

Fundos de Crédito Imobiliário – MXRF11, XPCI11 e HABT11

2º trimestre de 2023

Agenda

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

1.

Carta do gestor



Desempenho do 2º trimestre de 2023

O segundo trimestre do ano foi marcado por uma melhora no ambiente de crédito frente ao início do ano. Através da melhora da percepção de risco pelos participantes do mercado (redução dos prêmios dos ativos locais e fechamento da curva de juros) e também do cenário macroeconômico, com redução da pressão inflacionária e expectativa de redução da Taxa SELIC a partir do início do segundo semestre o volume de emissões via mercado de capitais atingiu patamar de **R\$ 153,4 bilhões no ano**, sendo quase metade apenas nos meses de maio e junho. Como fato subsequente, no início de agosto o COPOM (Comitê de Política Monetária) reduziu em 50bps a taxa básica de juros, sinalizando ainda novos cortes de mesma magnitude nas próximas reuniões. Com a Taxa SELIC em patamares menos contracionistas e inflação mais benigna o gestor acredita que as emissões via mercado de capitais devem acelerar no próximo semestre, assim como uma política monetária menos contracionista é muito benéfica ao mercado imobiliário.

Quanto ao mercado imobiliário, o ritmo de lançamentos na cidade de São Paulo apresentou retomada frente ao último trimestre, ainda que o acumulado dos últimos 12 meses mostre reduções de até 20% no volume de lançamentos, tanto no segmento econômico, quanto no média/alta renda. Da mesma forma, o VSO (vendas sobre oferta) seguiu em patamares fortes, praticamente estável frente ao primeiro trimestre. A comercialização acumulada de 12 meses apresentou alta de quase 3% YoY, com destaque para o segmento médio/alta renda (+5,5% no período). Os números reforçam a visão do gestor de trabalho mais intenso na comercialização de estoques. A perspectiva de redução da taxa básica de juros, aliada ao arrefecimento da alta dos custos de insumos para construção, traz perspectivas positivas para o mercado imobiliário no futuro. 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 acompanhará o elevado número de entregas já nos próximos meses da expressiva safra de lançamentos de 2020 e 2021. A taxa média de juros do financiamento imobiliário apresentou redução em junho frente ao mês anterior, para 11,37% a.a. O gestor espera que novos cortes da Taxa SELIC levem a novas reduções nas taxas de juros e, conseqüentemente, contribuam para manutenção do bom ritmo do setor. No mercado de capitais, as emissões de CRIs seguiram em bom patamar, com quase de **R\$ 13 bilhões** emitidos no segundo trimestre do ano.

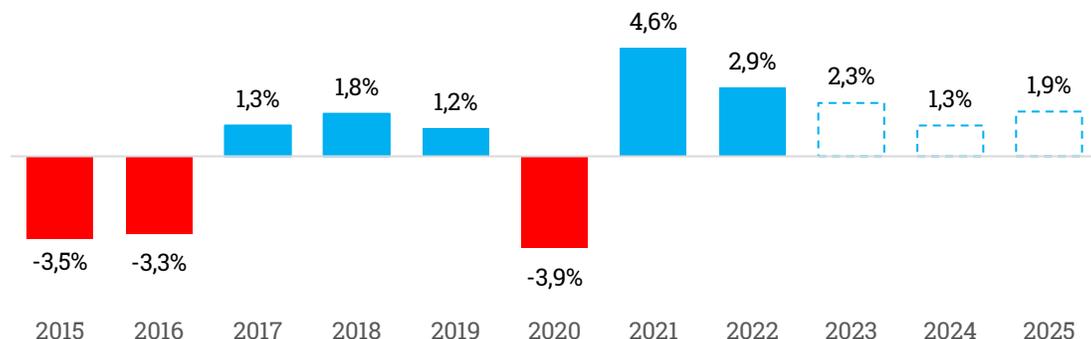
Ainda que o cenário se mostre mais positivo frente aos últimos meses, o momento ainda é de serenidade e trabalho de seleção e monitoramento intenso e minucioso das operações pela área de gestão. No atual momento, ainda que o mercado de crédito privado tenha apresentado sinais de melhora, balanços e estruturas mais alavancadas seguem sob alerta. Dessa forma, a gestão segue ainda mais focada em empresas de balanços muito 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.

Como fato subsequente, 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. O gestor agradece a confiança dos cotistas e do mercado.



2. Cenário macroeconômico e imobiliário

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas – Brasil¹



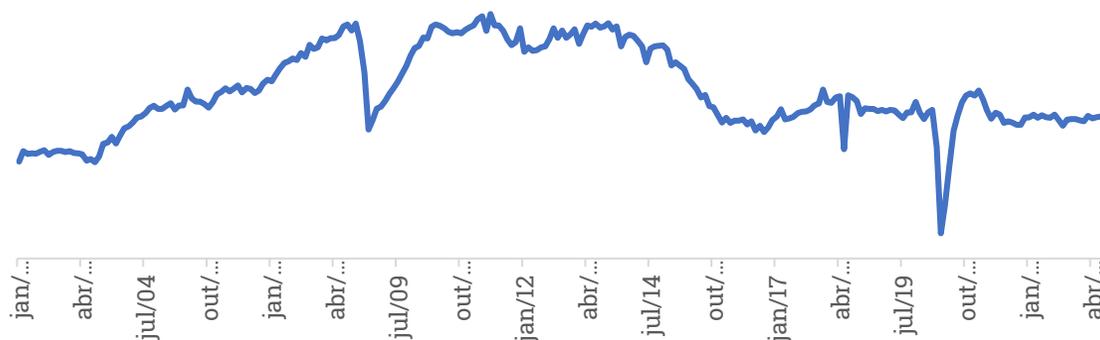
- Após as surpresas positivas ao longo do primeiro semestre de 2023, a estimativa de crescimento do PIB, em 2023, foi revisada para 2,3%¹ de acordo com o último relatório Focus, ante 1,0% apresentado no trimestre anterior;
- Vale destacar que o mercado de trabalho segue resiliente. Apesar do emprego formal ter mostrado uma redução no ritmo de criação de vagas, o mesmo ainda se encontra no patamar compatível com uma geração de 2 milhões de postos no ano de 2023, favorecendo o incremento da massa salarial e sustentando o crescimento econômico por meio do consumo;
- Por fim, seguem alguns fatores relevantes que podem trazer volatilidade ao cenário internacional e doméstico: (i) continuidade do aperto monetário nos países desenvolvidos; (ii) incertezas quanto à reforma ministerial e a votação do novo arcabouço fiscal no Senado, o que pode trazer complicações para a apresentação do projeto de Lei Orçamentária de 2024; (iii) na China, o crescimento econômico ficou aquém do esperado no primeiro semestre, indicando uma desaceleração generalizada da economia do país; e (iv) incertezas novamente relevantes em relação à guerra na Ucrânia, e eventual risco de escalada do conflito para outros países da região.

Meta Selic – Histórico²



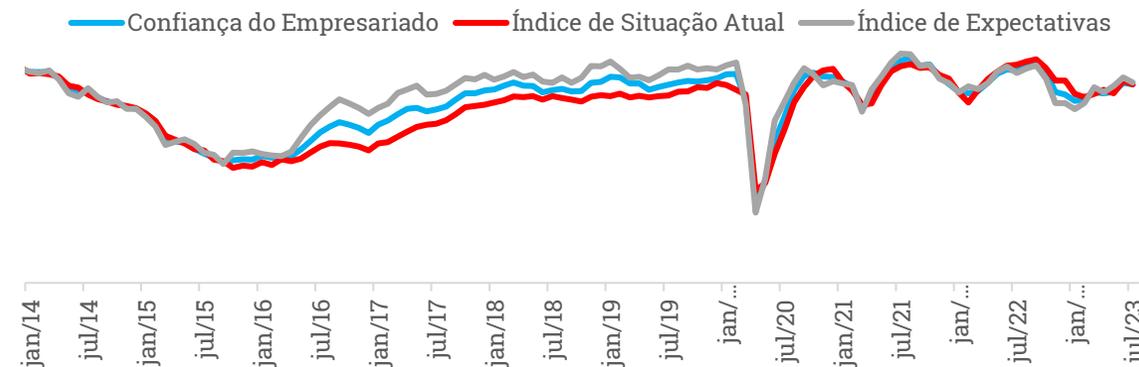
- Na última reunião, o Copom iniciou o ciclo de corte de juros com 50 pontos-base, levando a Selic de 13,75% para 13,25%. O comitê sinalizou ainda que antevê mais cortes de 50 pontos, mas reforçou a necessidade de continuar com uma política monetária restritiva até que se consolide o processo de desinflação e ancoragem das expectativas em torno das metas;
- Para o Copom o ambiente externo mostra-se ainda incerto, com queda na inflação (preocupação colateral com o nível de atividade econômica), mas com núcleos ainda elevados e mercados de trabalhos resilientes;
- 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%.

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



- No mês de junho, impulsionada pelo setor extrativo, a produção industrial cresceu 0,1% MoM, após alta de 0,3% em maio. O desempenho ficou acima da mediana das estimativas do mercado;
- Em junho, a indústria extrativa cresceu 2,9% MoM, impulsionada pela extração de petróleo que subiu 4,5% MoM e impactada pela extração de minério (-0,9% MoM);
- Os destaques negativos do mês ficaram com automóveis (-4,0% MoM) e produtos ligados à cana de açúcar. Se considerarmos as categorias econômicas, as maiores retrações foram na produção de bens de capital (-1,2% MoM) e de bens de consumo duráveis (-4,9% MoM);
- A leve alta do mês de junho não compensou as perdas registradas em meses anteriores e, dessa forma, o índice encerrou o primeiro semestre com queda de 0,3%. 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 1,4% abaixo do patamar pré-pandemia de fevereiro de 2020.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



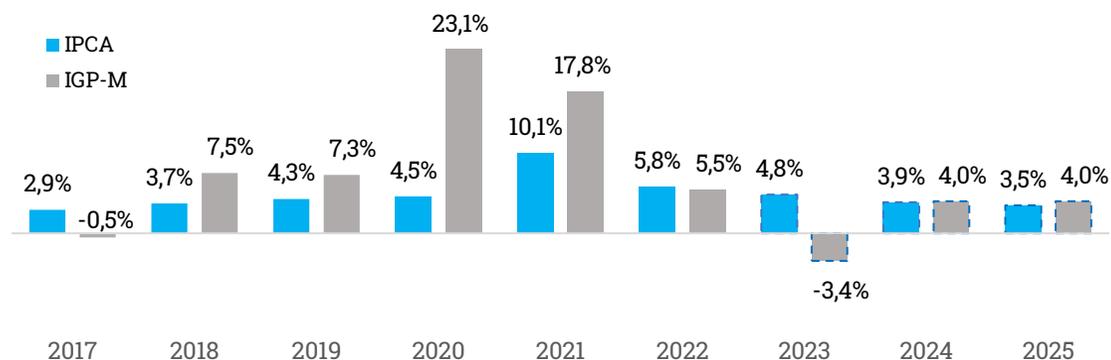
- Em julho de 2023, após dois meses em alta, o Índice de Confiança Empresarial (ICE) caiu 0,5 ponto, atingindo 94,0 pontos. Apesar de ter avançado 3,1 pontos ao longo do trimestre, o índice segue distante do nível neutro (100 pontos);
- A queda foi influenciada, sobretudo, pela piora das expectativas em relação ao ambiente de negócios no horizonte de seis meses, o que pode influenciar nas decisões de investimentos produtivos atuais;
- O Índice da Situação Atual Empresarial (ISA-E) caiu 1,1 ponto, atingindo 94,0 pontos, e o Índice de Expectativas (IE-E) caiu 1,6 ponto, para 94,6 pontos;
- Apesar do avanço de 1,1 ponto do indicador relacionado às expectativas para a Demanda Prevista, o indicador que mede as expectativas com o ambiente de negócios nos seis meses seguintes caiu 0,6 ponto, para 92,2 pontos;
- Em julho, o Setor de Serviços exibiu resiliência, sustentando o índice de confiança em 98,0 pontos, enquanto os Setores da Indústria e do Comércio recuaram para 91,9 e 91,6 pontos, respectivamente. A confiança da Construção voltou a crescer, fechando o mês em 95,2 pontos.

¹Fonte: IBGE

²Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

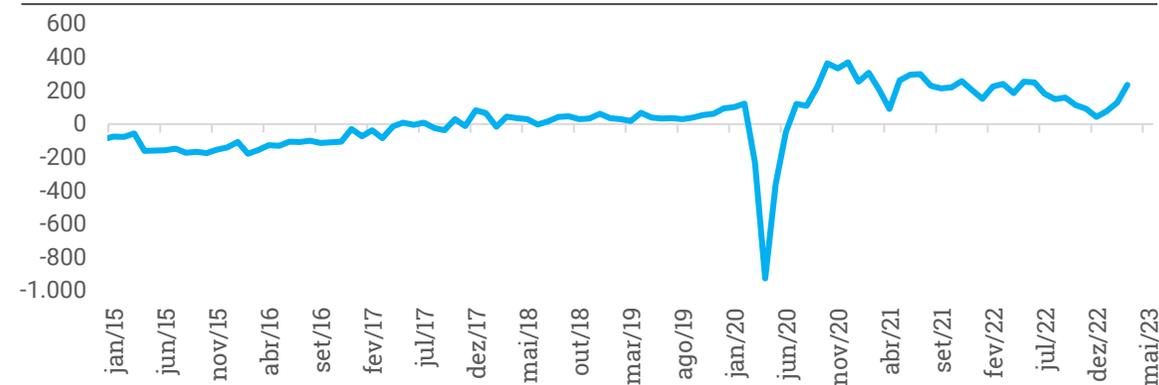
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



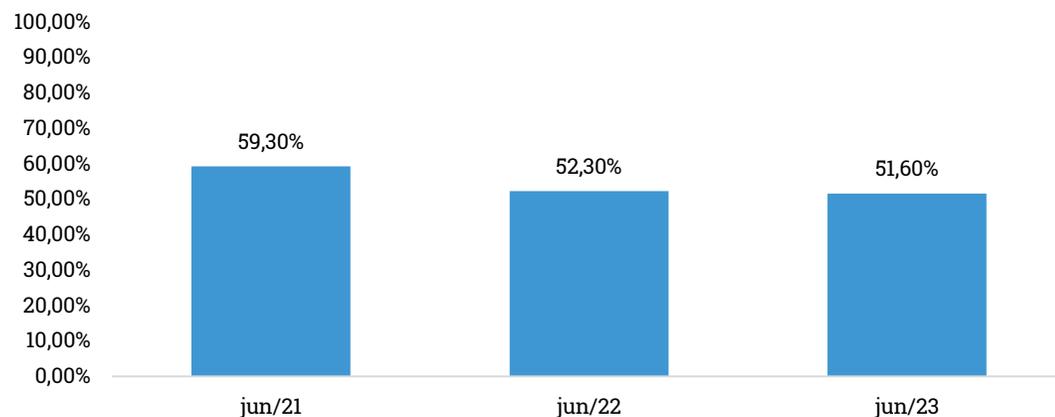
- Em junho, o IPCA registrou queda de 0,08% MoM – valor acima da projeção da XP Asset (-0,12%) e da mediana do mercado (-0,10%). O IPCA acumulado em 12 meses recuou de 3,9% em maio para 3,2% em junho;
- Qualitativamente, a inflação vem apresentando sinais de arrefecimento consistente, sendo este um dos principais aspectos que impulsionaram o corte de 50 pontos-base da meta Selic na última reunião do Copom;
- O quadro mais benigno também reflete a transmissão de preços mais baixos no atacado, que evidenciaram queda significativa em julho. As expectativas de inflação cederam em todos os horizontes, refletindo melhora da inflação corrente e a manutenção da meta;
- O time de economistas da XP Asset estima que o IPCA alcance o patamar de 4,9% 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 junho houve a abertura líquida de 157,2 mil vagas formais (sem ajuste sazonal). Com isso, o Brasil fechou o semestre com um saldo positivo de 1.023.540 de empregos formais criados;
- O saldo foi resultado de 1,91 milhão de admissões e de 1,75 milhão de desligamentos no mês de junho. Nos últimos 12 meses, foi registrado saldo de 1.651.953 empregos, decorrente de 22.863.154 admissões e de 21.211.201 desligamentos;
- Segundo os dados, o maior crescimento do emprego ocorreu no setor de Serviços, com um saldo de 76.420 postos formais. A agropecuária foi o segundo maior gerador de postos no mês, com 27.159 empregos gerados;
- O resultado de junho demonstra que, apesar da desaceleração do saldo, o trabalho formal continua aquecido – tal movimento está em consonância com a projeção de crescimento do PIB acima das expectativas no segundo trimestre de 2023.

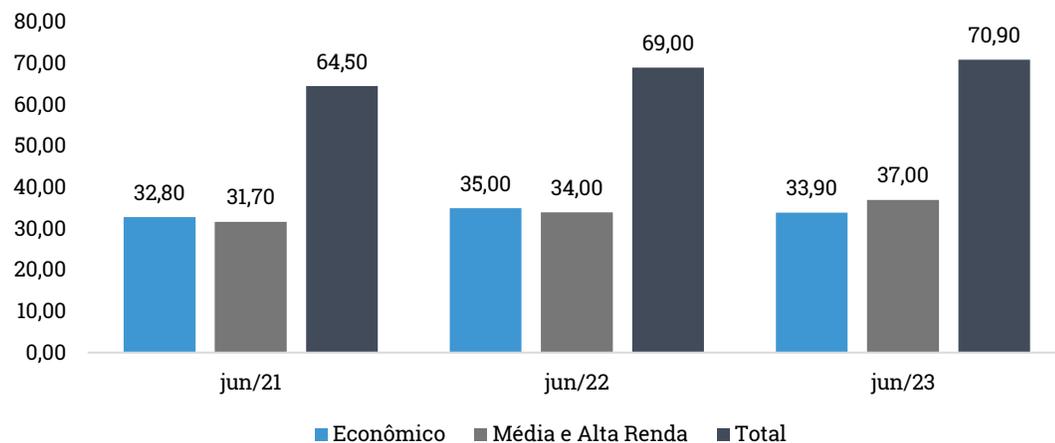
VSO (Vendas Sobre Oferta) SP – acumulado 12 meses



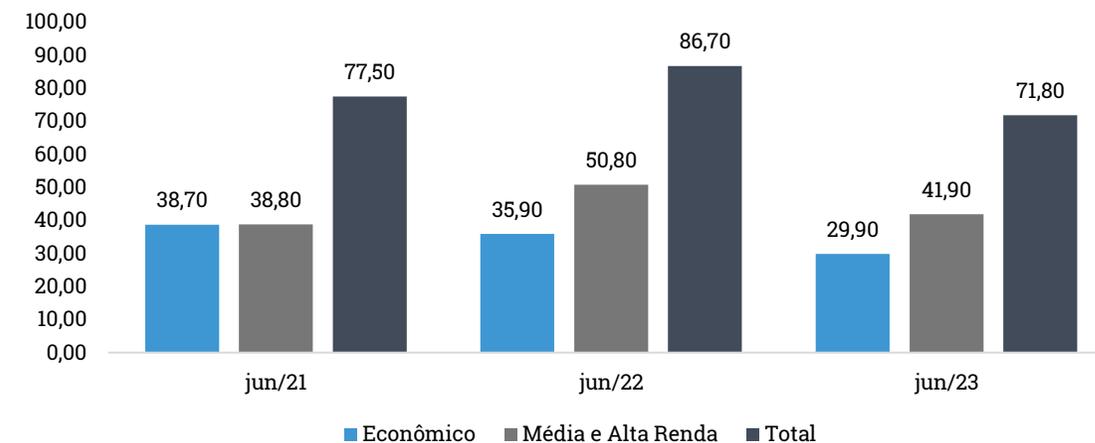
Taxa Média de Juros no Financiamento de Imóveis – Pessoa Física



Vendas SP – acumulado 12 meses (# mil unidades)

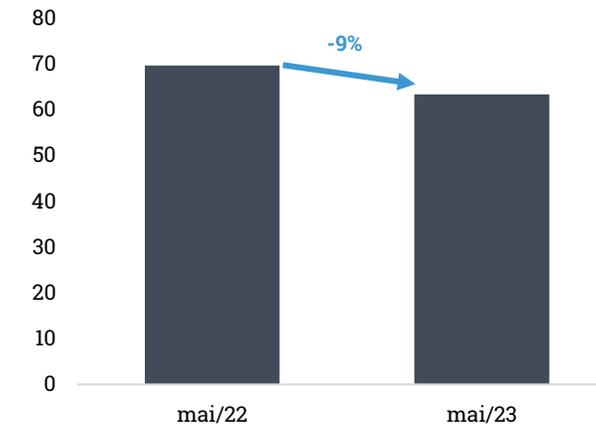
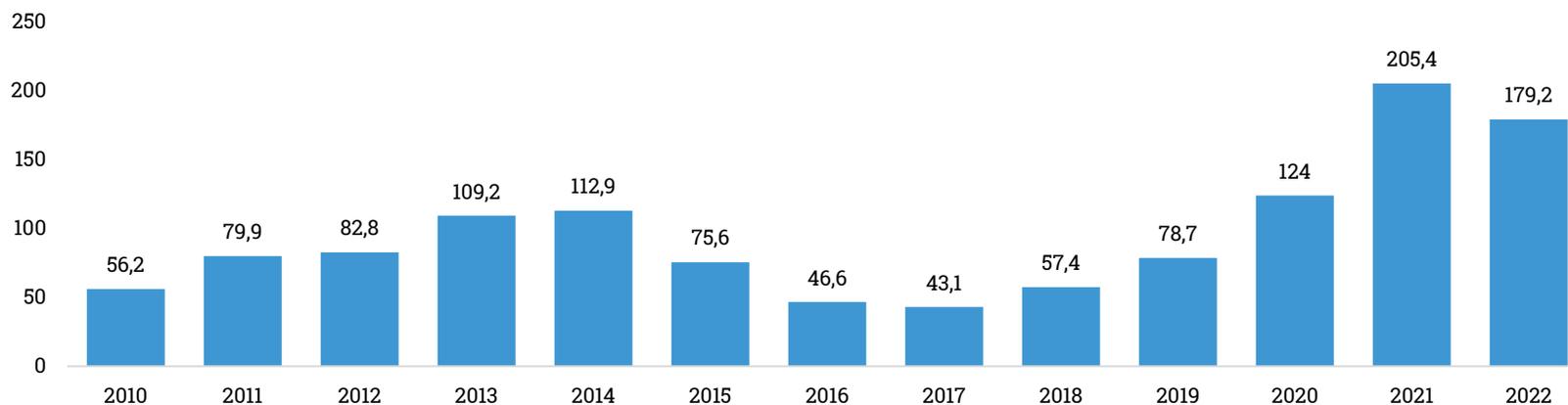


Lançamentos SP – acumulado 12 meses (# mil unidades)

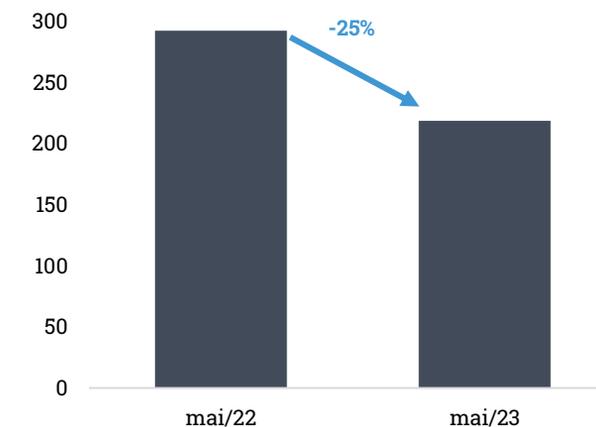
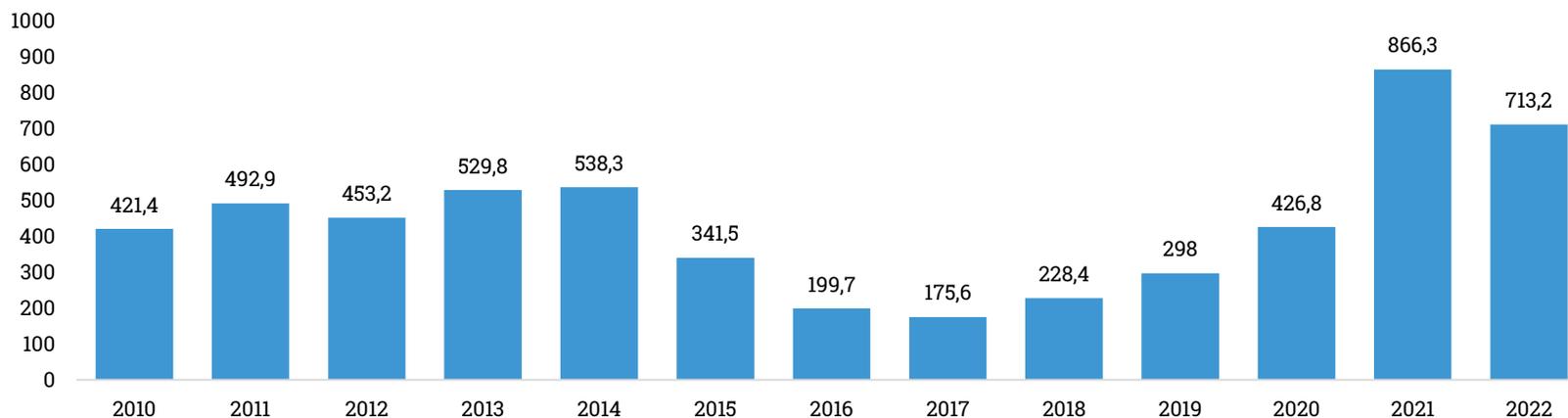


Mercado Imobiliário (02/03)

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



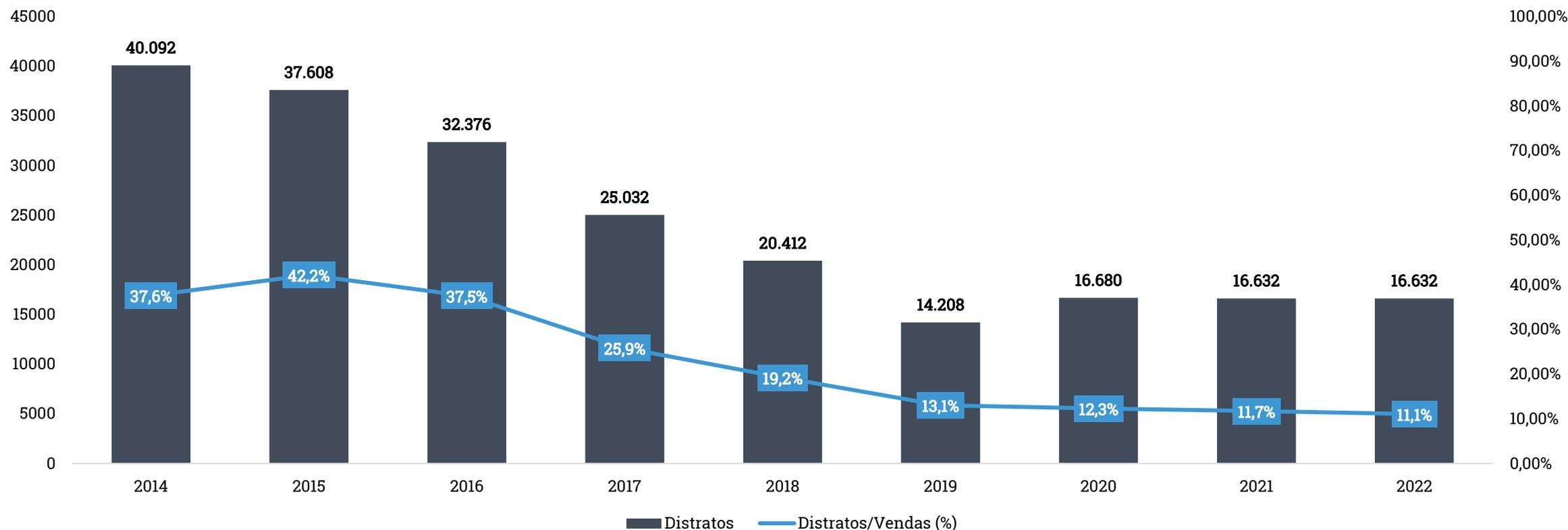
Financiamento Imobiliário SBPE (aquisição e construção em SP) (# mil unidades)



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.

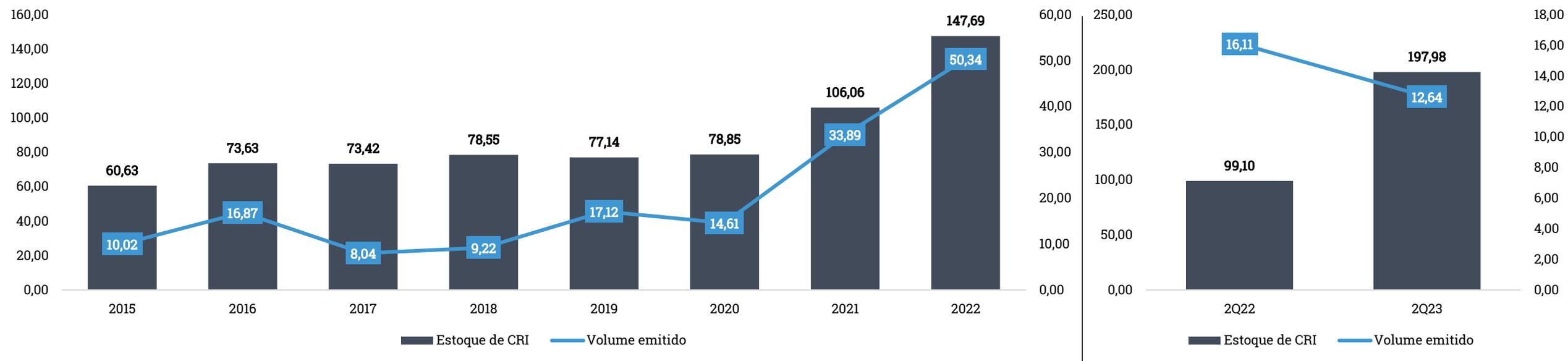


Mercado de CRI – Visão Geral de Mercado

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 alugueis. 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 segundo trimestre de 2023 foram da ordem de **R\$ 6,89 bilhões**, abaixo 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 e
HABT11

Maxi Renda FII (MXRF11)

Patrimônio Líquido:

R\$ 2.283.035.194

Número de cotas:

226.039.663

Resultado médio:

R\$ 0,361/cota (+3,35% QoQ)

Distribuição média:

R\$ 0,360/cota (+2,86% QoQ)

Liquidez diária média:

R\$ 9,48 milhões

Reserva de correção monetária:

R\$ 19,78 milhões (R\$ 0,087/cota)

Movimentações de portfólio no trimestre:

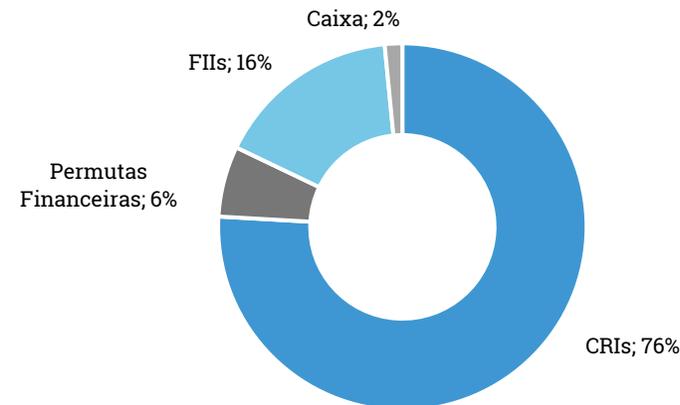
Reciclagem de portfólio com investimento de **R\$ 116,92 milhões** em 6 CRIs e alienação de **R\$ 155,91 milhões** em 6 CRIs.

Investimento total de **R\$ 10,00 milhões** no FII Lago da Pedra (LPLP11).

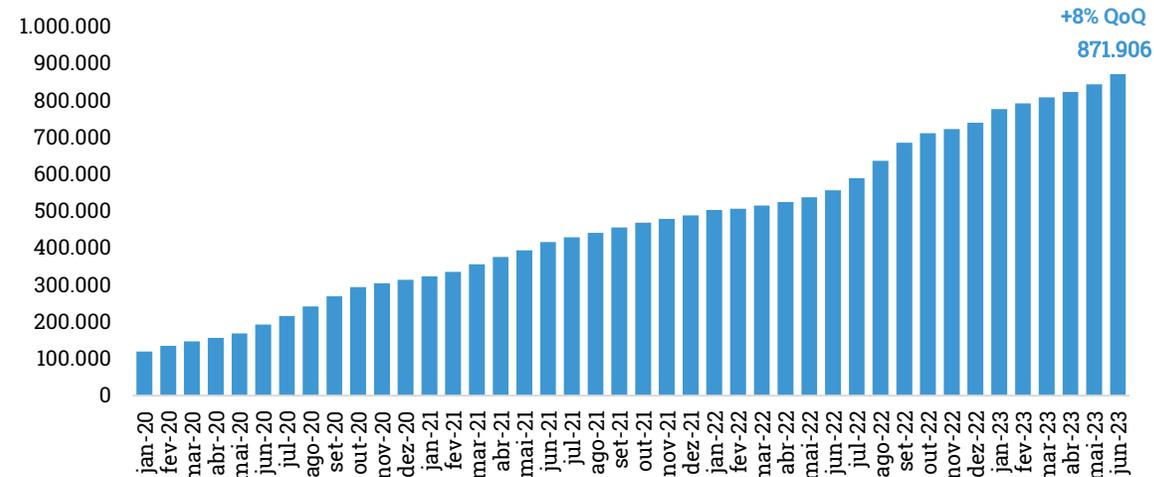
Investimento de **R\$ 20,00 milhões** no projeto Brooklin 2, com outras duas tranches no segundo semestre que totalizam **R\$ 56,00 milhões**. Reduções de capital em 7 Permutas Financeiras no total de **R\$ 5,25 milhões** e desinvestimento da permuta Moema 1 com MOIC de **1,82x** e ganho de capital de **R\$ 7,7 milhões**.

O Fundo encerrou o trimestre com alavancagem de **R\$ 80,05 milhões (3,51% do PL)** de forma a honrar novas aquisições, com indexadores casados e investimento com taxa acima do custo da operação, gerando valor ao Fundo.

Portfólio investido

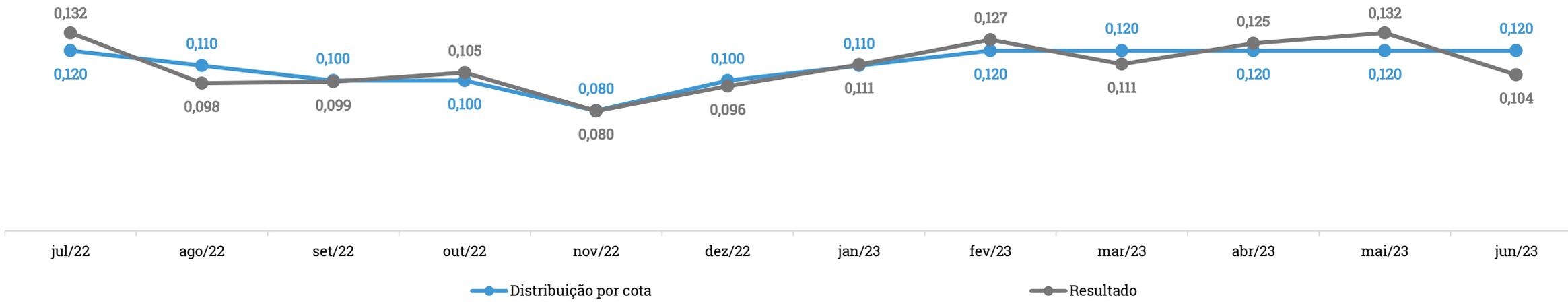


Evolução do Número de cotistas

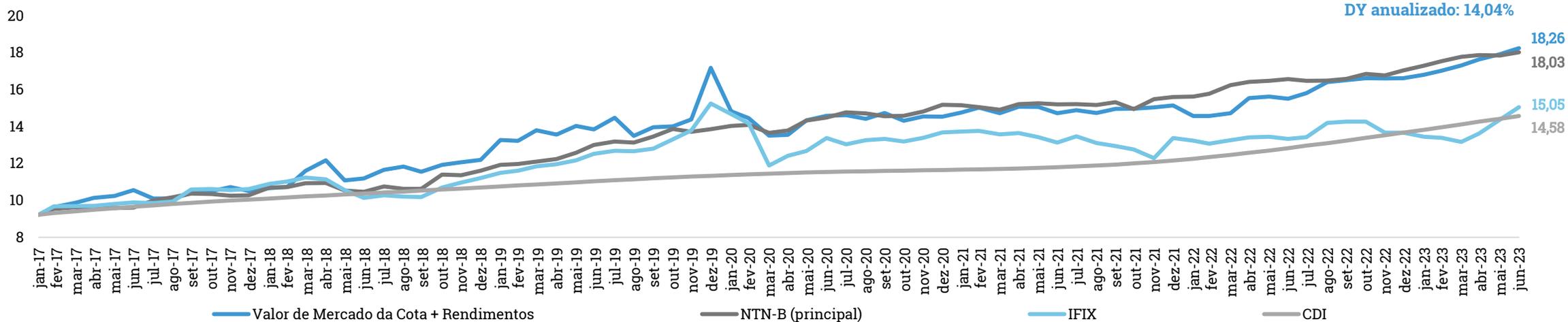


Maxi Renda FII (MXRF11)

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota (LTM)

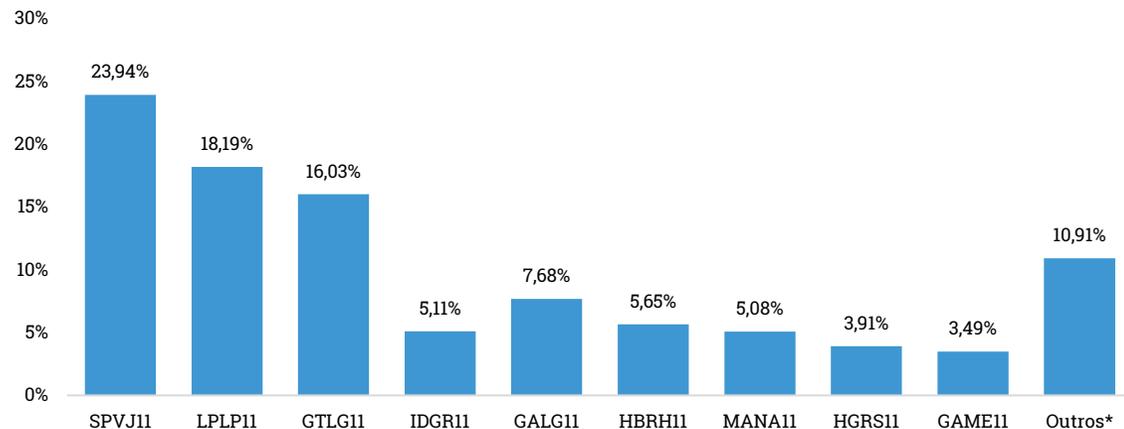


Rentabilidade vs. CDI, IFIX e Tesouro IPCA+ 2024

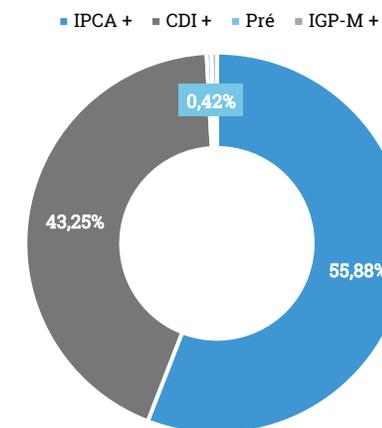


Maxi Renda FII (MXRF11)

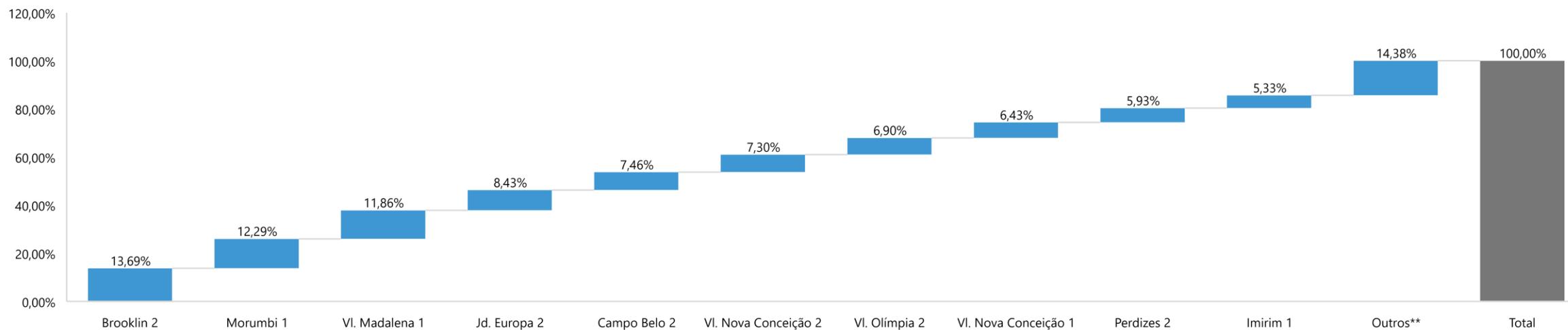
Book de Fundos Imobiliários (FoF)



Book de Créditos Imobiliários (CRIs)



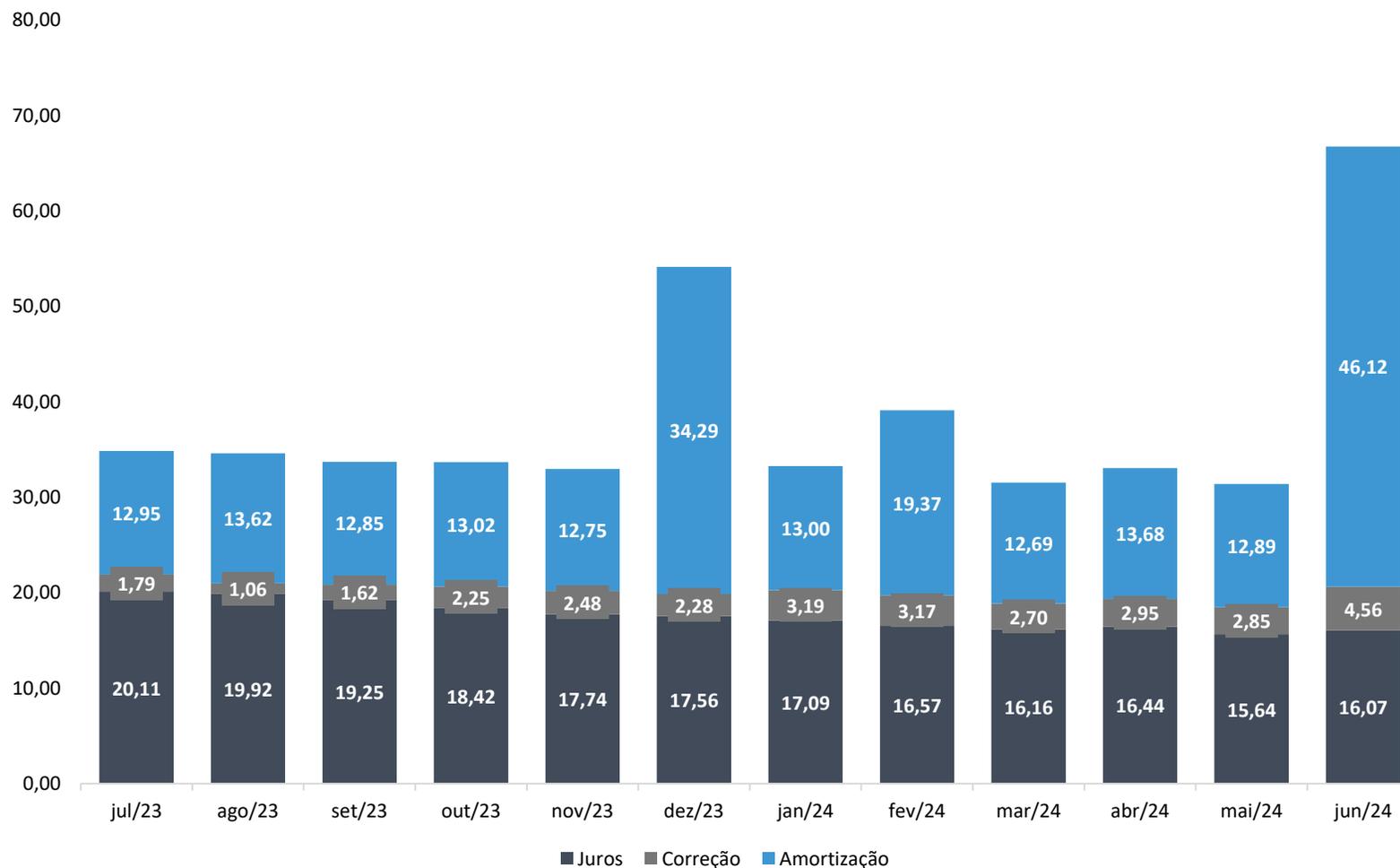
Book de SPEs (Permutas Financeiras)



Fonte: XP Asset Management | *NCRI11 (2,95%), XPCI11 (1,93%), BIME11 (1,98%), TGAR11 (1,56%), HSAF11 (1,22%), ROOF11 (0,72%), APTO11 (0,29%) e BRRC11 (0,26%) | **Brooklin 1 (4,72%), Campo Belo 1 (4,51%), Campos 1 (3,52%), Jardins 1 (1,36%) e Campinas 1 (0,27%).

Maxi Renda FII (MXRF11)

Fluxo de Caixa Projetado



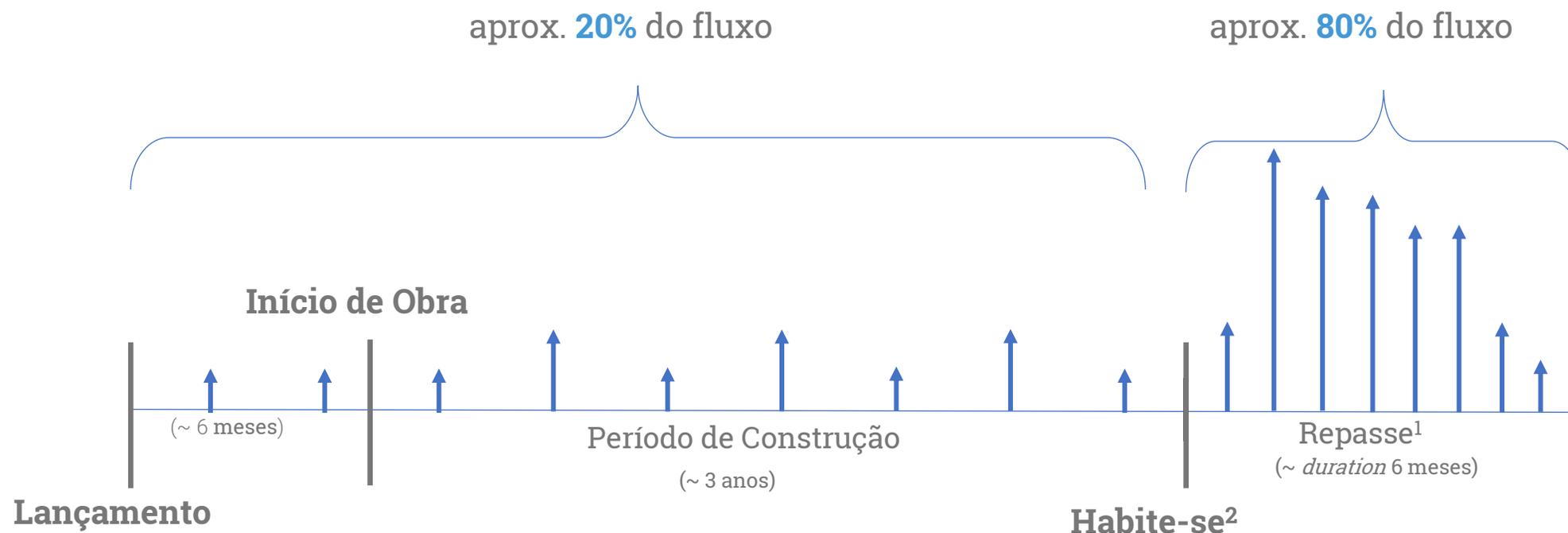
Status das Operações	
Total de CRIs	68
Normal	64
Em alerta	0
Estressada	4

Marcação	
MtM (R\$ MM)	1.776,76
Curva (R\$MM)	1.790,01
PDD (R\$ MM)	20,9

Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	59,90

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\$ 825.747.461

Número de cotas:

8.701.552

Resultado médio:

R\$ 2,71/cota (-6,87% QoQ)

Distribuição média:

R\$ 2,71/cota (-6,87% QoQ)

Liquidez diária média:

R\$ 1,89 milhão

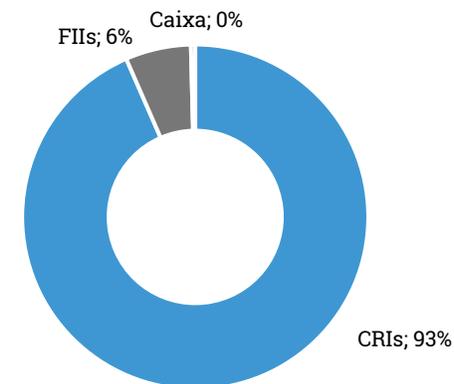
Reserva de correção monetária:

R\$ 13,84 milhões (R\$ 1,59/cota)

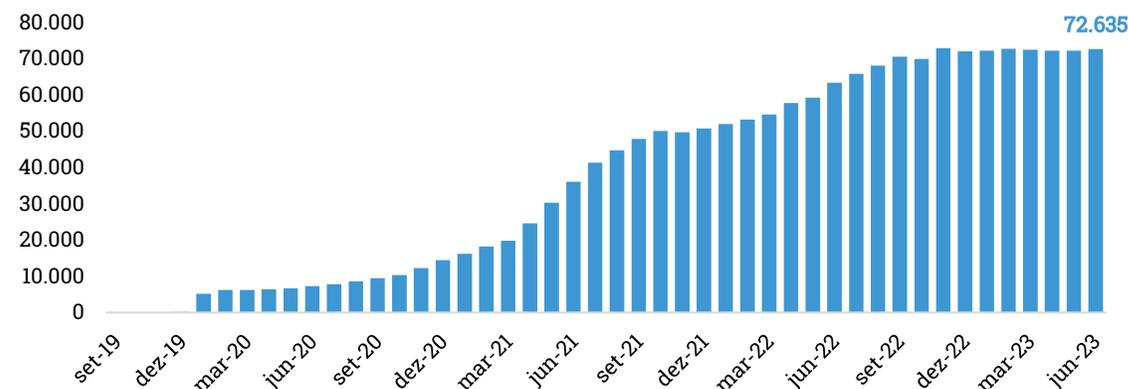
Movimentações de portfólio no trimestre:

Investimento de **R\$ 112,06 milhões** em 4 CRIs e alienação de **R\$ 60,65 milhões** em 3 CRIs

Portfólio investido



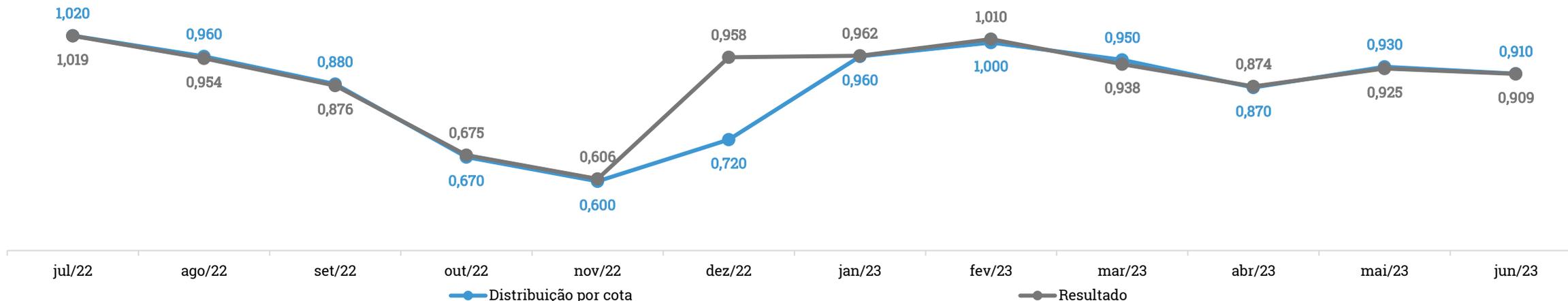
Evolução do Número de cotistas



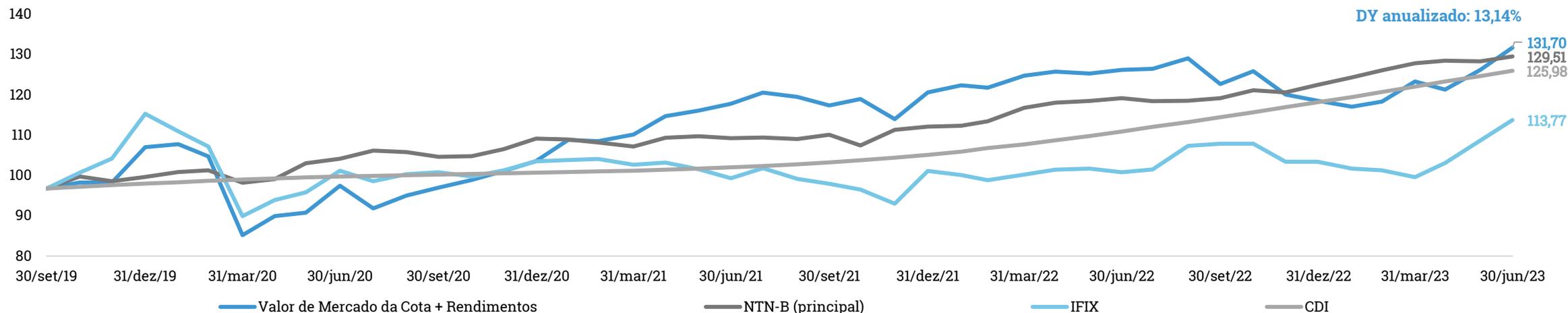
XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)



Resultado Financeiro e Distribuição por Cota (LTM)

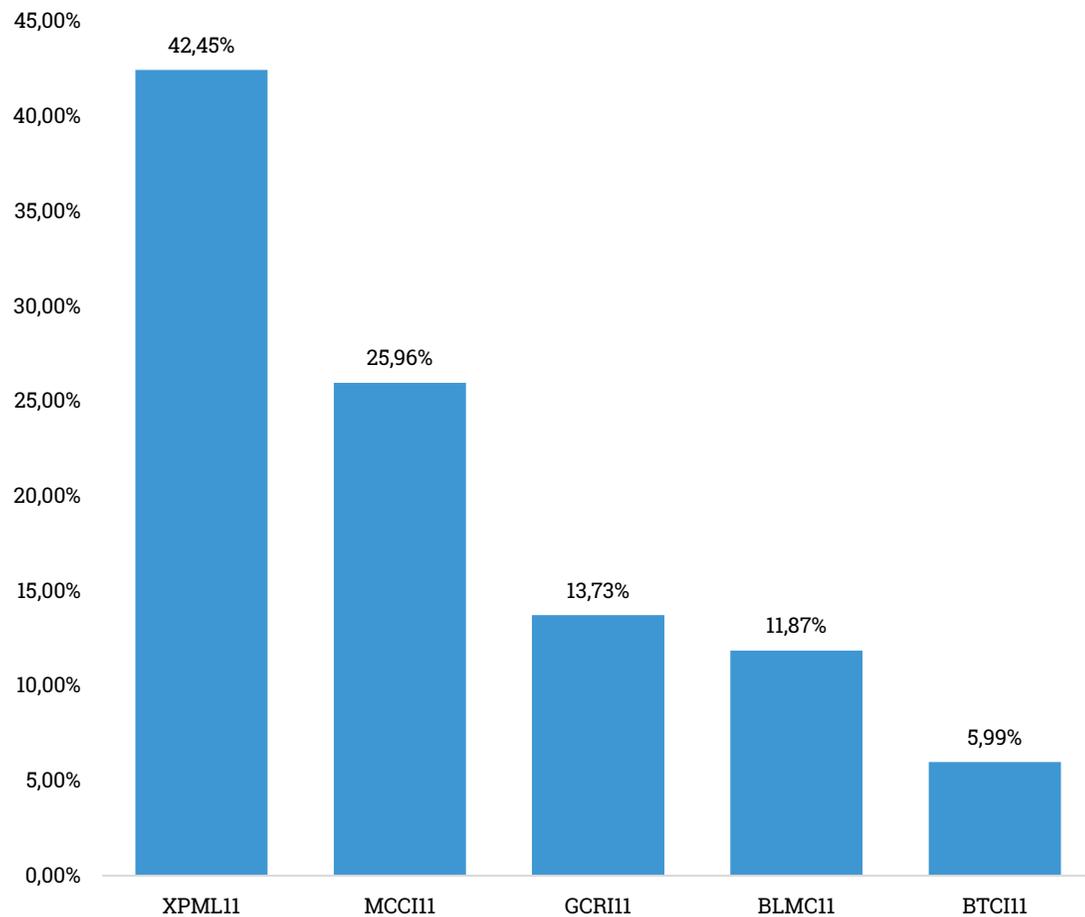


Rentabilidade vs. CDI e IFIX

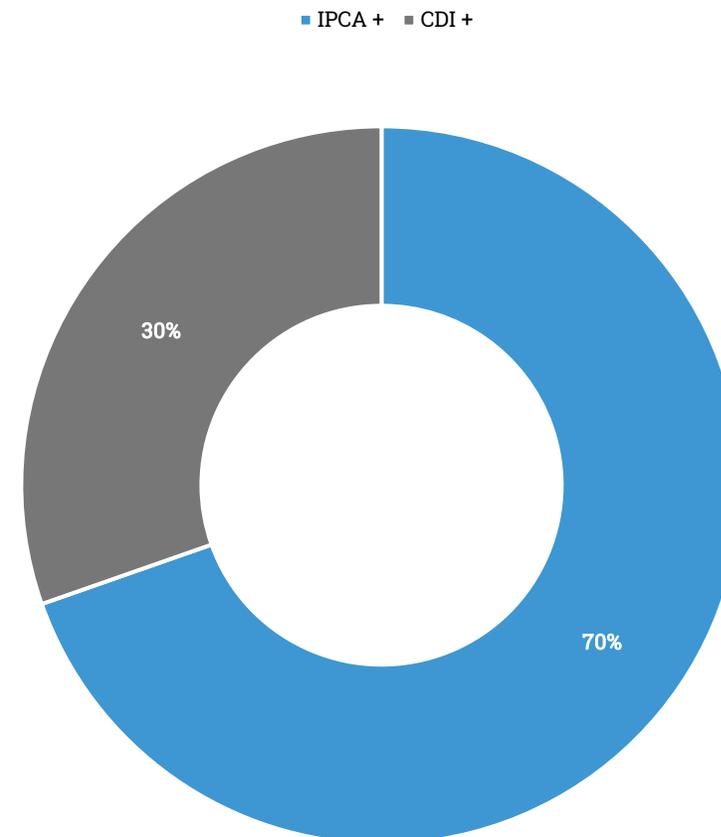


XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)

Book de Fundos Imobiliários (FoF)



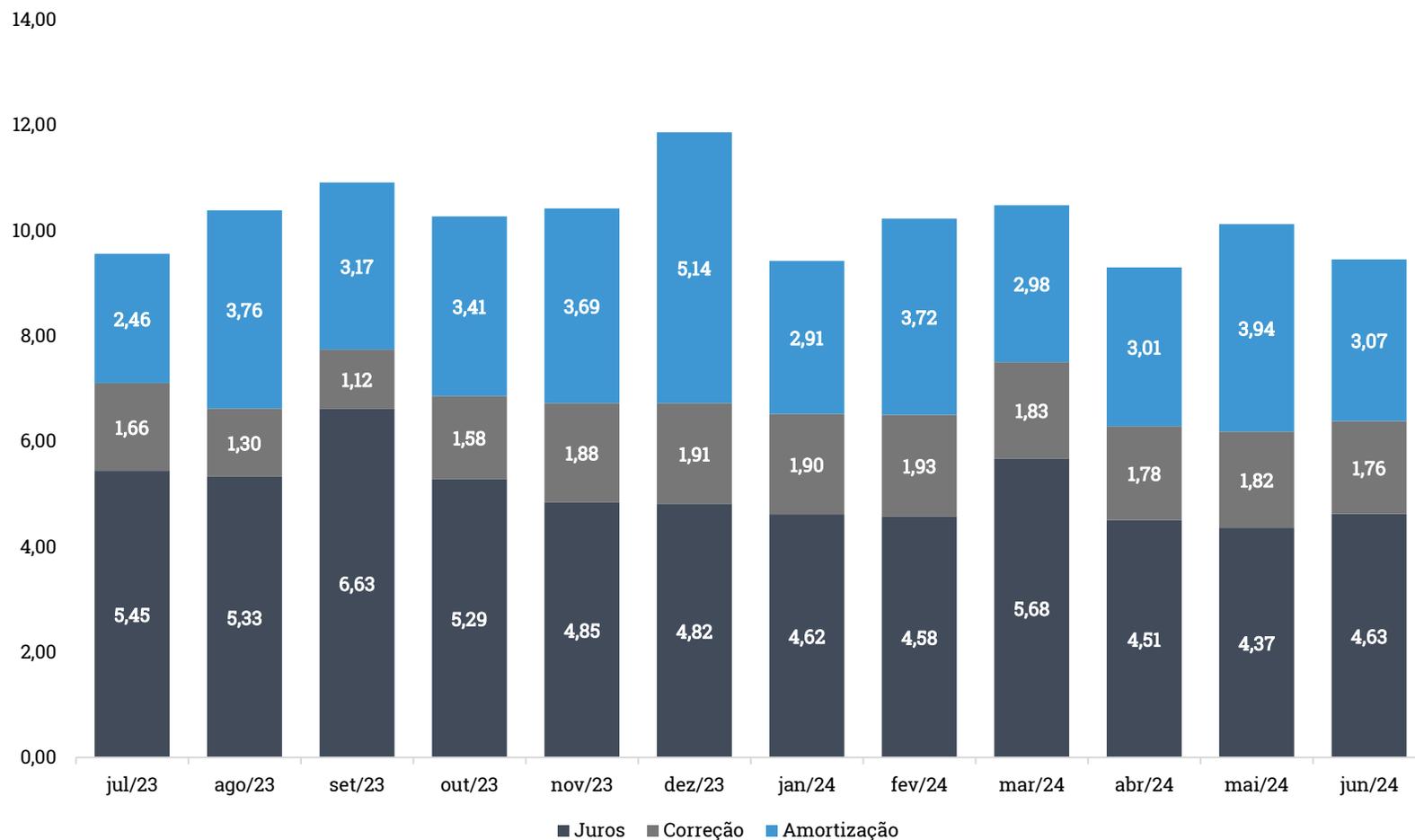
Book de Créditos Imobiliários (CRIs)



XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)



Fluxo de Caixa Projetado



Status das Operações	
Total de CRIs	41
Normal	41
Em alerta	0
Estressada	0

Marcação	
MtM (R\$ MM)	816,53
Curva (R\$ MM)	819,35
PDD (R\$ MM)	0,0

Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	21,97

Habitat Recebíveis Pulverizados FII (HABT11)

Patrimônio Líquido:

R\$ 810.170.305

Número de cotas:

8.126.783

Resultado médio:

R\$ 3,81/cota (+2,7% QoQ)

Distribuição média:

R\$ 3,77/cota (+3,86% QoQ)

Liquidez diária média:

R\$ 1,61 milhão

Reserva de correção monetária:

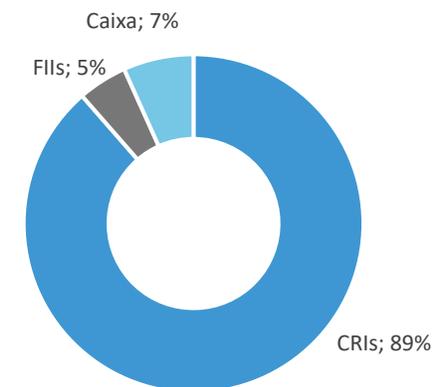
R\$ 8,96 milhões (R\$ 1,10/cota)

Movimentações de portfólio no trimestre:

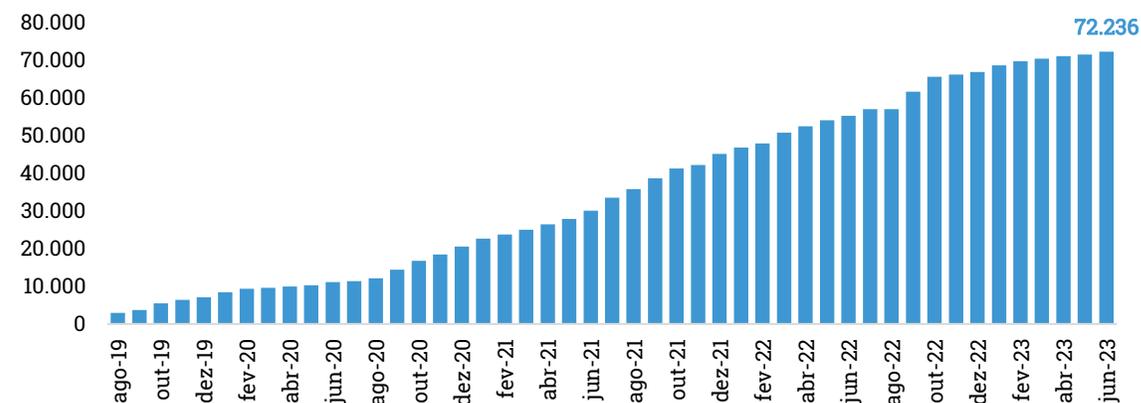
Investimento de **R\$ 30,50 milhões** em 4 CRIs para composição de Fundo de Obras

Resgate antecipado facultativo de 2 CRIs no montante de **R\$ 24,00 milhões**

Portfólio investido

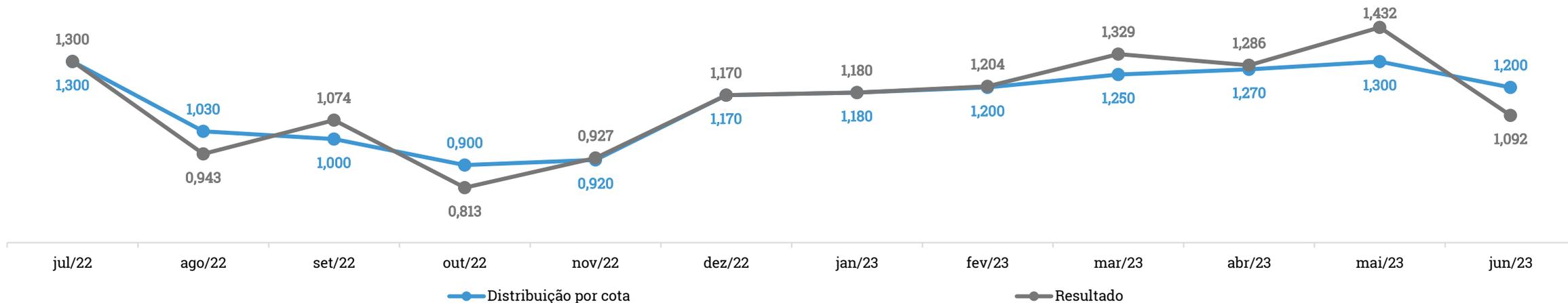


Evolução do Número de cotistas

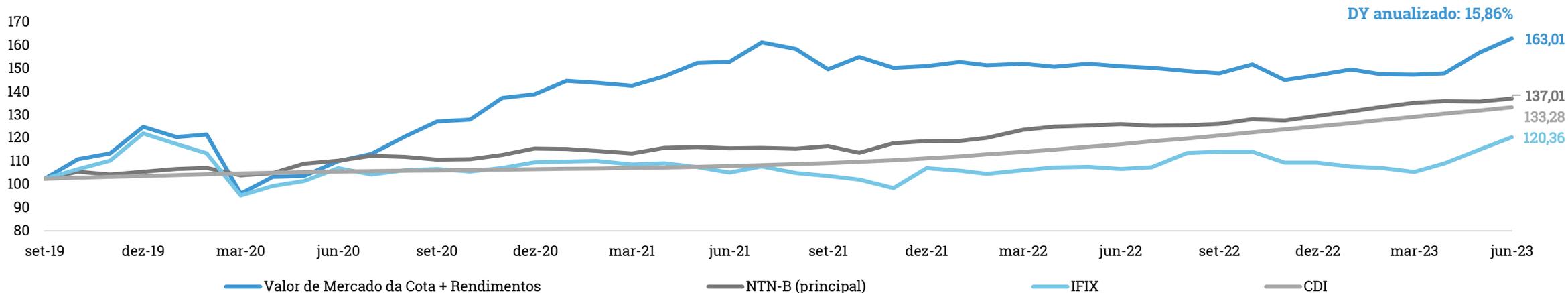


Habitat Recebíveis Pulverizados FII (HABT11)

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota (LTM)

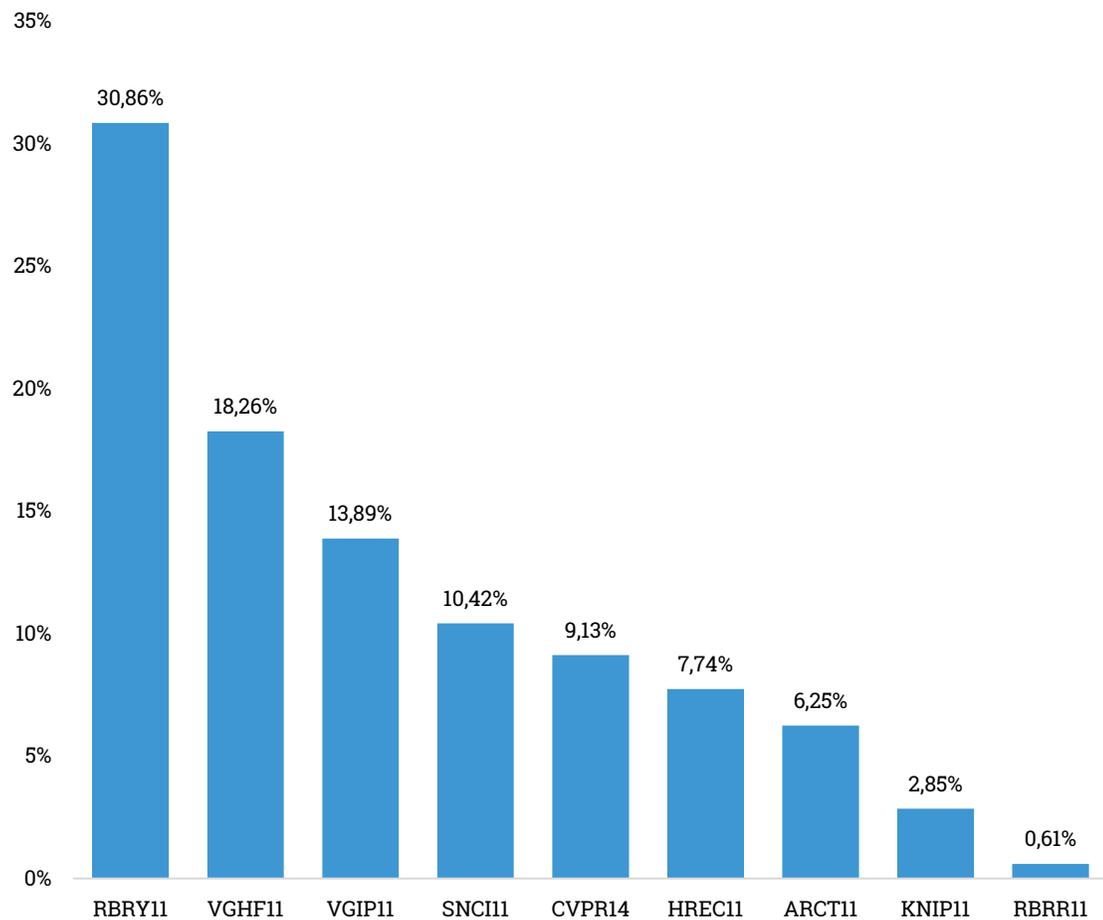


Rentabilidade vs. CDI e IFIX

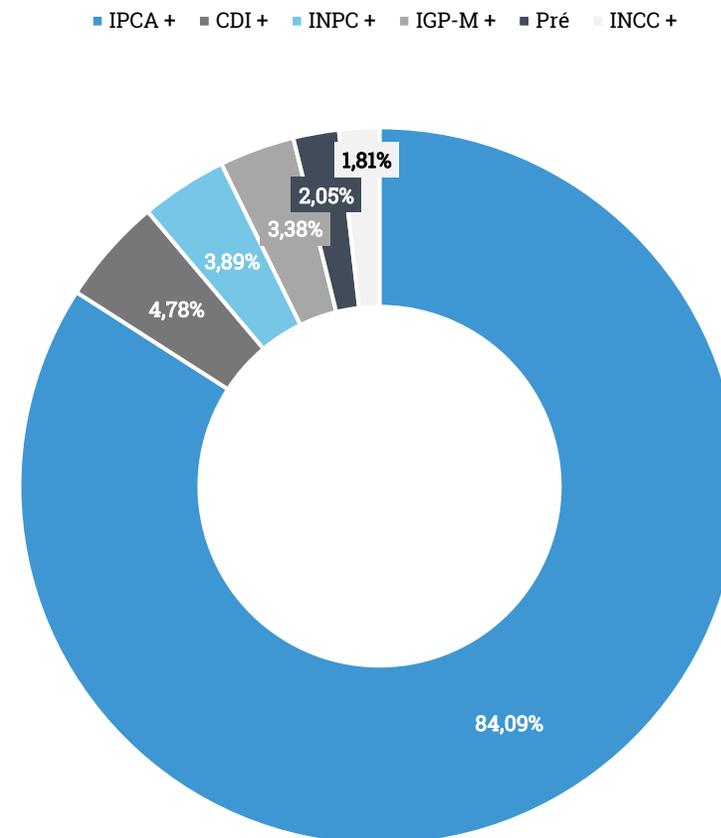


Habitat Recebíveis Pulverizados FII (HABT11)

Book de Fundos Imobiliários (FoF)

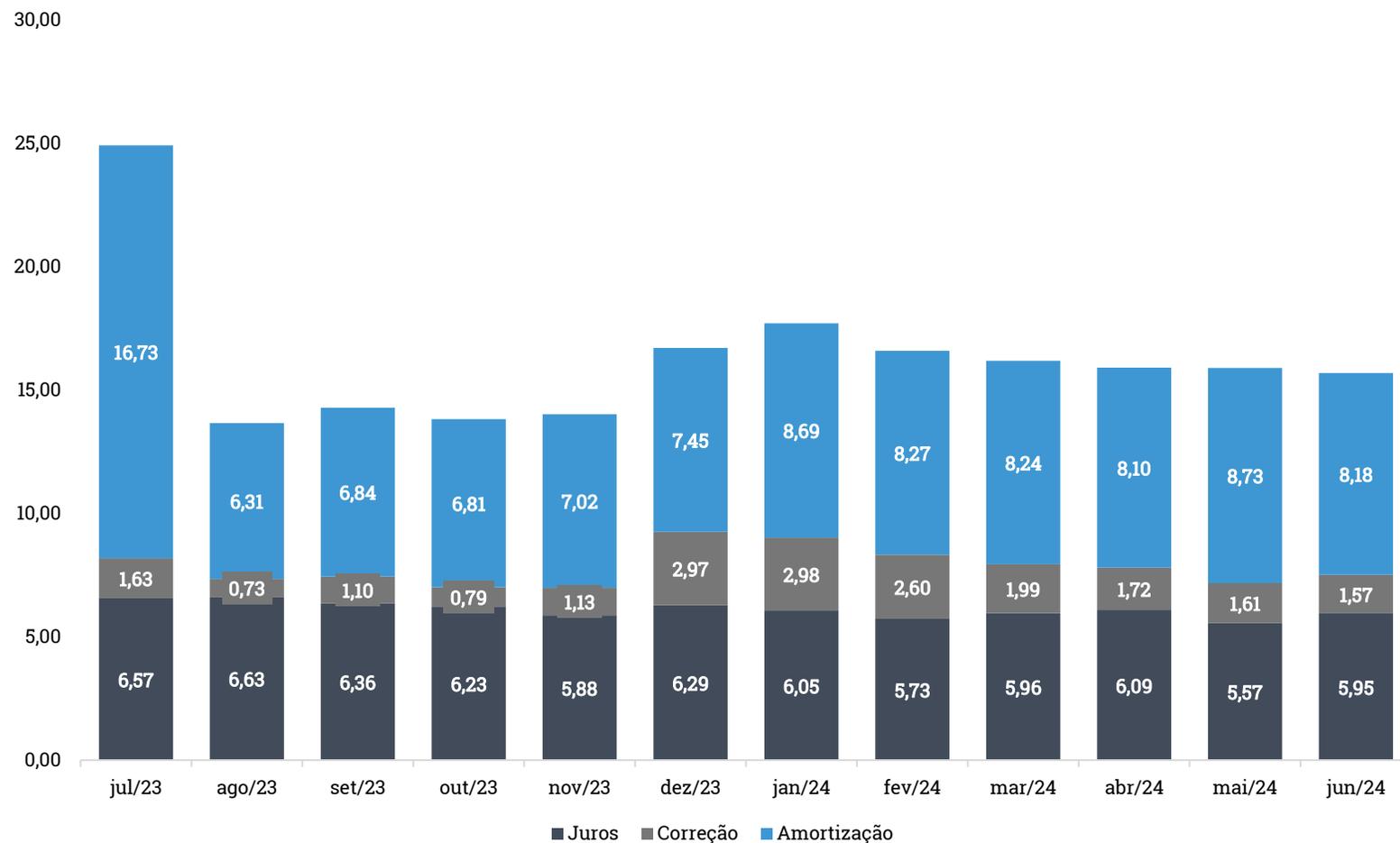


Book de Créditos Imobiliários (CRIs)



Habitat Recebíveis Pulverizados FII (HABT11)

Fluxo de Caixa Projetado



Status das Operações	
Total de CRIs	42
Normal	36
Em alerta	3
Estressada	3

Marcação	
MtM (R\$ MM)	717,71
Curva (R\$ MM)	714,43
PDD (R\$ MM)	0,0

Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	30,19

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.