



HABITAT RECEBÍVEIS PULVERIZADOS - FII

HABT11

SEMANA 12
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA



INTRODUÇÃO

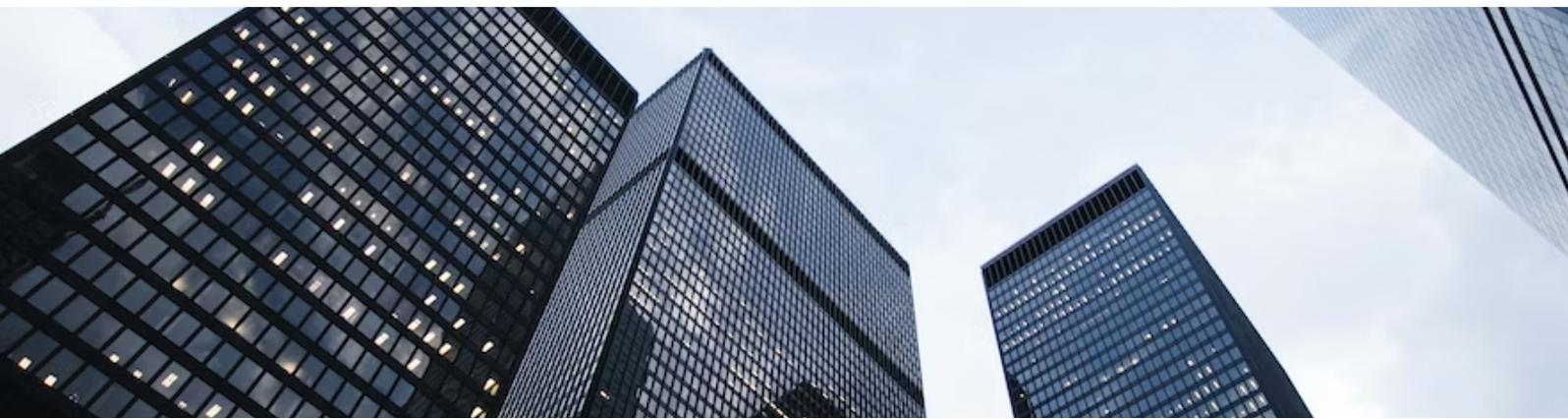
O Habitat Recebíveis Pulverizados (HABT11) é um fundo de gestão ativa do segmento de papel, que tem o objetivo de obtenção de ativos do setor imobiliário, com a predominância de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). A principal atividade do fundo é o ganho de capital a partir do investimento, e caso oportuno, desinvestimento, em títulos de dívida do setor imobiliário, além de outros valores mobiliários com lastro em devedores pulverizados. Atualmente, o patrimônio líquido do fundo é de R\$803 milhões com 73 mil cotistas e cobra uma taxa de administração de 1,26%, além de uma taxa de performance de 20% sobre o que exceder 100% do CDI. O HABT11 é um dos principais fundos *high-yield* do mercado, ou seja, investidores que buscam por operações mais arriscadas e que pagam taxas mais altas. Em um momento de maior instabilidade, esse tipo de fundo acaba sofrendo mais, principalmente devido a maior inadimplência e dificuldade de empresas de títulos mais arriscados. Para mitigar esse risco, 80% da carteira do fundo se concentra em ativos pulverizados, para que caso ocorra algum problema com algum título, o impacto geral na carteira não seja relevante.

SEGMENTO

O HABT11 é um fundo que, de acordo com a categoria da ANBIMA, é classificado como TVM, ou seja, ele investe em títulos e valores mobiliários, principalmente recebíveis imobiliários e são popularmente conhecido como "fundo de papel". Vários fundos desse tipo tem em sua carteira recebíveis imobiliários atrelados a índices como CDI, IPC-A e IGP-M. No caso do HABT11, praticamente 3/4 do seu patrimônio está alocado em títulos IPCA+, garantindo ao investidor um ganho real e proteção contra a inflação. A principal vantagem ao investir nesse tipo de títulos consiste em que, em momentos de crise e recessão, em que a inflação sobe, esses fundos apresentam uma performance melhor quando comparados a fundos de tijolo, já que eles estão protegidos com títulos atrelados ao IPCA, enquanto os FIs de tijolo, muitas vezes precisam reduzir seus dividendos devido à inadimplência de seus locatários.

REMUNERAÇÃO

INDEXADOR	TAXA MÉDIA	PL (%)
IPCA	10,73%	78,89%
CDI+	4,95%	3,53%
INPC	9,50%	3,25%
IGP-M	11,94%	2,78%
PRÉ	13,19%	1,77%
INCC	12,41%	1,49%

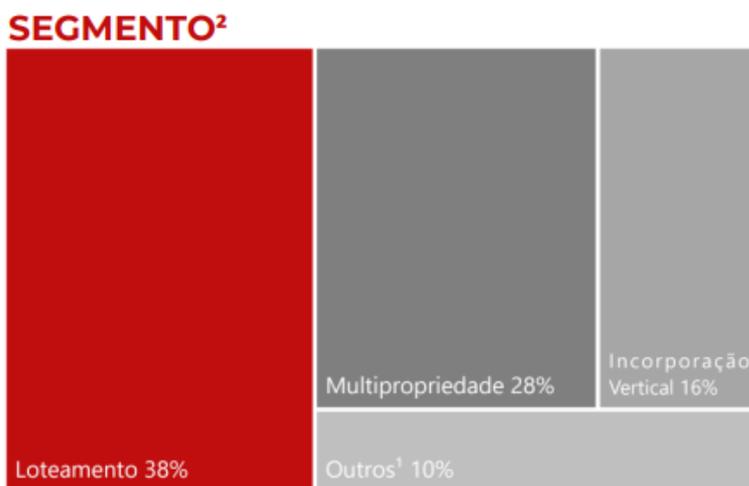


CARTEIRA DE CRÉDITO

O HABT11 possui em sua carteira, atualmente, 44 CRIs, 10 FIs e o seu caixa alocado em títulos públicos federais. A grande maioria da carteira é composta por CRIs (92,5%), enquanto os FIs ocupam 4,5% e o caixa total representa 3,1%. Em sua carteira, o HABT11 foca em alguns setores específicos para seus títulos, que são loteamentos e multipropriedades, como mostra a imagem.

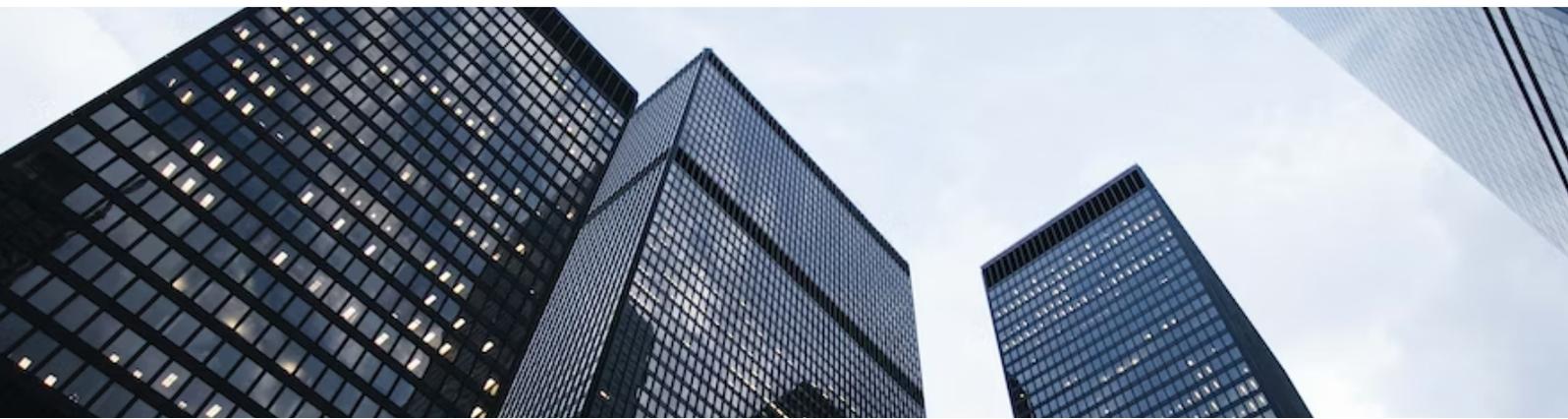
Além disso, a maioria dos ativos se localizam no estado de SP e MT, mas também se diversificam por outros locais como RS, SE, AL, GO e entre outros.

Por fim, podemos observar que, em suma, seus CRIs são atrelados a IPCA e nenhum deles passa de 7% em PL do fundo.



¹ Concentrado 7,1%; Energia Solar 1,8%; Estoque 1,3%.

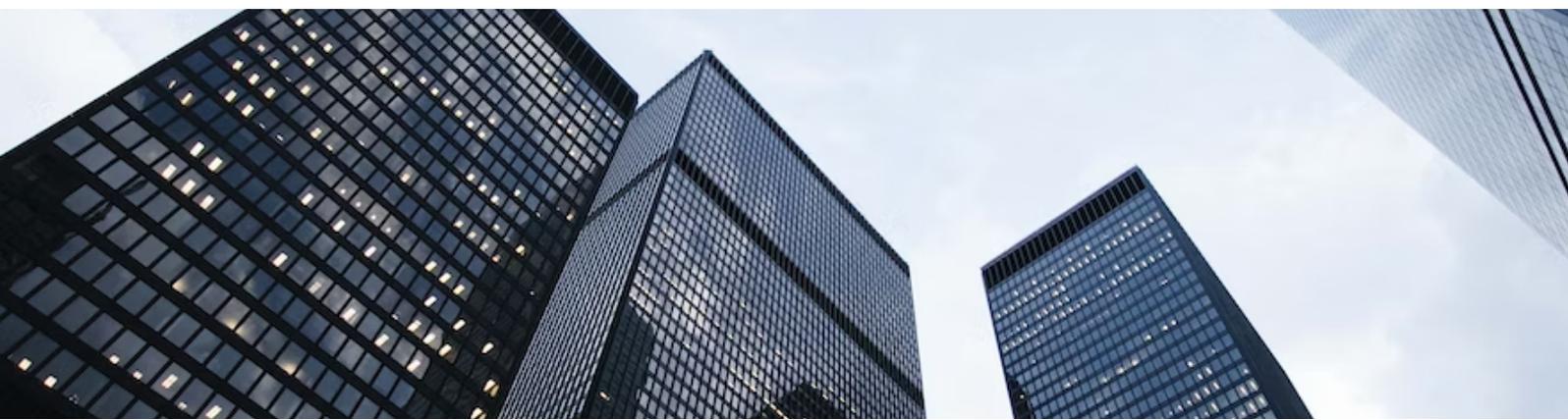
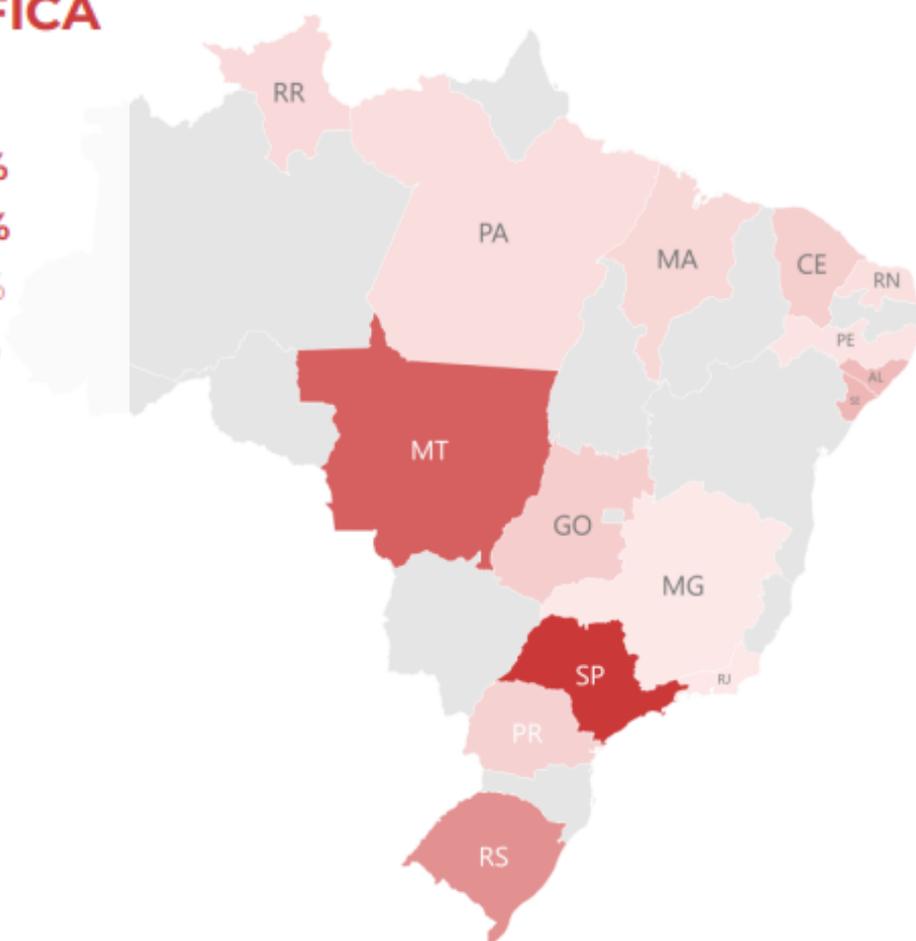
² CRIs apenas, em relação ao P.L do fundo.



CARTEIRA DE CRÉDITO

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

UF	%	Região	%
SP	27,2%	NE	27,9%
MT	21,2%	SE	27,4%
RS	13,8%	CO	25,4%
SE	7,8%	SU	17,5%
AL	7,4%	NO	1,9%
GO	4,3%		
CE	4,2%		
PR	3,7%		
MA	2,8%		
RR	2,5%		
PA	1,9%		
RN	1,5%		
PE	1,1%		
RJ	0,4%		
MG	0,3%		

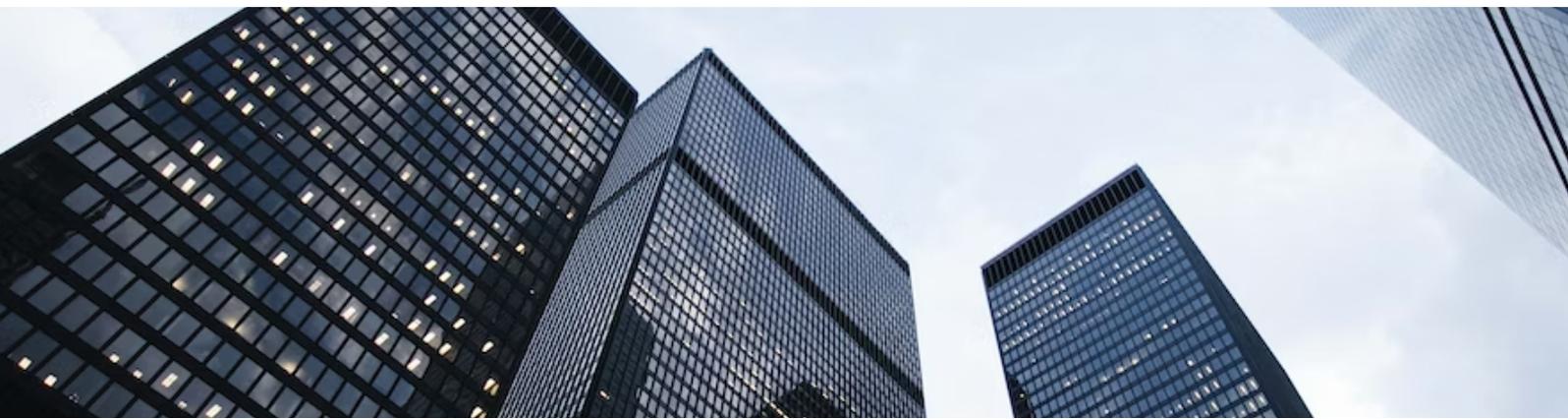


GESTÃO

A XP Vista é uma empresa do Grupo XP e, juntamente com a XP Gestão de Recursos, é parte integrante da XP Asset Management, que oferece um portfólio completo de produtos para investidores institucionais e pessoas físicas que buscam independência, robustez e consistência. Com mais de 12 anos de história e R\$121,0 bilhões de ativos sob gestão, divididos entre renda variável, multimercado macro, renda fixa, crédito estruturado, imobiliário, fundos passivos, fundos indexados e infraestrutura, a XP Asset Management, através da XP Vista, é responsável pela gestão de 11 fundos imobiliários, os quais somam mais de R\$10,0 bilhões de valor de mercado, cada um com foco em um segmento: XP Malls (shopping centers), XP Log (galpões logísticos), XP Industrial (galpões industriais), XP Hotéis (hotéis), XP Corporate Macaé (prédio corporativo), XP Properties (prédio corporativo), Maxi Renda (crédito imobiliário), XP Crédito Imobiliário (crédito imobiliário), XP Selection (fundo de fundos imobiliários), XP Idea!Zarvos (desenvolvimento residencial) e XP Exeter (desenvolvimento ativos logísticos).



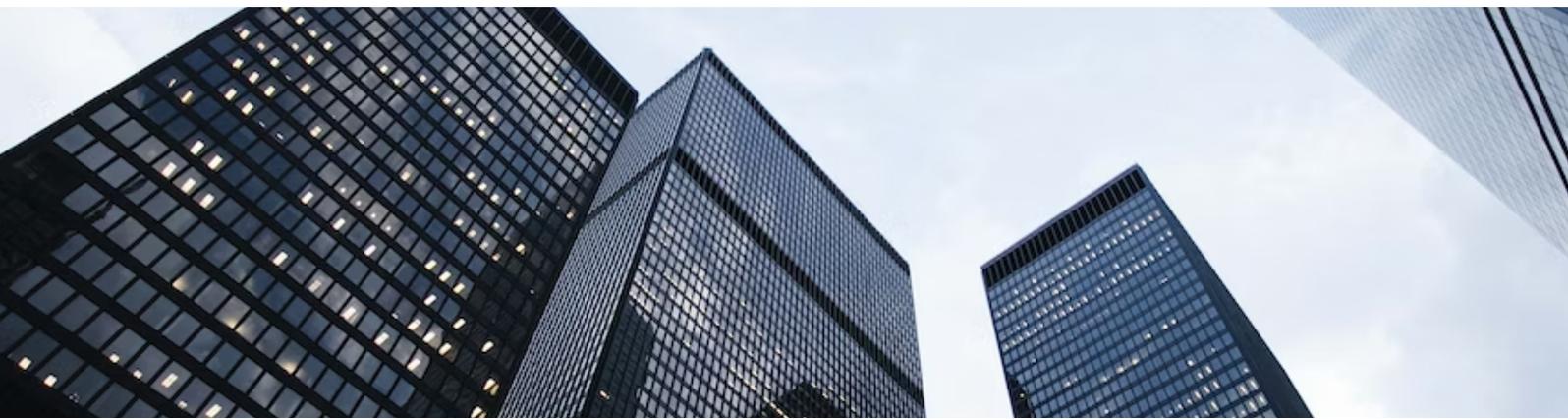
asset
management



HISTÓRICO E COMPARATIVO

O HABT11 foi listado em bolsa no fim de 2019, tendo passado apenas por um período de crise, que foi a pandemia da COVID-19. Tal fato acaba sendo prejudicial para a análise do fundo, já que seu principal aspecto é trazer ganhos acima da média em momentos de crescimento econômico e de alta dos FII's, já que sua principal característica é ser um fundo *high-yield*. Em momentos de crise, como o vivido recentemente pela pandemia, fundos como o HABT11 acabam sofrendo com uma performance pior, pelo maior risco de não pagamento ou de problemas nas empresas e empreendimentos que o fundo possui títulos. Ademais, o fundo vem conseguindo manter um alto *dividend yield*, em linha com sua proposta de entregar um retorno superior, por apresentar um maior risco.

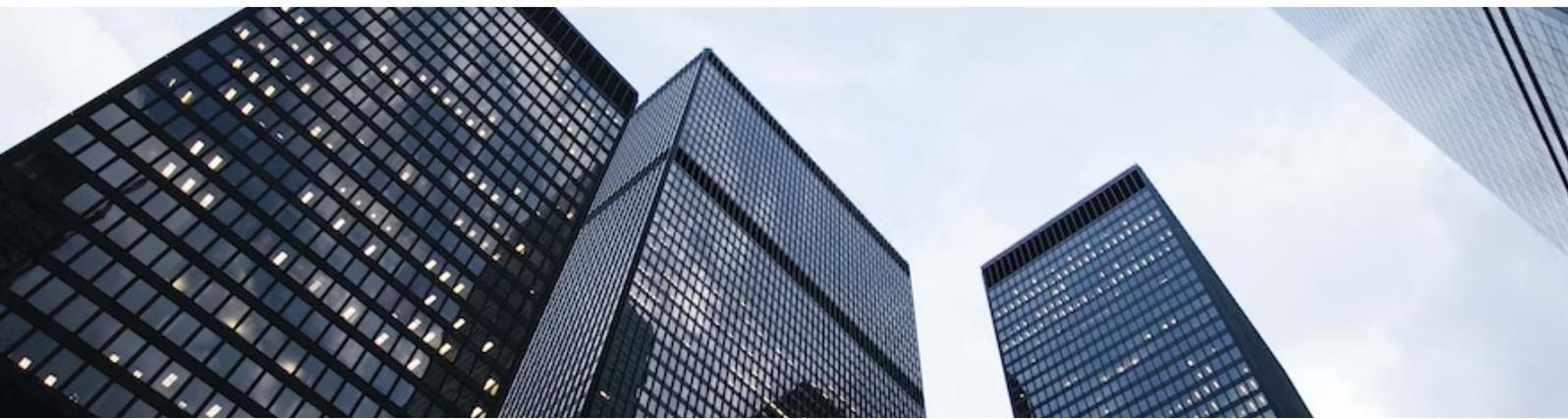
Mês Referência	Data Base	Dividendo (R\$)	Data do Pagamento	Cotação data base	Yield
ago-23	31/08/2023	1,00	12/09/2023	97,97	1,02%
jul-23	31/07/2023	1,20	11/08/2023	95,90	1,25%
jun-23	30/06/2023	1,20	12/07/2023	97,20	1,23%
mai-23	31/05/2023	1,30	12/06/2023	92,49	1,41%
abr-23	28/04/2023	1,27	12/05/2023	84,53	1,50%
mar-23	31/03/2023	1,25	12/04/2023	85,95	1,45%
fev-23	28/02/2023	1,20	10/03/2023	87,56	1,37%
jan-23	31/01/2023	1,18	12/02/2023	90,98	1,30%
dez-22	31/12/2022	1,17	12/01/2023	88,80	1,32%
nov-22	30/11/2022	0,92	12/12/2022	89,26	1,03%
out-22	31/10/2022	0,90	11/11/2022	97,03	0,93%
set-22	30/09/2022	1,00	11/10/2022	94,03	1,06%



CONCLUSÃO

Levando em consideração todos os fatores apresentados no relatório, o HABT11 é um fundo com grande qualidade de portfólio, com seus 44 CRI's bem diversificados entre segmentos de loteamento e multipropriedades. Junto a essa característica, podemos complementar com a seriedade dos gestores. Por fim, ao analisar o preço do ativo, notamos que o fundo está sendo negociado a um valor abaixo de seu valor patrimonial (0.90x), sendo assim, nos mostra uma oportunidade de compra visto a qualidade do ativo.

Preço da cota	86,49
VP Cota	97,69
Dividend Yield 12M	15,83%
P/VP	0,89



DISCLAIMER

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

