segundo semestre de 2025.
- A confiança dos empresários indica uma expectativa de desaceleração na atividade econômica, podendo trazer impactos nos investimentos nos próximos trimestres.
- Por fim, destacam-se alguns fatores que podem gerar volatilidade nos mercados: (i) a **incerteza quanto ao ritmo da atividade econômica e a inflação nos EUA**, especialmente em virtude das novas políticas comerciais implementadas pelo governo Trump; (ii) a **trajetória da dívida pública** e o comportamento do governo brasileiro com a matéria fiscal; e (iii) desdobramentos políticos, econômicos e humanitários decorrentes dos conflitos globais.

Meta Selic – Histórico²



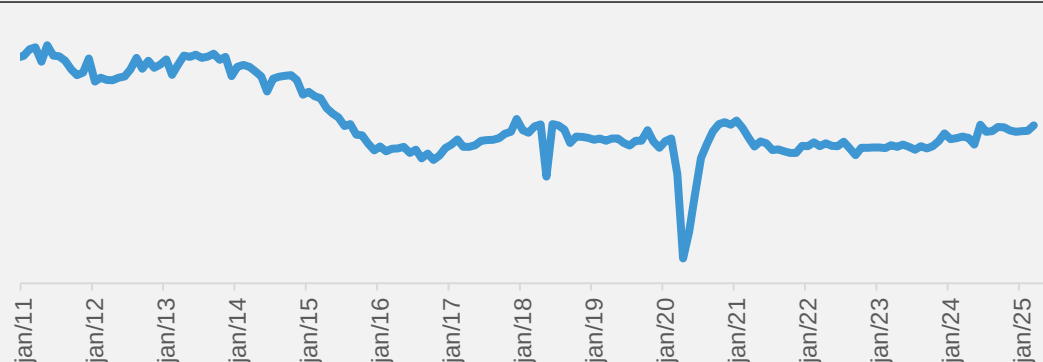
- Na última reunião, o Copom decidiu **eleva a taxa básica de juros em 0,50 p.p., para 14,75%**, considerando o cenário adverso e particularmente incerto da economia global. O objetivo é promover a convergência da inflação em direção à meta e suavizar as flutuações econômicas.
- O Copom observa que o **ambiente externo continua desafiador**, com incertezas econômicas e geopolíticas que exigem cautela dos países emergentes. A **política comercial dos EUA** gera dúvidas sobre a magnitude da desaceleração econômica global e seus **efeitos heterogêneos no cenário inflacionário**.
- No âmbito doméstico, embora a **atividade econômica** e o **mercado de trabalho ainda apresentem dinamismo**, há sinais de uma incipiente **moderação no crescimento**. Os dados recentes demonstram que a inflação cheia e as medidas subjacentes **permanecem acima da meta**.
- O Comitê reforça que a manutenção de uma política monetária contracionista é necessária, com a possibilidade de novos ajustes nas próximas reuniões.
- A equipe de economistas da XP Asset projeta que a taxa **Selic encerrará o ano de 2025 no patamar de 14,75%**.

¹ Fonte: De 2015 a 2023, IBGE e FGV; De 2024 a 2025 Relatório Focus do Banco Central de 04/02/2025

² Fonte: Banco Central do Brasil

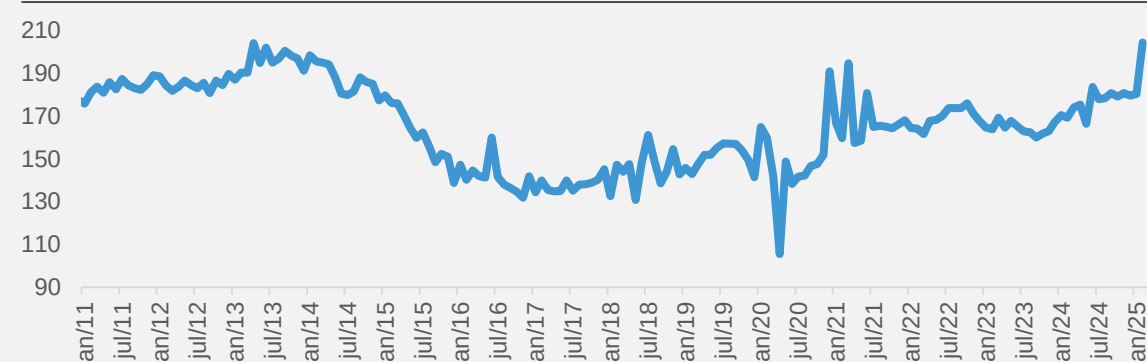
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



- No mês de março, a produção industrial apresentou um crescimento de 1,2% MoM na série com ajuste sazonal, após dois meses de estabilidade. No ano, a produção acumulou um crescimento de 1,9% e, em 12 meses, uma expansão de 3,1%.
- Com esse resultado, a produção industrial se encontra 2,8% acima do nível pré-pandemia e 14,4% aquém do ponto mais alto da série histórica.
- A indústria extrativa foi o destaque positivo do mês, com alta de 2,8% MoM, impulsionada pela extração de petróleo (+2,2% MoM) e minério (+4,0% MoM), acumulando um crescimento trimestral de 1,0% QoQ.
- Em relação às grandes categorias econômicas, na comparação com fevereiro, os principais destaques foram a produção de bens de consumo duráveis (+3,8%) e bens de consumo semi e não duráveis (+2,4%), que mostraram resultados positivos mais acentuados e eliminaram as quedas registradas no mês anterior.
- Em resumo, março apresentou um resultado acima das expectativas após dois meses de estabilidade, com a indústria extrativa registrando o segundo mês consecutivo de crescimento e a indústria de transformação voltando a crescer.

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



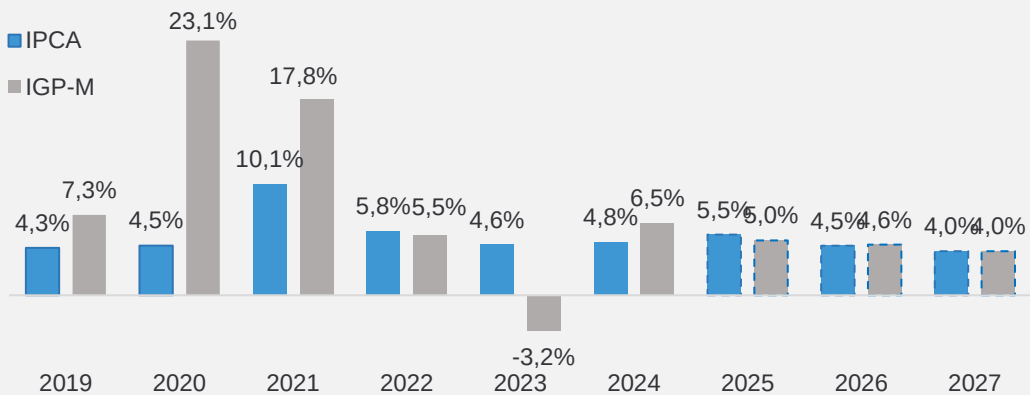
- O Indicador Ipea de Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), que abrange os investimentos em máquinas e equipamentos, na construção civil e em outros setores, registrou um avanço de 13,3% em fevereiro em comparação a janeiro, na série com ajuste sazonal. Com isso, o trimestre móvel encerrado em fevereiro apresentou uma expansão de 4,4%.
- Na comparação anual, o saldo do mês apresentou altas de 22,2% em relação a fevereiro de 2023 e de 11,9% sobre o mesmo trimestre móvel. No acumulado dos últimos 12 meses, os investimentos totais cresceram 8,5%.
- Os investimentos em máquinas e equipamentos aumentaram 25,3% em fevereiro na série ajustada sazonalmente, encerrando o trimestre móvel com um crescimento de 9,8%. Enquanto a produção nacional recuou 4,4%, as importações cresceram 102,3%, influenciadas pela compra de três plataformas de petróleo. No acumulado em doze meses, o consumo aparente de máquinas e equipamentos expandiu 13,2%.
- Em relação aos investimentos em construção civil, o resultado de fevereiro foi um avanço de 3,7% MoM. Apesar do resultado positivo, que sucedeu quedas de 3,2% e 1,5% nos meses anteriores, o segmento registrou uma queda de 1,5% no trimestre móvel e um crescimento de 4,5% nos últimos 12 meses.

¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

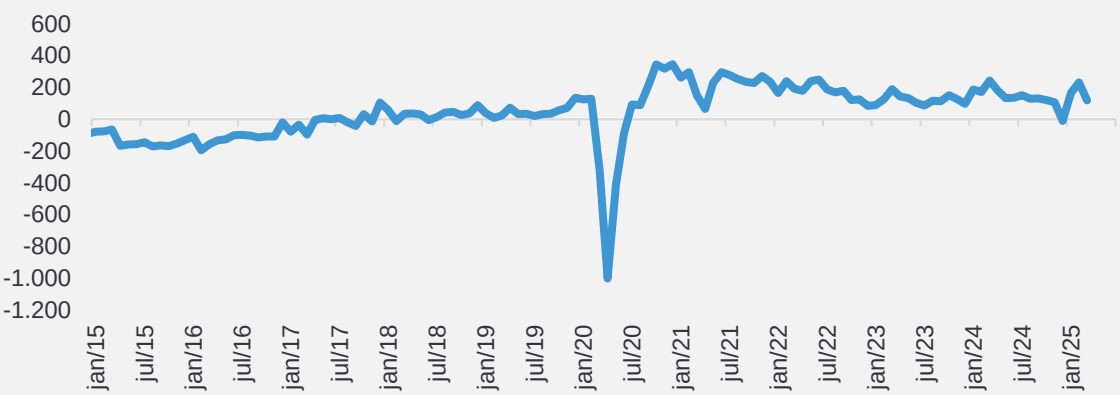
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



- Em abril de 2025, o IPCA registrou uma alta de 0,43% MoM, em linha com a projeção da XP Asset (+0,43%) e ligeiramente acima da mediana do mercado (+0,42%). Com isso, o IPCA acumulado em 12 meses avançou para 5,53%.
- O ambiente econômico global permanece adverso e incerto, com a política comercial dos EUA impactando as expectativas de inflação e a condução da política monetária no Brasil, resultando em projeções de inflação acima da meta para 2025 e 2026, estimadas em 5,5% e 4,5%, respectivamente.
- A inflação cheia e as medidas subjacentes continuam acima da meta, com a inflação de serviços mostrando maior inércia e pressão sobre os preços, enquanto o ambiente interno apresenta sinais de moderação no crescimento econômico, exigindo cautela na política monetária.
- A equipe de economistas da XP Asset projeta uma variação positiva do IPCA de 5,5% para o ano de 2025.

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



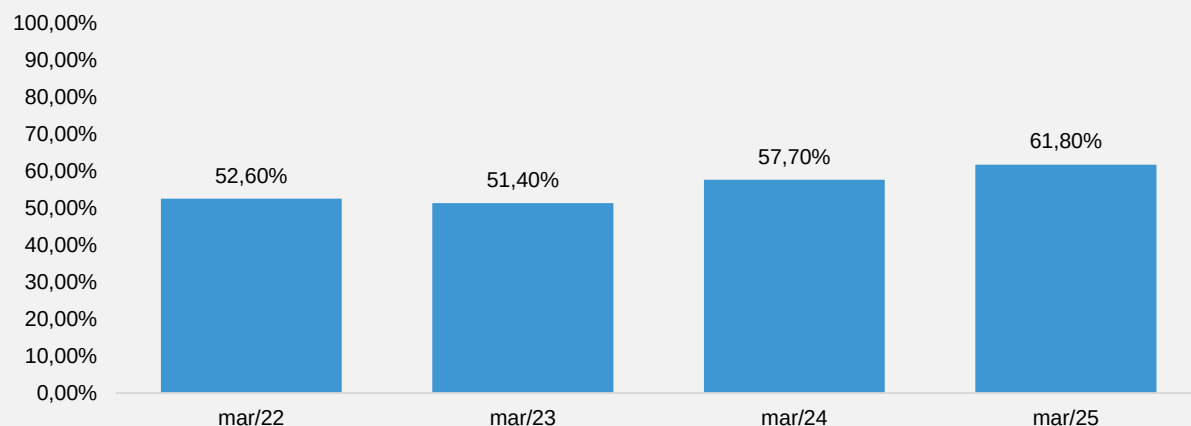
- Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, o Brasil criou 654.503 empregos formais no primeiro trimestre de 2025, o que representa uma queda de 9,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em março, foram abertas 71.576 novas vagas, depois do recorde de 431.111 vagas em fevereiro.
- O setor de serviços foi o motor do mercado em março, responsável por 52.459 novas vagas. Também se destacaram o setor de construção com 21.946 postos de trabalho e o setor da indústria, com 13.131 vagas.
- Em contrapartida, os setores da agropecuária e comércio apresentaram saldo negativo (-5.644 e -10.310 respectivamente).
- O salário médio de admissão em março foi de R\$ 2.225,17, um aumento de R\$ 29,25 (+1,33%) em relação ao mesmo mês do ano anterior.
- Apesar da redução do ritmo de crescimento de março, a média móvel de três meses está em 173 mil novos postos, resultado parecido com o observado no primeiro semestre de 2024.

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

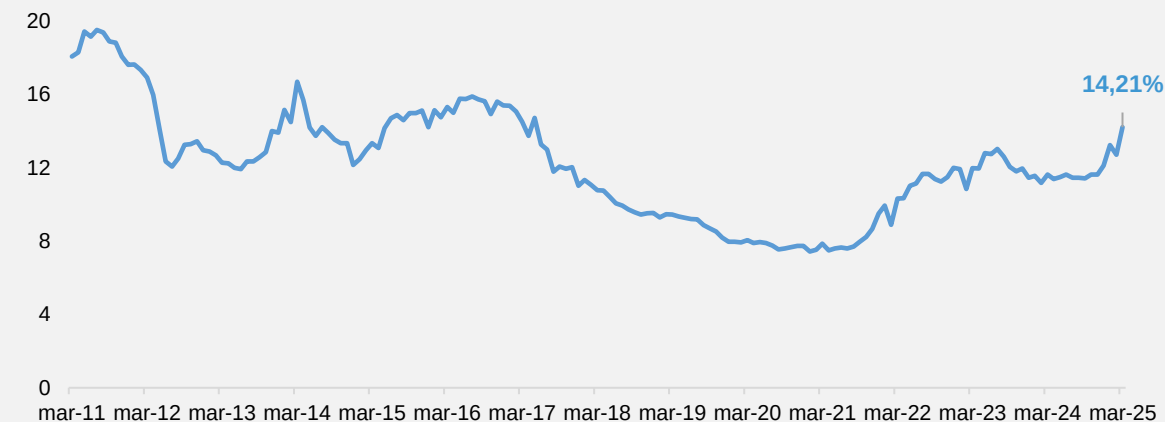
² Fonte: Ministério da Economia

Mercado Imobiliário (01/04)

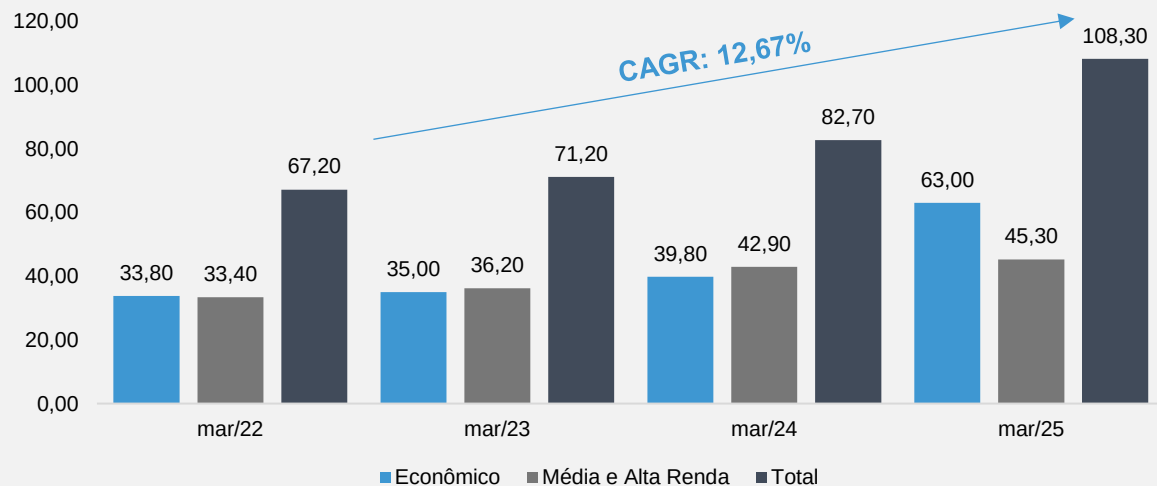
VSO (Vendas Sobre Oferta) SP – acumulado 12 meses



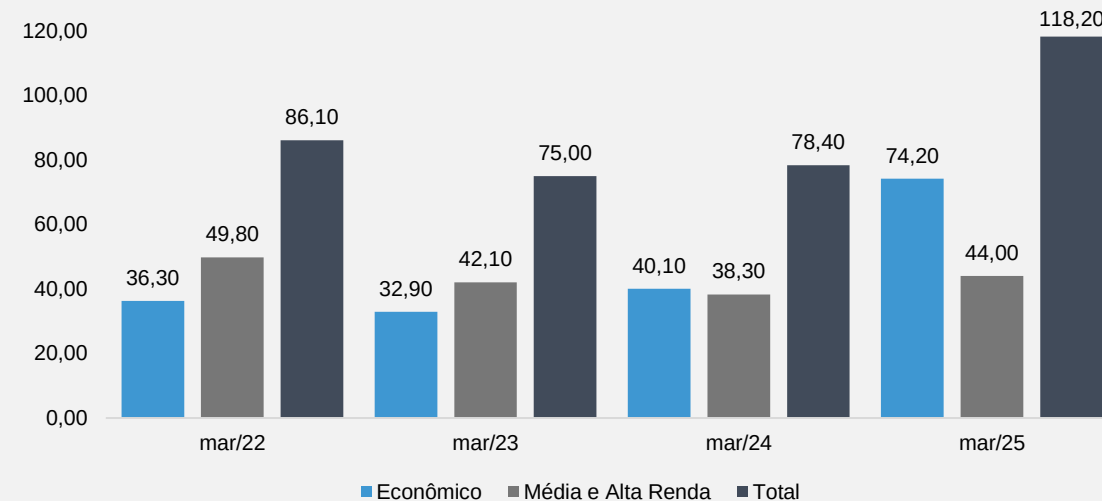
Taxa Média de Juros no Financiamento de Imóveis – Pessoa Física



Vendas SP – acumulado 12 meses (# mil unidades)

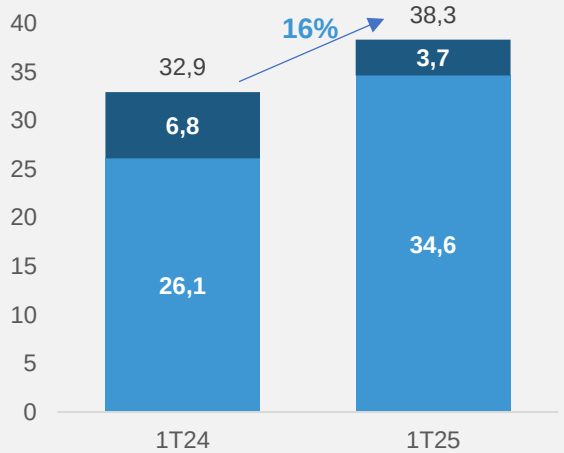
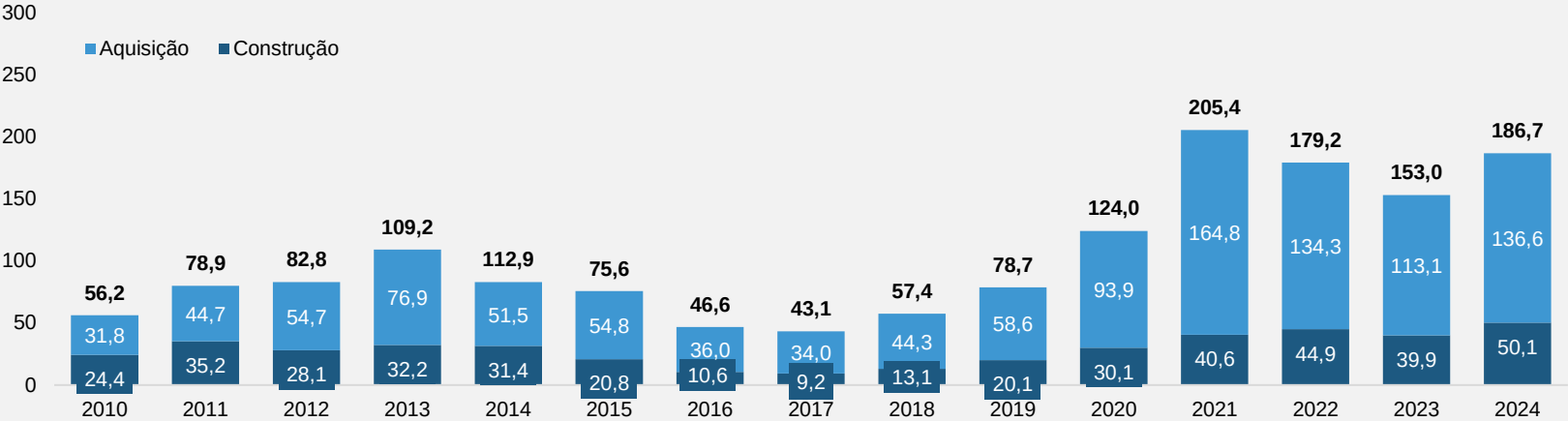


Lançamentos SP – acumulado 12 meses (# mil unidades)

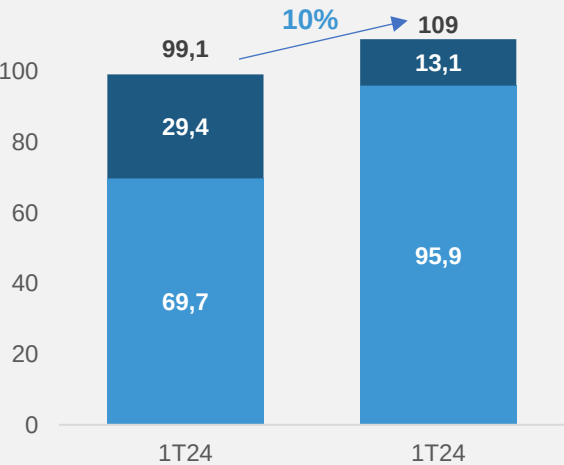
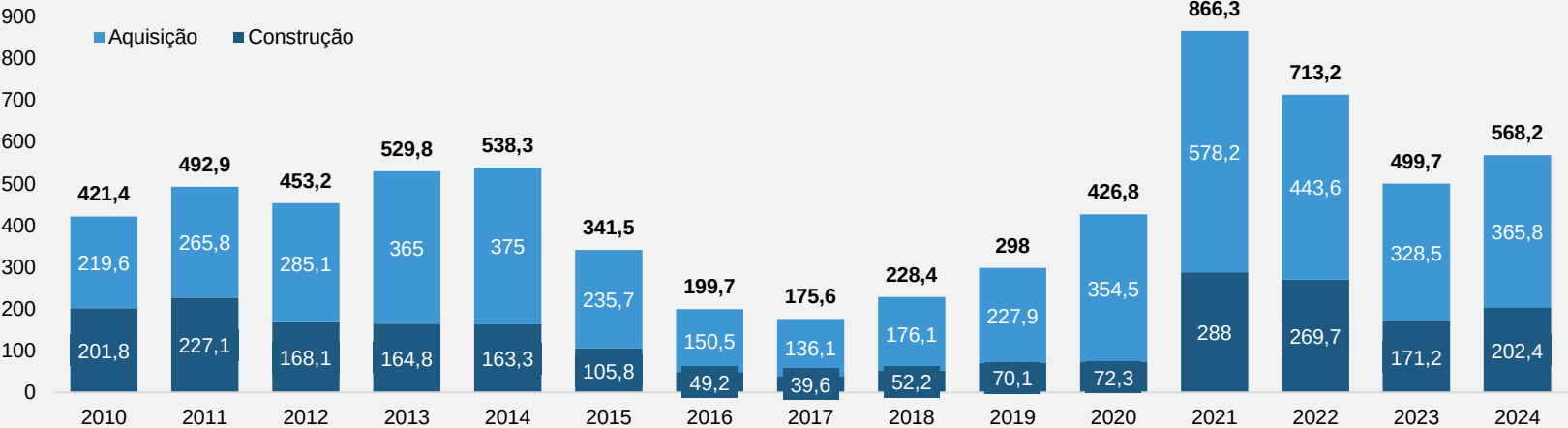


Mercado Imobiliário (02/04)

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



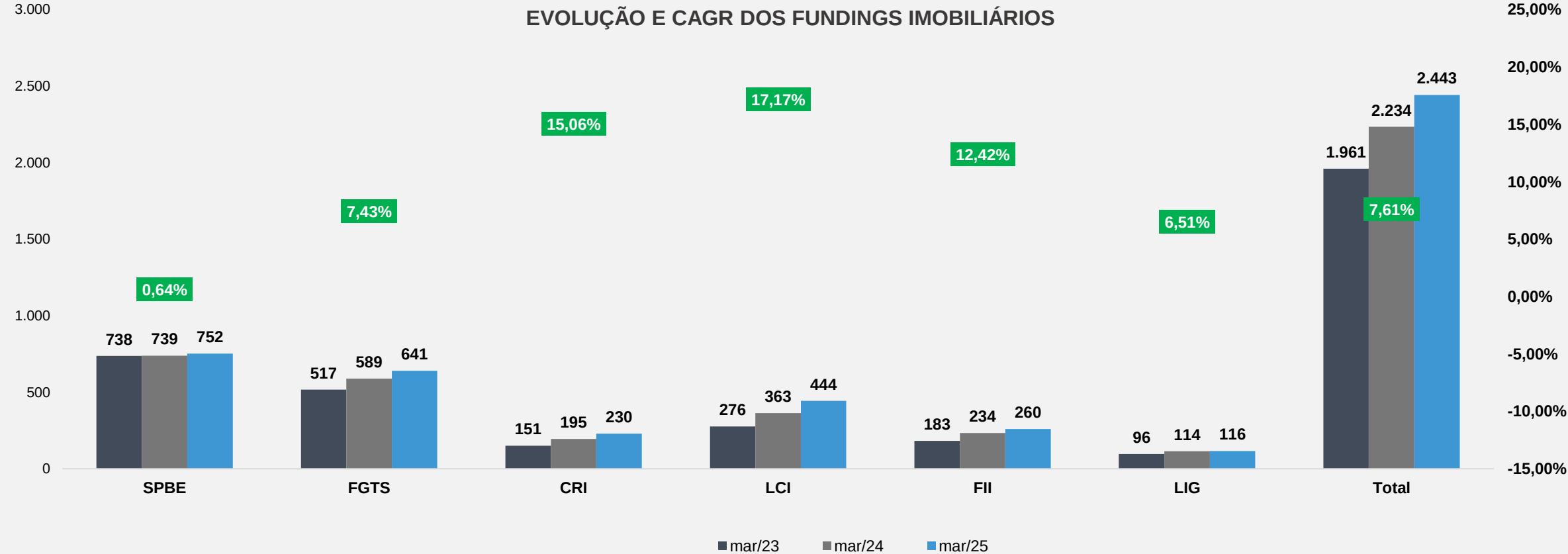
Financiamento Imobiliário SBPE (aquisição e construção em SP) (# mil unidades)



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\$ 2,44 trilhões (+9,33% YoY)**.

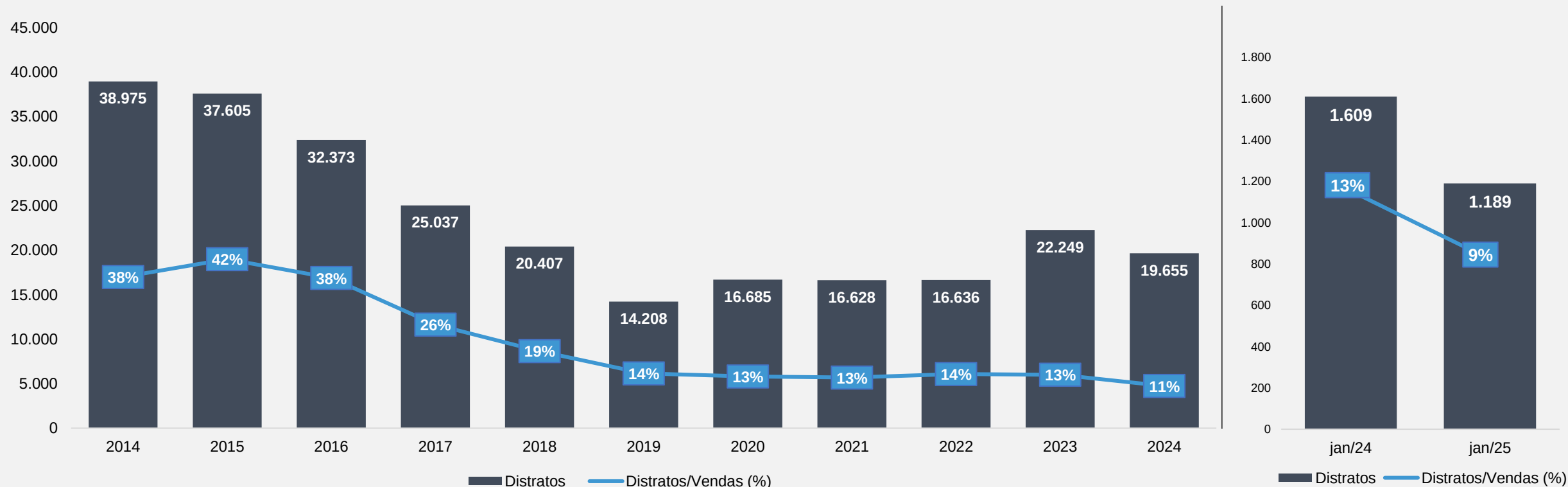
EVOLUÇÃO E CAGR DOS FUNDINGS IMOBILIÁRIOS



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. Dada a maior seletividade do *funding* bancário muitos clientes estão procurando novas formas de financiamento, como fintechs e fundos especializados ou mesmo recorrendo às chamadas tabelas longas, onde se financiam diretamente junto às incorporadoras.

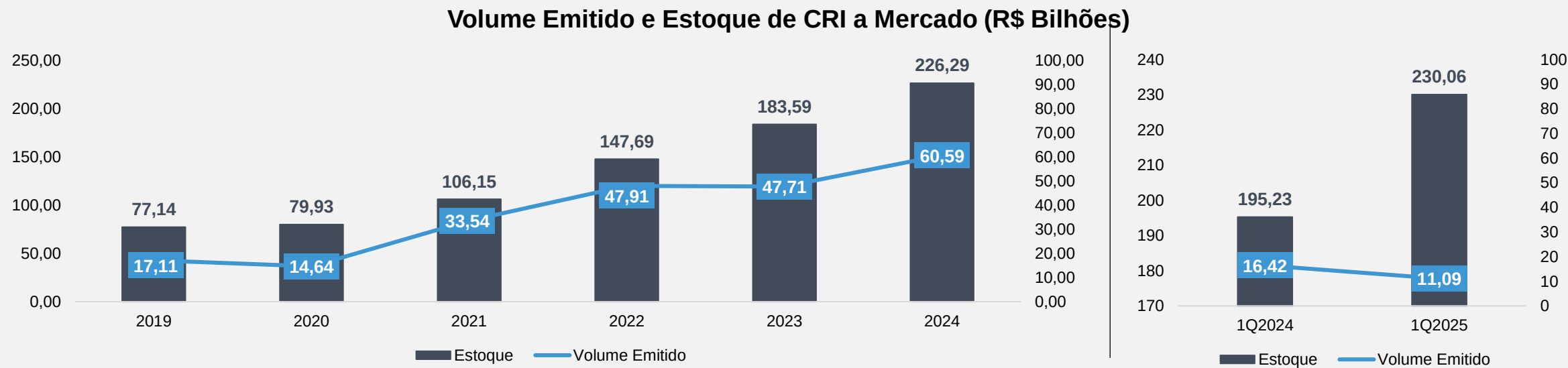


Mercado de CRI – Visão Geral de Mercado

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 primeiro trimestre de 2025 foram da ordem de **R\$ 11,09 bilhões**, queda expressiva em relação ao mesmo trimestre de 2024, na esteira da captação mais fraca dos fundos imobiliários e busca por outras formas de investimento pelas pessoas físicas.

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 do início de 2024, comentada amplamente nas conferências anteriores, 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, o ano de 2024 foi marcado pelo recorde de emissões, com os fundos absorvendo volume relevante, entretanto, o time de Gestão vê o ano de 2025 com mais cautela para nova expansão no volume de emissões.





3. MXRF11, XPCI11, HABT11 e XPHB11

Maxi Renda FII (MXRF11)



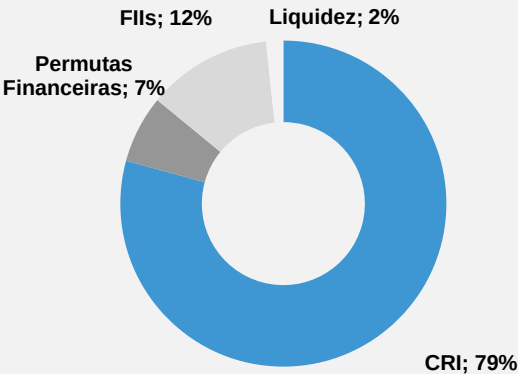
Patrimônio Líquido:
R\$ 4.052.118.593
Número de cotas:
437.325.297
Resultado:
R\$ 0,265/cota (-7% QoQ)
Distribuição média:
R\$ 0,270/cota (-7% QoQ)
Liquidez diária média:
R\$ 12,37 milhões
Reserva de correção monetária:
R\$ 14,33 milhões (R\$ 0,0328/cota)

Movimentações de portfólio no trimestre:

O Fundo realizou, no período, aquisições de novos e/ou tranches adicionais de CRIs totalizando R\$ 186MM, com destaque para os ativos Mercado Livre (R\$ 75MM | IPCA + 7,75% a.a.), Embraed (R\$ 25MM | CDI + 4,00% a.a.) e HBR Hotel W (R\$ 40,9MM | CDI + 3,00% a.a.). No book de permutas houve apenas aportes adicionais em projetos já existentes.

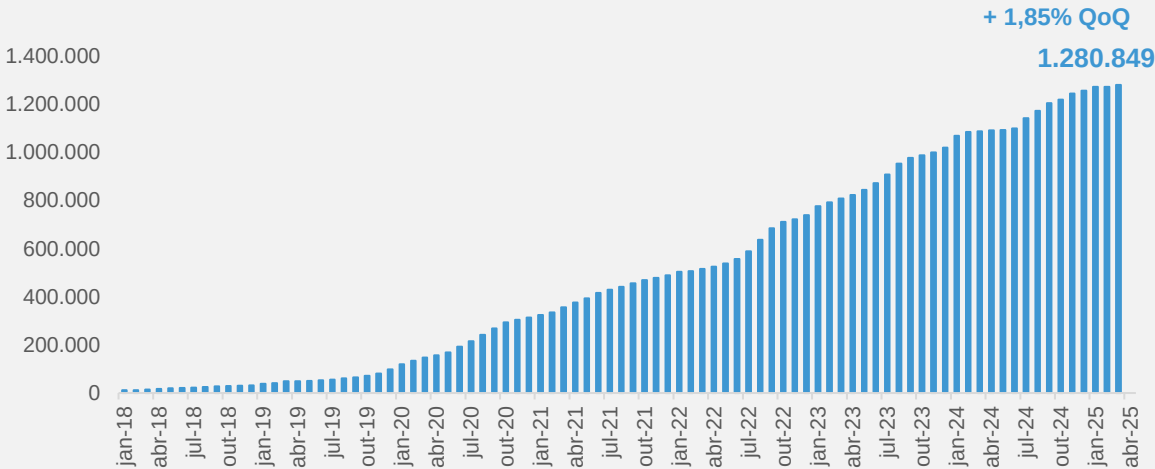
O Fundo ainda investiu R\$ 50 milhões na oferta primária do MCLO11, em vista da atratividade da alocação de recursos do mesmo com TIR esperada elevada, através do investimento em uma série de galpões logísticos em localização estratégica a preços extremamente descontados na visão da equipe de gestão.

Portfólio Investido



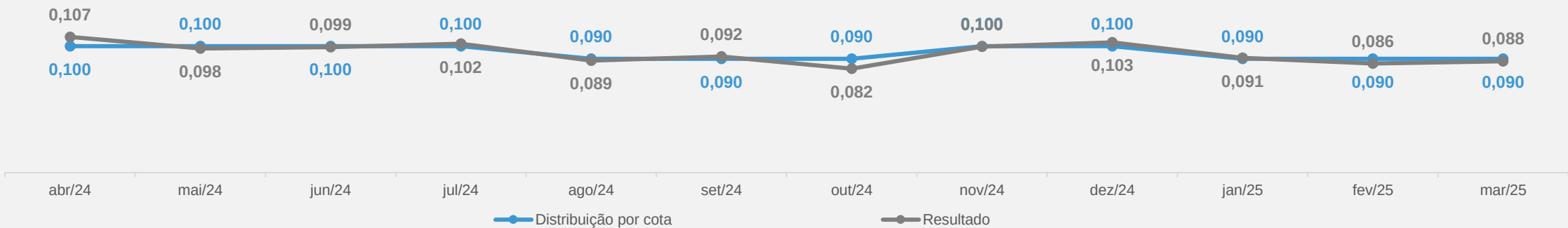
Indexador	Taxa Média MtM	% do Book
IPCA+ / INCC +	10,67%	76%
CDI+	2,88%	12%
IGP-M+	9,71%	< 1%
FII	--	13%

Evolução do Número de Cotistas



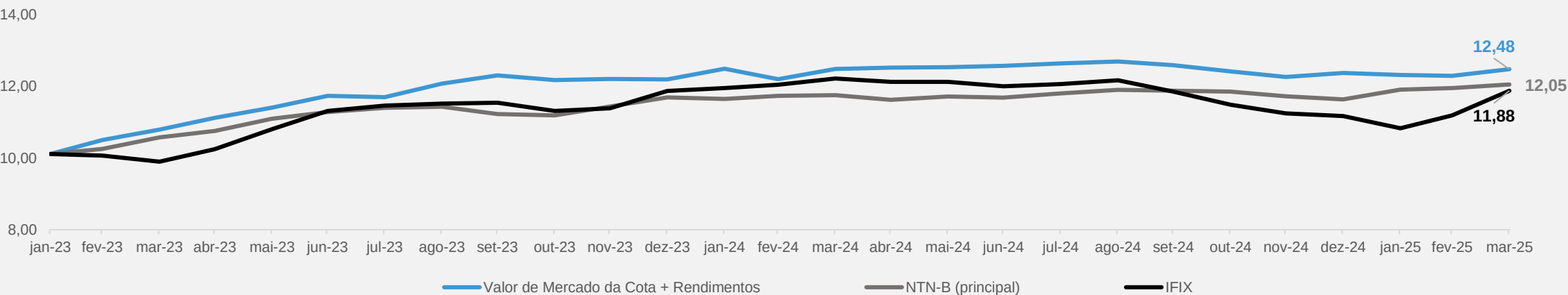
Maxi Renda FII (MXRF11)

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota (LTM)



Rentabilidade vs. Tesouro IPCA+ 2029 e IFIX

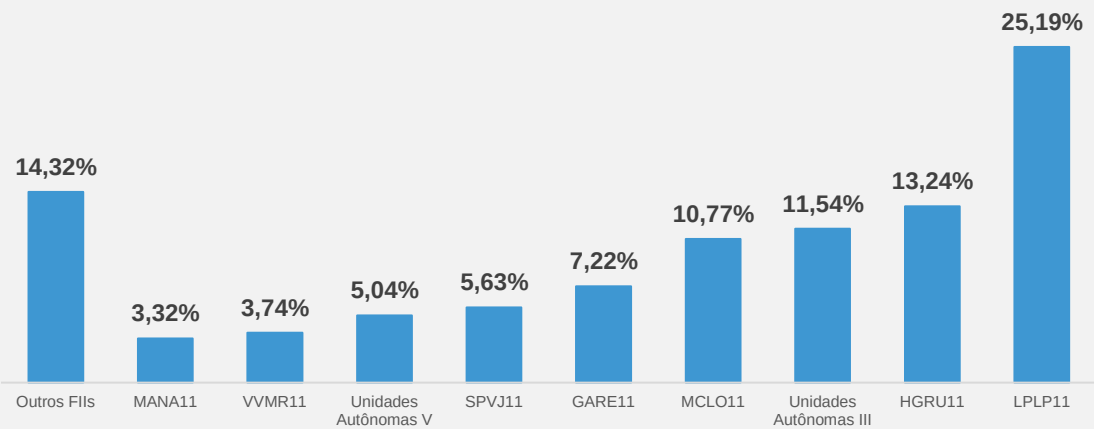
DY anualizado: 16,15%*



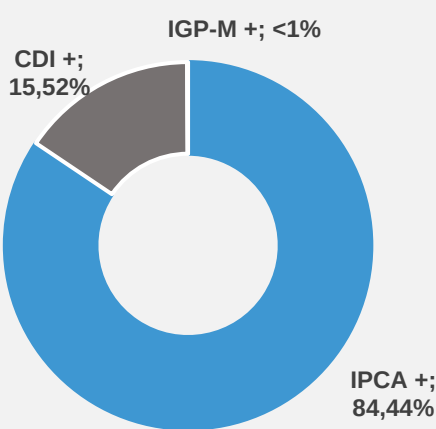
Fonte: XP Asset Management / *Gross-up aplicado ao último rendimento divulgado pela isenção.

Maxi Renda FII (MXRF11)

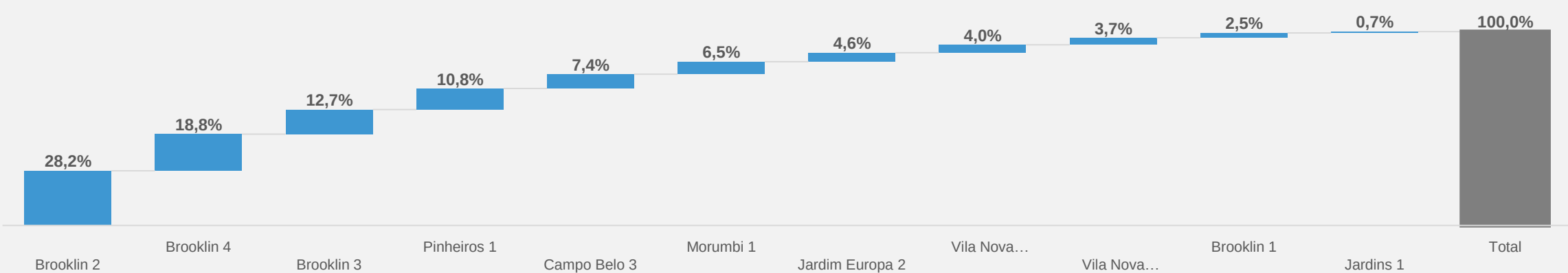
Book de Fundos Imobiliários (FoF)



Book de Créditos Imobiliários (CRIs)

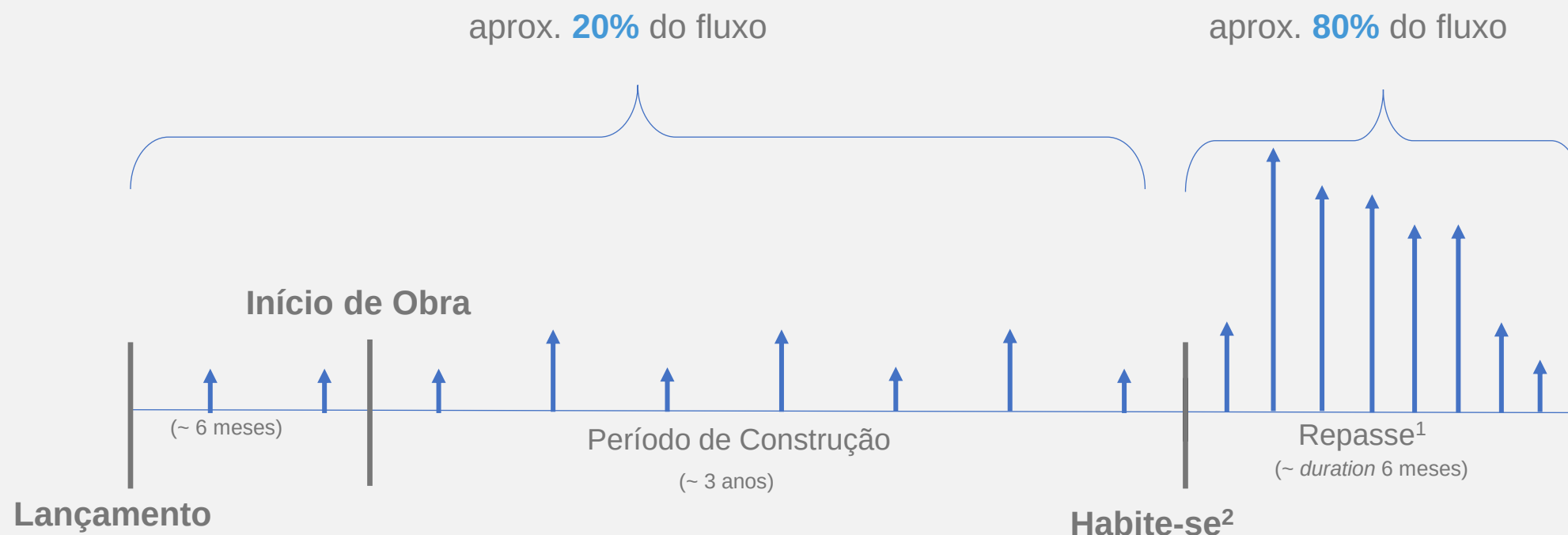


Book de SPEs (Permutas Financeiras)



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:



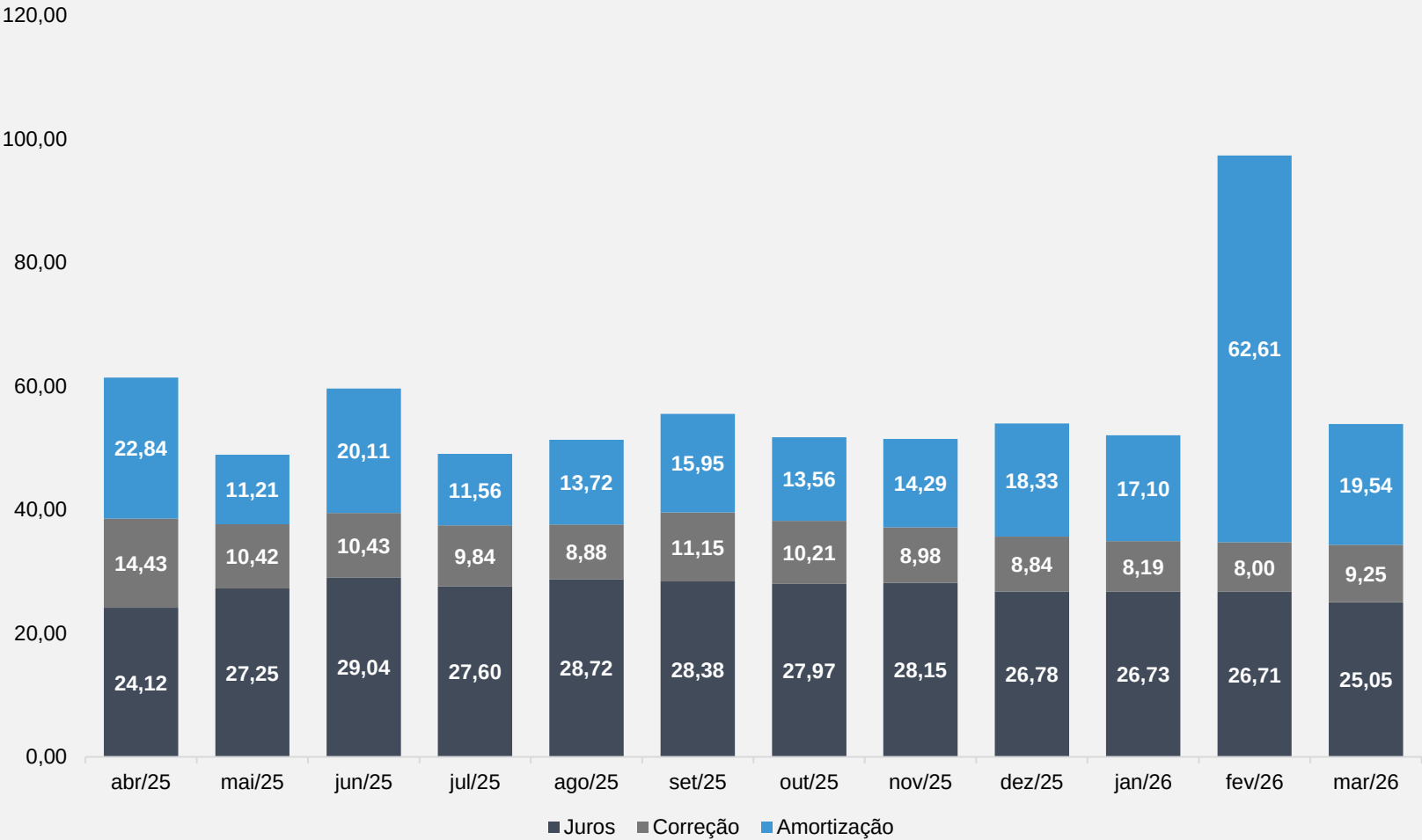
Fonte: XP Asset Management

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	90
Normal	83
Em alerta	3
Estressada	4

Marcação	
MtM (R\$ MM)	3.231,7
Curva (R\$MM)	3.515,3

Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	92,40

Fonte: XP Asset Management | Frisa-se que tais valores são estimativas baseadas na carteira de CRIs no fechamento do trimestre, não devendo de forma alguma serem entendidos como promessa ou garantia de rentabilidade futura.
IPCA referente ao Boletim FOCUS de dez de 2024

XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)



Patrimônio Líquido:

R\$ 761.623.126,37

Número de cotas:

8.701.552

Resultado:

R\$ 2,45/cota (-0,67% QoQ)

Distribuição média:

R\$ 2,52/cota (3,28% QoQ)

Liquidez diária média:

R\$ 1,46 milhão

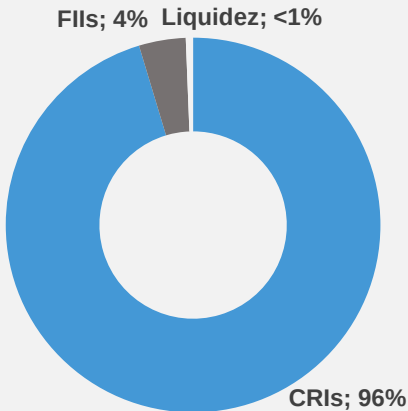
Reserva de correção monetária:

R\$ 5,65 milhões (R\$ 0,65/cota)

Movimentações de portfólio no trimestre:

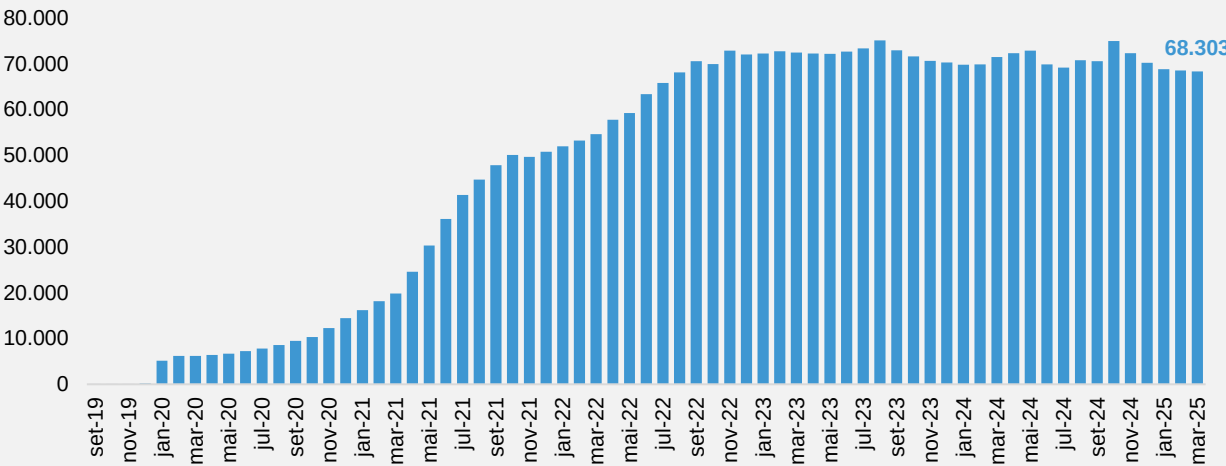
O Fundo adquiriu R\$ 16MM em CRIs. Com destaque para Embraed (R\$ 5MM | CDI + 4,00% a.a.) e HBR Hotel W (R\$ 5MM | CDI + 3,00% a.a.). Além disso, R\$ 0,5MM em ativos foram alienados com ganho de capital no mercado secundário.

Portfólio Investido



Indexador	Taxa Média MtM	% do Book
IPCA+	8,28%	78,7%
CDI+	2,97%	21,3%

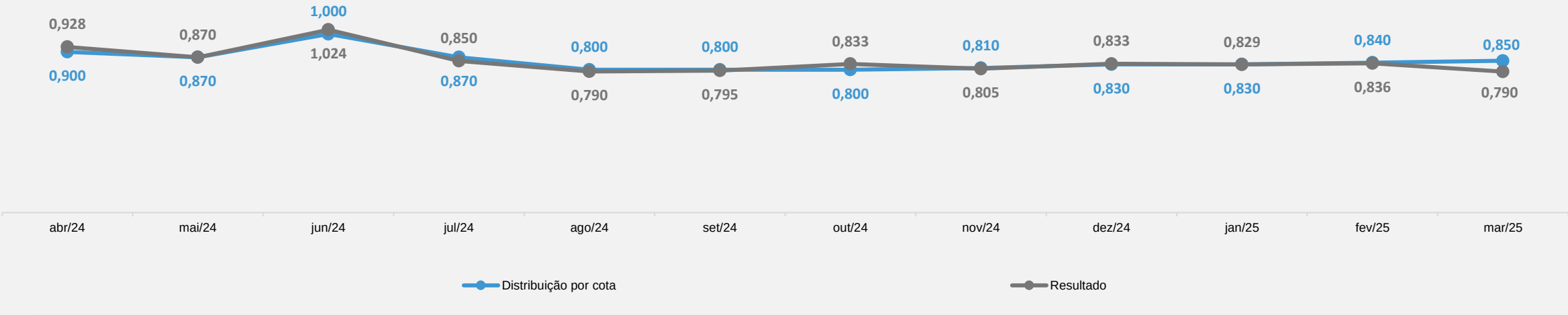
Evolução do Número de Cotistas



XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)

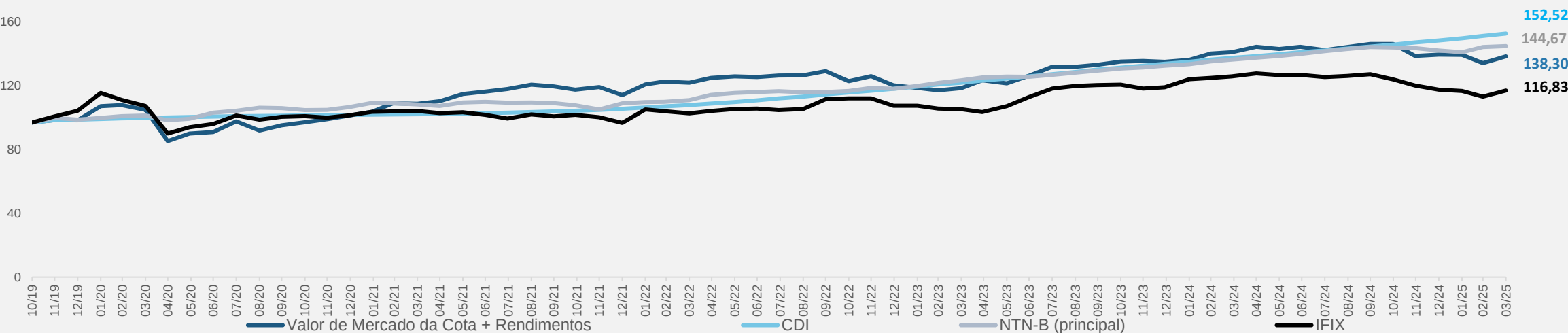


Resultado Financeiro e Distribuição por Cota (LTM)



Rentabilidade vs. Tesouro IPCA+ 2024, IFIX e CDI

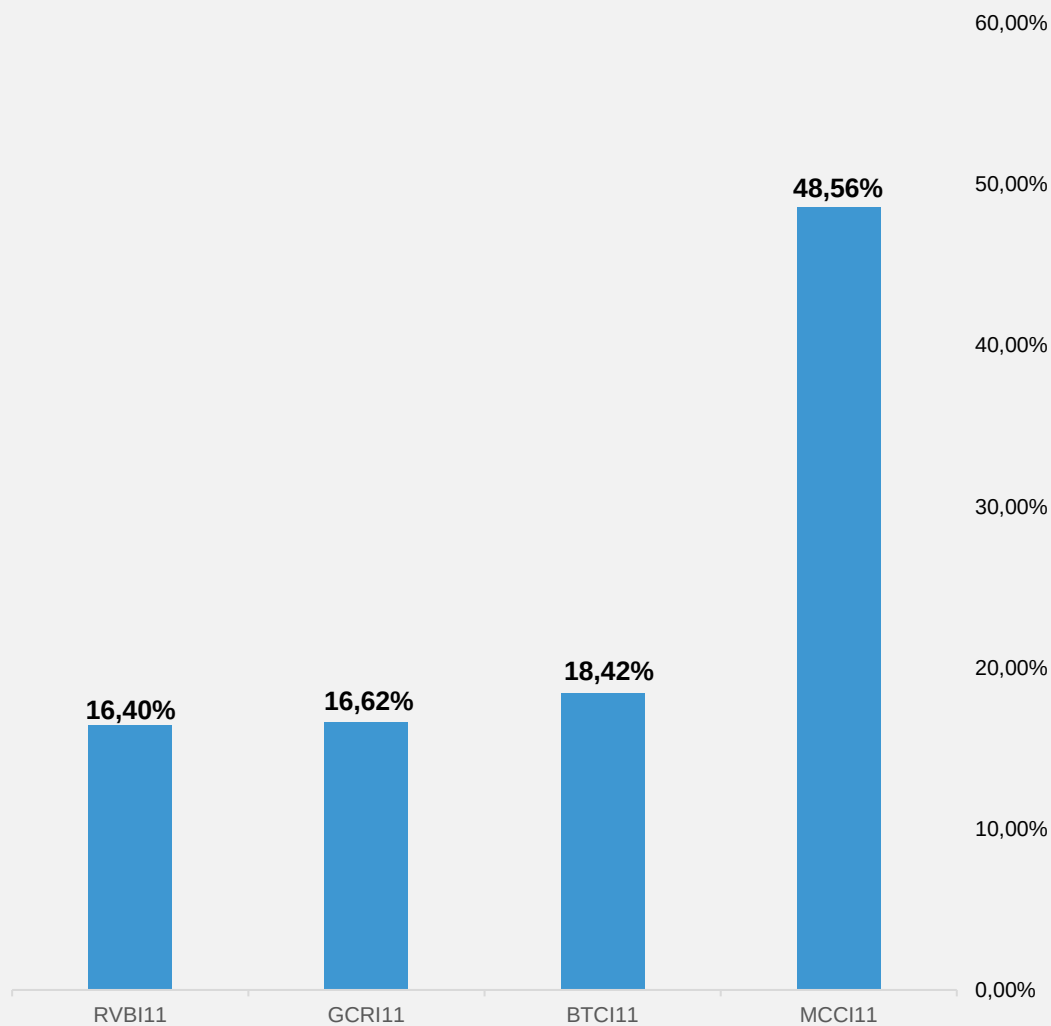
DY anualizado: 13,67%*



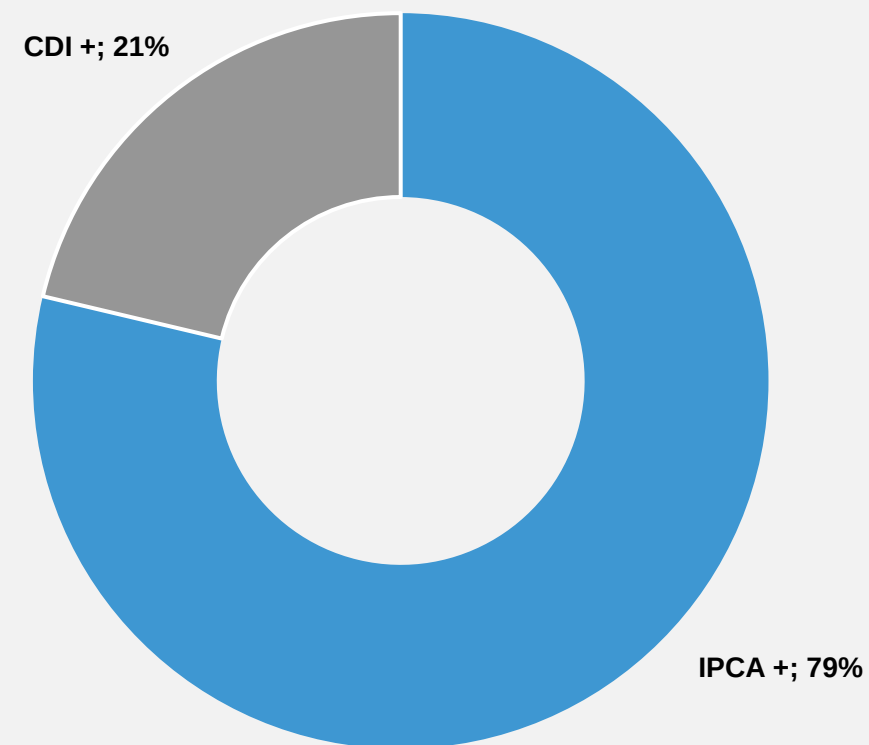
Fonte: XP Asset Management / *Gross-up aplicado aos rendimentos isentos.

XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)

Book de Fundos Imobiliários (FoF)

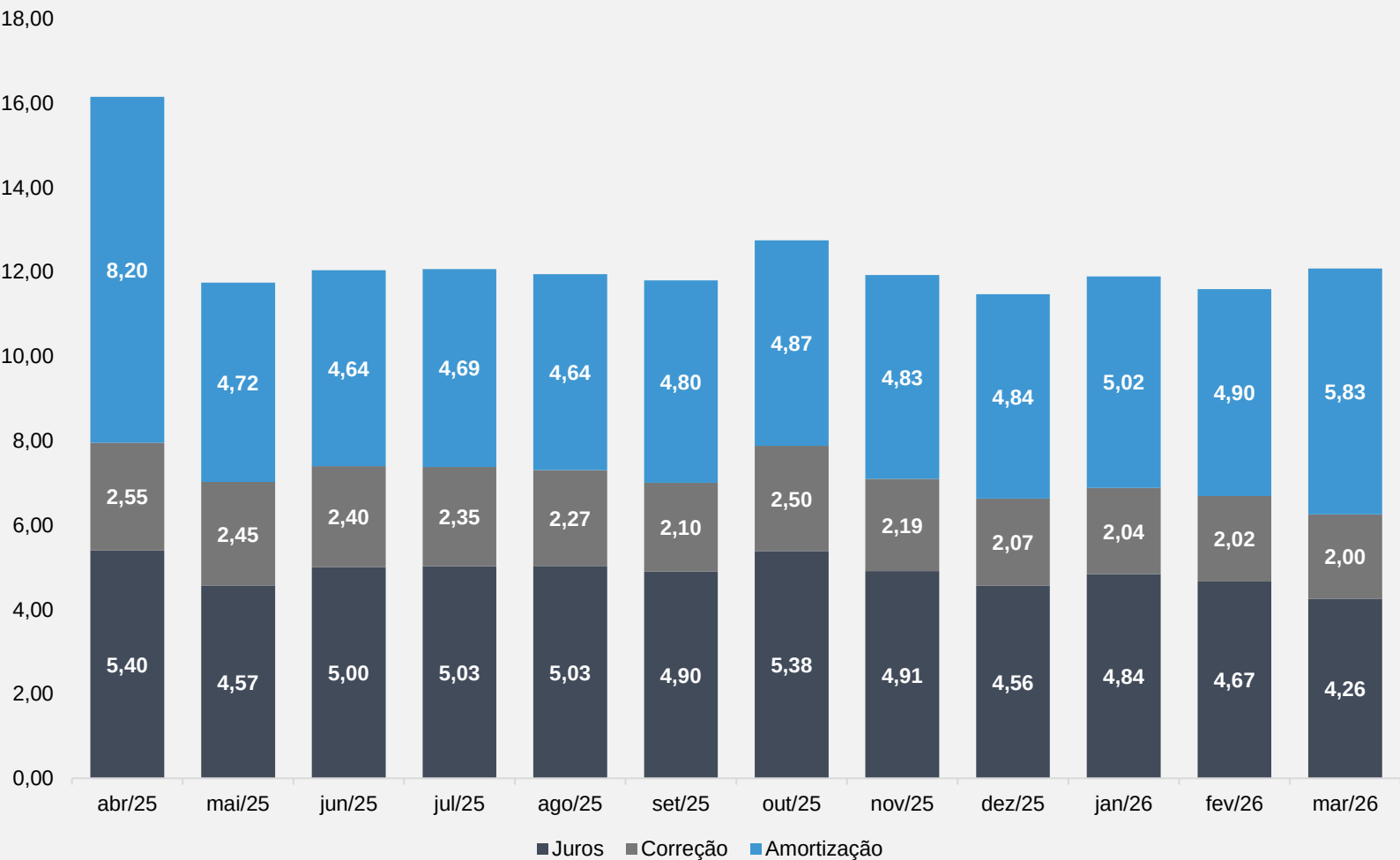


Book de Créditos Imobiliários (CRIs)



XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11) – Book de CRIs

Fluxo de Caixa Projetado



Status das Operações	
Total de CRIs	44
Normal	44
Em alerta	0
Estressada	0

Marcação	
MtM (R\$ MM)	733,68
Curva (R\$ MM)	769,44

Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	21,79

Fonte: XP Asset Management | Frisa-se que tais valores são estimativas baseadas na carteira de CRIs no fechamento do trimestre, não devendo de forma alguma serem entendidos como promessa ou garantia de rentabilidade futura.
IPCA referente ao Boletim FOCUS de set de 2024

Habitat Recebíveis Pulverizados FII (HABT11)

Patrimônio Líquido:

R\$ 757.903.182,35

Número de cotas:

8.126.783

Resultado:

R\$ 3,16/cota (2,31% QoQ)

Distribuição média:

R\$ 1,06/cota (7,07% QoQ)

Liquidez diária média:

R\$ 0,83 milhões

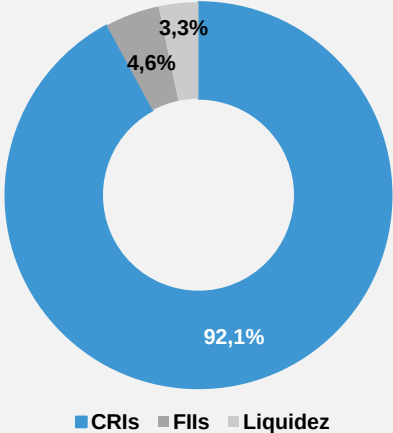
Reserva de correção monetária:

R\$ 4,49 milhão (R\$ 0,55/cota)

Movimentações de portfólio no trimestre:

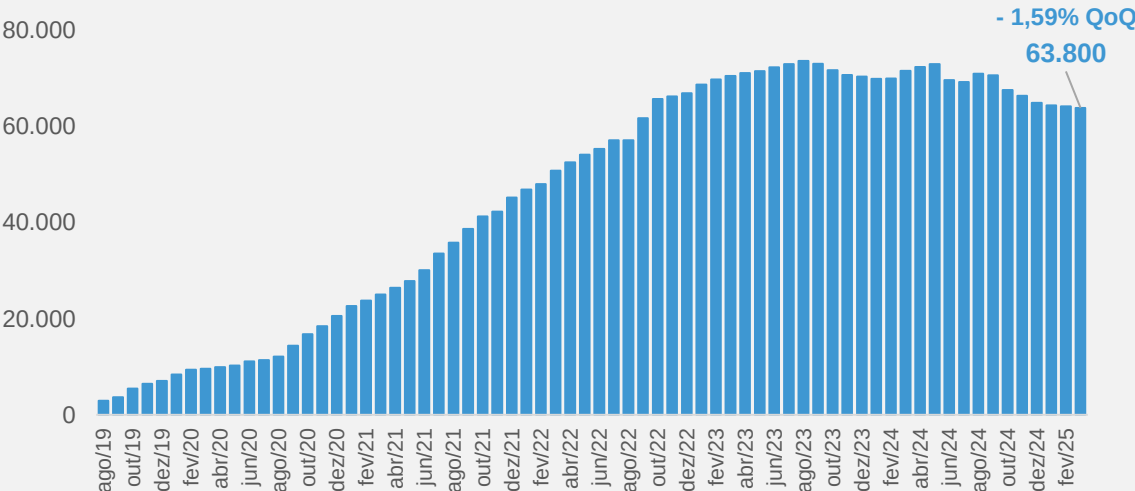
O Fundo investiu aproximadamente R\$ 69 MM em tranches adicionais de operações existentes, bem como novas operações de crédito de acordo com o *pipeline* em estruturação. Dentro do trimestre, o Fundo encerrou posição no CRI Allure e recebeu o pré-pagamento do CRI Chocolates Lugano. Já como fato subsequente, durante o mês de abril, foram encerradas as posições nos CRIs Forma (Natural Ville) e Hanei Cumaru, operações vencidas e/ou com risco de crédito deteriorados. Conforme será melhor detalhado no próximo relatório gerencial, a equipe de gestão negociou a saída dos ativo 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+	11,02%	89,51%
CDI+	5,38%	3,00%
INPC+	9,50%	2,14%
IGP-M+	11,87%	2,32%
INCC+	12,39%	1,73%
PRÉ	12,95%	1,31%

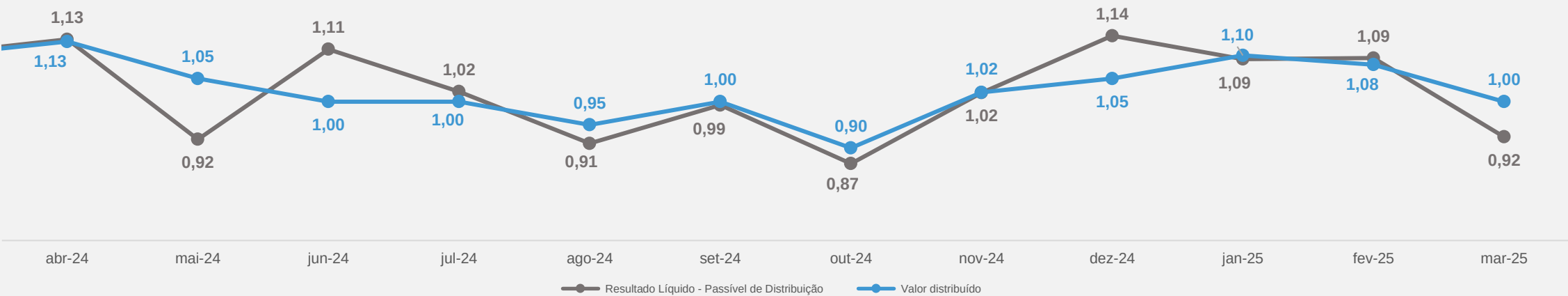
Evolução do Número de Cotistas



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

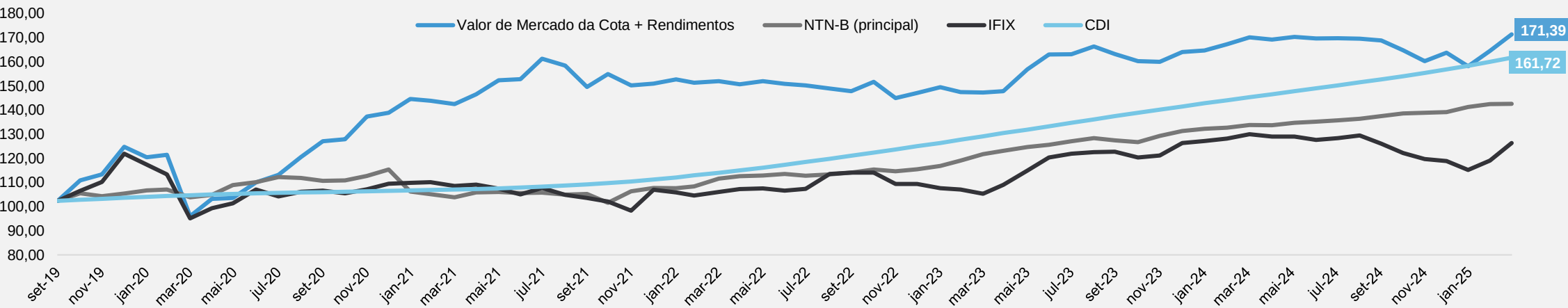
Habitat Recebíveis Pulverizados FII (HABT11)

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota (LTM)



Rentabilidade vs. Tesouro IPCA+ 2026, IFIX e CDI

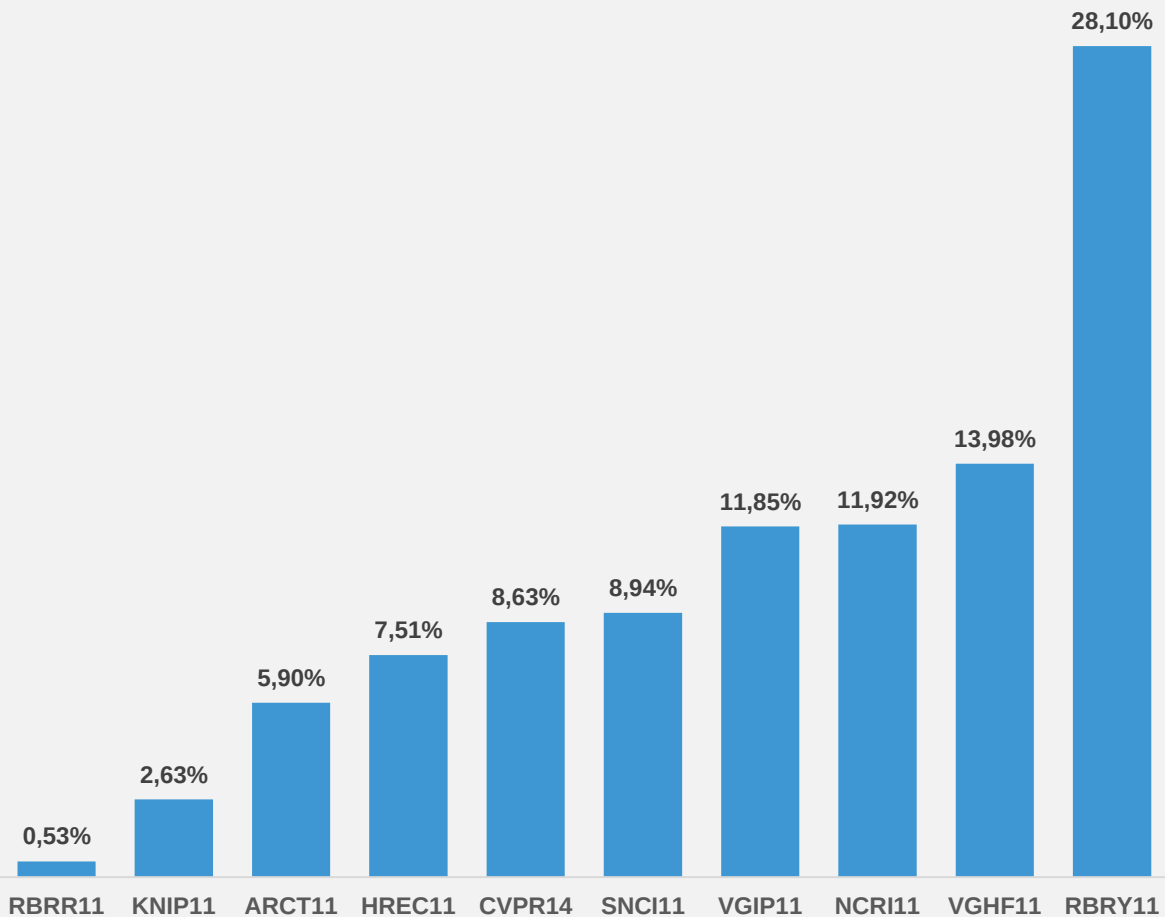
DY anualizado: 20,61%*



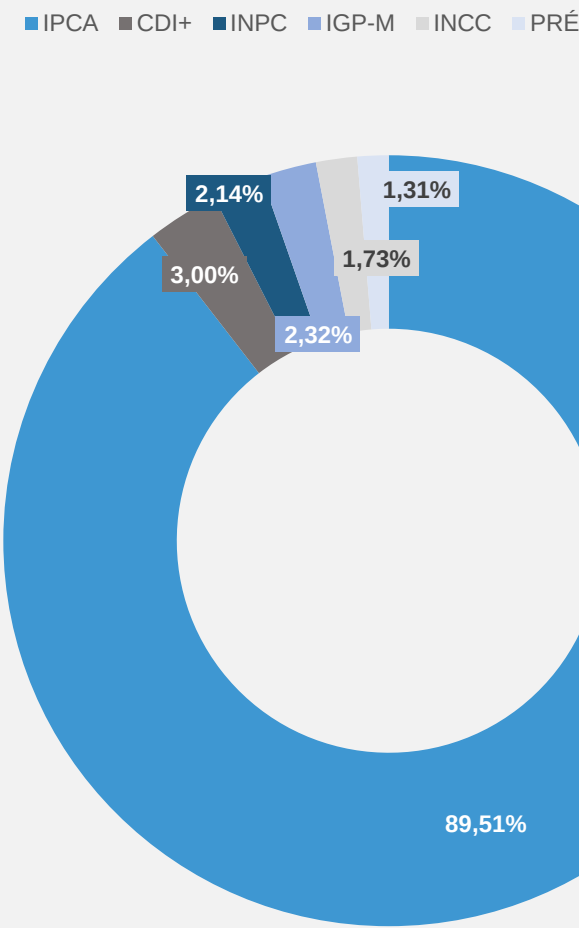
Fonte: XP Asset Management / *Gross-up aplicado ao último rendimento divulgado pela isenção.

Habitat Recebíveis Pulverizados FII (HABT11)

Book de Fundos Imobiliários (FoF)

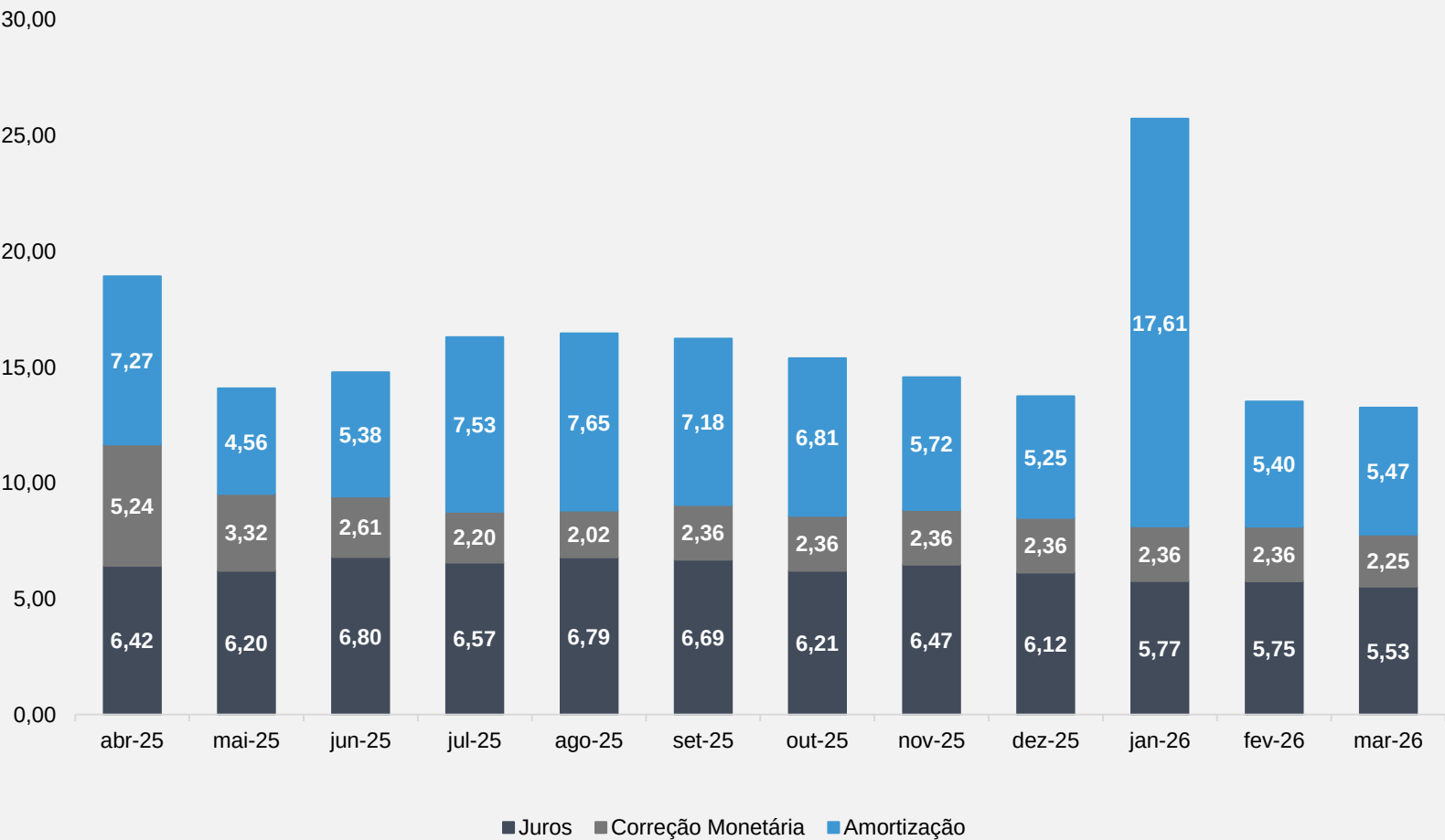


Book de Créditos Imobiliários (CRIs)



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)	698,0
Curva (R\$ MM)	750,3
PDD (R\$ MM)	0,0

Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	24,6

Fonte: XP Asset Management | Frisa-se que tais valores são estimativas baseadas na carteira de CRIs no fechamento do trimestre, não devendo de forma alguma serem entendidos como promessa ou garantia de rentabilidade futura.
IPCA referente ao Boletim FOCUS de set de 2024

XP Habitat FII (XPHB11)

Patrimônio Líquido:

R\$ 280.334.820,62

Número de Cotas:

30.000.000

Resultado do Trimestre:

R\$ 0,337/cota (15,07% QoQ)

Distribuição do Trimestre:

R\$ 0,310/cota (3,33% QoQ)

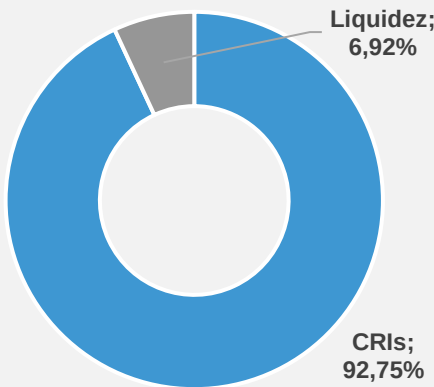
Reserva de Correção Monetária:

R\$ 451,41 mil (R\$ 0,015/cota)

Movimentações de portfólio no trimestre:

Aquisição de R\$ 7,5 milhões em 2 tranches adicionais de operações da carteira do fundo e R\$ 10 milhões no CRI GAV Gran Garden, nova operação do portfólio.

Portfólio Investido



Indexador	Taxa Média *	% do Book
IPCA+	11,48%	93,58%
CDI+	5,00%	6,42%

Evolução do Número de Cotistas

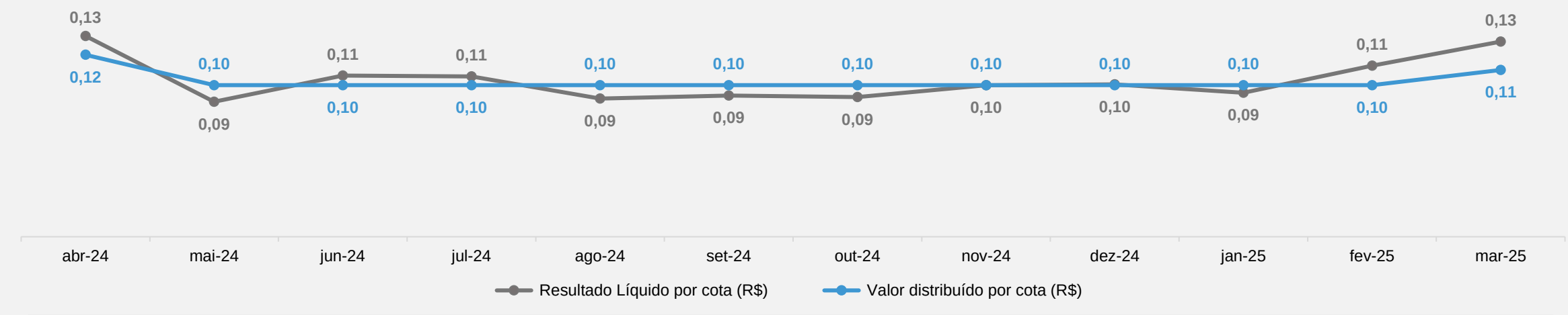


* Utilizada nesta tabela a taxa de emissão dos papéis, em linha com o perfil dos ativos core do Fundo.
Fonte: XP Asset Management

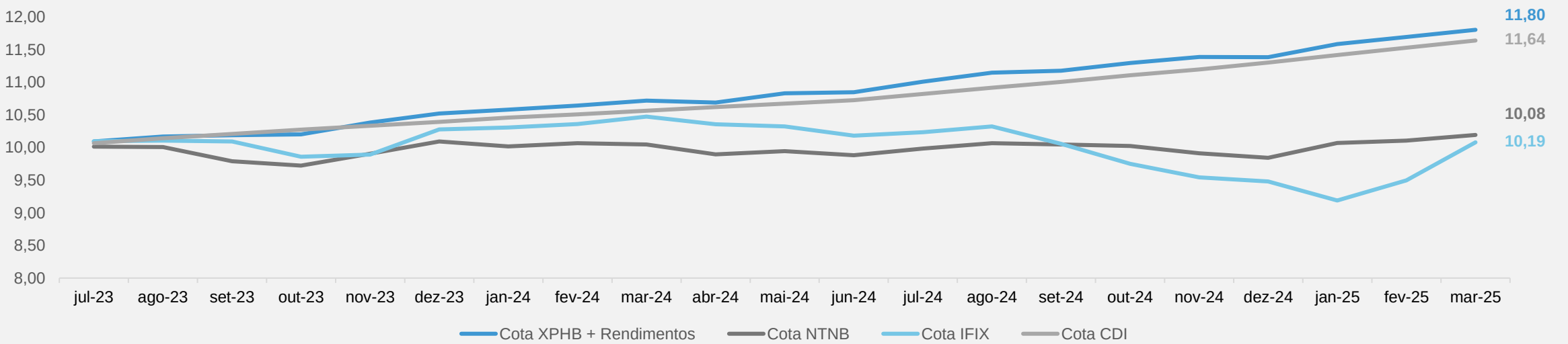
XP Habitat FII (XPHB11)



Resultado Financeiro e Distribuição por Cota (LTM)



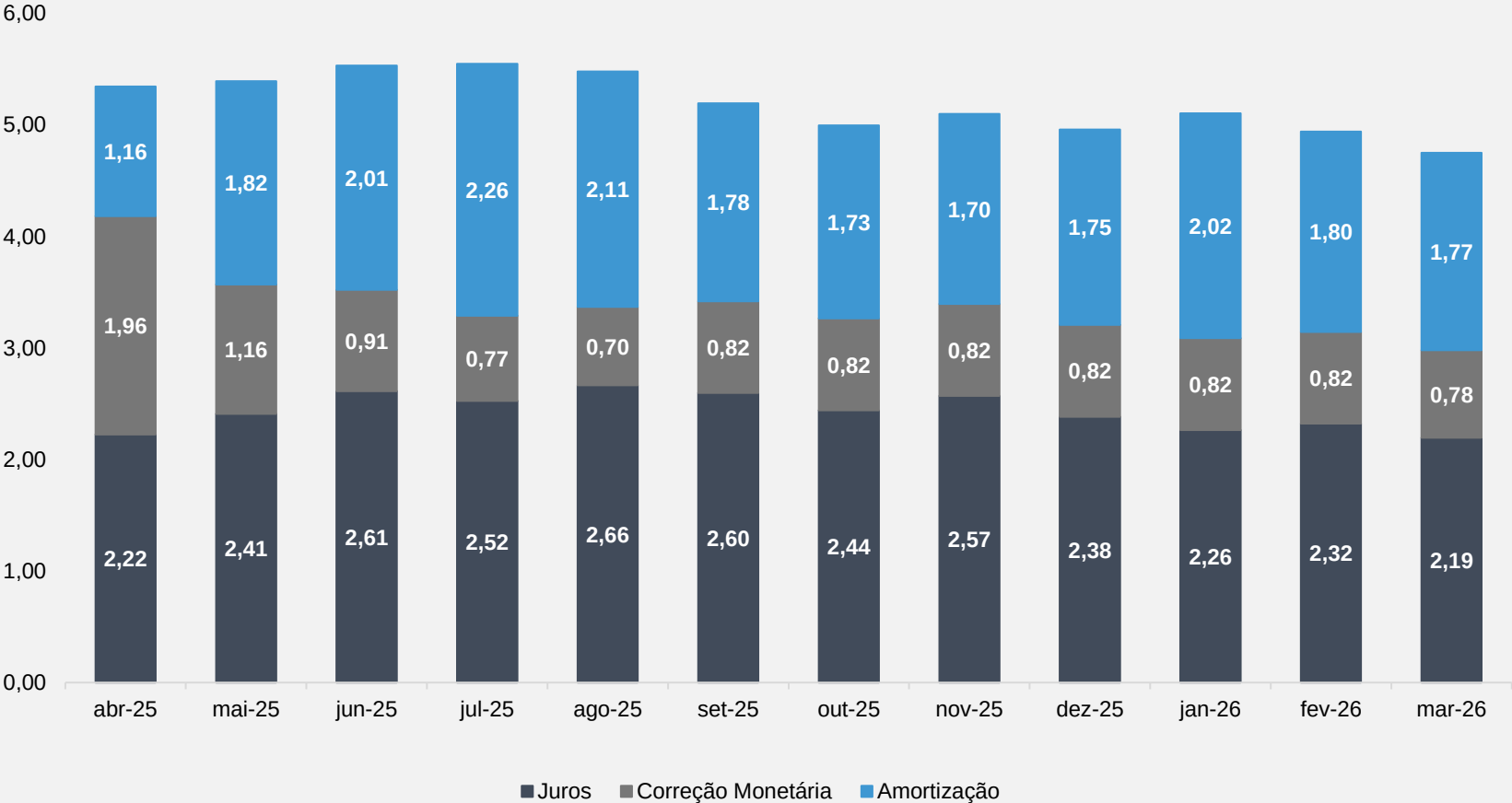
Rentabilidade* vs. Tesouro IPCA+ 2024, IFIX e CDI



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

XP Habitat FII (XPHB11) – Book de CRIs

Fluxo de Caixa Projetado



Status das Operações	
Total de CRIs	26
Normal	25
Em alerta	1
Estressada	0

Marcação	
MtM (R\$ MM)	260,00
Curva (R\$ MM)	280,78
PDD (R\$ MM)	0,0

Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	11,03

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.