



asset
management

Fundos de Crédito Imobiliário MXRF11 e XPCI11

4º trimestre de 2022

Índice

- 01 Carta do gestor
- 02 Cenário macroeconômico e imobiliário
- 03 MXRF11 e XPCI11
- 04 Relação com Investidores

1. Carta do gestor



Desempenho do 4º trimestre de 2022

O IFIX arrefeceu a alta de 2022 no último trimestre, fechando o ano com alta de 2,22% (-4,14% no 4Q22). No Brasil o 4Q22 apresentou mudança no cenário das expectativas de inflação, com reversão da trajetória de queda e novas pressões altistas. O IPCA de 2023, segundo FOCUS¹, estava em 5,23% no final do ano. O COPOM manteve a taxa básica de juros em 13,75% a.a. nas duas últimas reuniões. O IGP-M encerrou o ano com alta de 5,45% (contra 17,8% em 2021). O trimestre foi marcado ainda pelo fim das eleições em território nacional e definições dos integrantes do novo governo. Em dezembro foi aprovada a chamada PEC da Transição com Waiver total de R\$ 170 bilhões. No cenário externo, a inflação se manteve como principal tópico nos EUA e Europa. FED (*Federal Reserve*) e ECB (*European Central Bank*) seguiram com altas de taxas de juros, enquanto que na China a COVID-19 voltou a ser tema central dos noticiários.

Durante o trimestre o ritmo de lançamentos e vendas de empreendimentos imobiliários seguiram em um bom ritmo, mesmo com a Copa do Mundo, as eleições presidenciais e os juros em nível restritivo. Para o gestor, ainda que a taxa básica de juros se encontre atualmente em terreno restritivo e os custos dos insumos siga em patamares elevados, o mercado tem se estabilizado em um patamar interessante, com diversos indicadores em níveis saudáveis olhando os dados históricos e incorporadoras ajustando volumes e mix de produtos nos lançamentos. Novas diretrizes do novo Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV (antigo Casa Verde Amarela – CVA) tendem a impulsionar o segmento econômico, com foco em imóveis de baixa renda, ampliando condições para retomada no setor. No segmento de média/alta renda, setor mais diretamente afetado pelos efeitos de juros altos e preços de insumos, o momento é de maior cautela com as companhias, ainda que o ritmo de vendas tenha crescido 7% (YoY), ajustando o ritmo de lançamentos e trabalhando a venda de estoques, tanto prontos quanto em construção. No mercado de capitais, as emissões de CRIs renovaram o recorde de 2021 (R\$ 33,97 bilhões), alcançando patamar de **R\$ 50,34 bilhões** (alta de **42,90%** em comparação ao último trimestre e de **48,53%** no ano), segundo dados da ANBIMA. O de 2022 foi importante para o mercado de capitais, principalmente para os CRIs, no que tange a modernização de normas. Dois exemplos são (i) a redução das exigências para emissão de CRIs para pagamentos de alugueis e (ii) a nova instrução (160) da CVM (substituindo as instruções 400 e 476). No entendimento da gestora a atualização das normas tende a contribuir ainda mais para o crescimento do mercado de capitais, facilitando o acesso de empresas de diversos setores, captação de novos recursos e liquidez dos ativos.

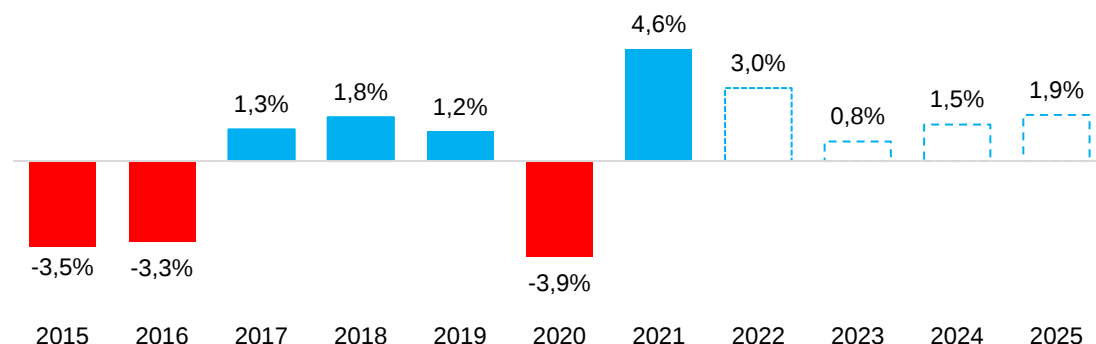
Com o nível atual de juros e inflação da economia brasileira, aliado aos cenários de maior volatilidade local e global, a gestão entende que portfólios de mais baixo risco estão melhor posicionados para atravessar o cenário atual e com retorno ao investidor ainda bastante interessante. Com os atuais níveis de Selic e inflação, balanços e estruturas mais alavancadas tendem a sofrer deterioração mais rápida, com empresas tendo maiores dificuldades de repasse de preços dado o macro desafiador, resultando em compressão de margens e aumento de despesas financeiras. 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. Foram realizadas alocações que elevaram o carregamento do portfólio e permitiram ao Fundo manter interessante rentabilidade em conjunto com o baixo risco médio do portfólio, investindo em nomes como Mateus, Assaí, FS Bioenergia e Tecnisa. Conforme já citado em relatórios anteriores, os investimentos em Permutas Financeiras estão prescrevendo maior cautela, uma vez que viabilidades estão mais desafiadoras frente ao aumento de custos de terrenos e insumos, em conjunto com maior dificuldade de repasse de preços frente ao cenário macroeconômico menos pujante e, no momento, não são esperados grandes investimentos nessa classe de ativo.



2. Cenário macroeconômico e imobiliário

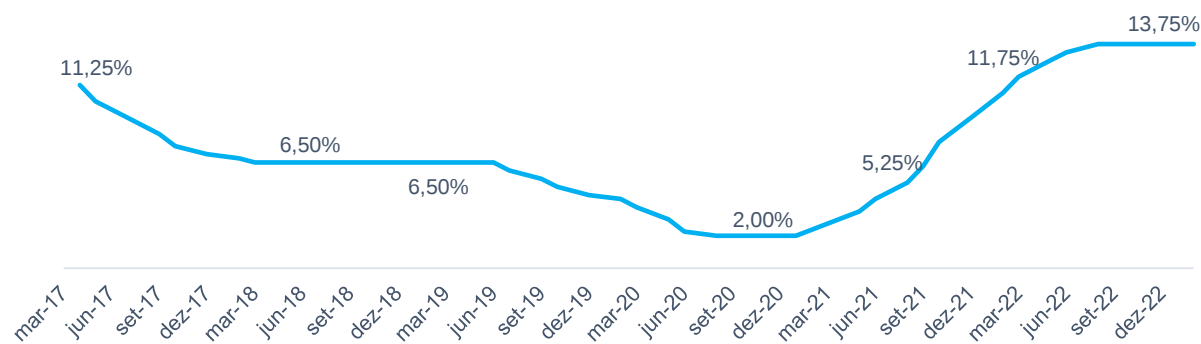
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas – Brasil¹



- A atividade econômica nacional, a partir do final de 2022, vem apresentando sinais de desaceleração diante do aperto monetário, embora a estimativa de crescimento do PIB, em 2022, tenha sido revisada para 3,0%², ante 2,8% apresentado no trimestre anterior;
- Para o ano de 2023, de acordo com o relatório Focus, a expectativa é de crescimento de 0,8% do PIB. Apesar do início do ano ainda registrar uma modesta expansão, com melhores perspectivas em relação à economia global, a expectativa para o ano no geral é de uma desaceleração mais intensa, em decorrência dos efeitos colaterais da elevada taxa de juros para a economia, como a diminuição de investimentos na formação bruta de capital fixo;
- Por fim, seguem alguns fatores relevantes que podem trazer volatilidade ao cenário internacional e doméstico: (i) continuidade do aperto monetário nos países desenvolvidos, com perspectiva de um ciclo recessivo na economia mundial; (ii) incertezas e pouca visibilidade da resolução da guerra da Ucrânia; (iii) reabertura da economia chinesa, inclusive com a retirada das restrições à locomoção; (iv) incertezas em relação aos planos no cenário fiscal e econômico do novo governo no Brasil; e (v) possível mudança da meta de inflação no país e um consequente temor quanto a uma desancoragem em direção altista.

Meta Selic – Histórico²



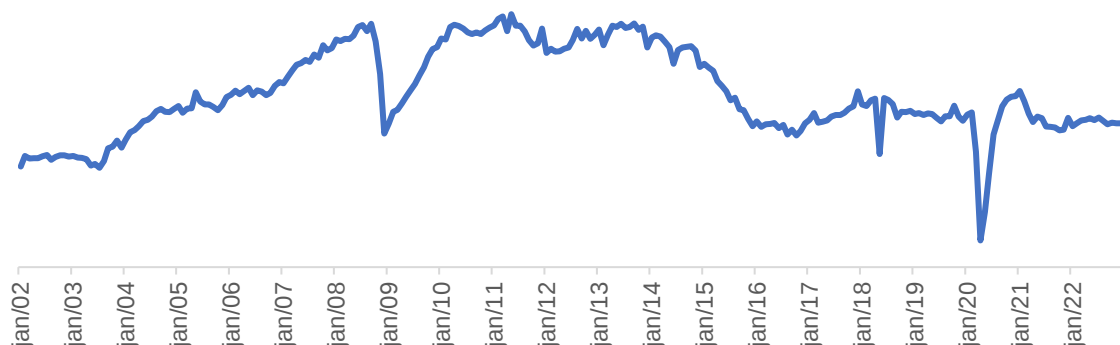
- Na última reunião, o Copom optou por manter a taxa Selic em 13,75%. Em comunicado, o comitê afirmou que continuará avaliando se a estratégia de manter a taxa de juros no patamar atual por tempo mais prolongado será capaz de assegurar a convergência da inflação (e que poderá retomar o ciclo de ajuste caso necessário);
- O ambiente externo segue com crescimento global abaixo do potencial, mas com sinais marginalmente positivos. Os dados recentes refletem uma atividade global resiliente e a reabertura da economia chinesa diminui a possibilidade de novas rupturas nas cadeias de suprimentos, apesar dos problemas com a Covid-19 seguirem persistente;
- Entre os riscos altistas destacam-se: (i) maior persistência das pressões inflacionárias globais; e (ii) incerteza sobre o futuro do arcabouço fiscal do país. Entre os riscos baixistas destacam-se: (i) queda adicional nos preços das commodities internacionais em moeda local; e (ii) manutenção de subsídios federais para os combustíveis, que inicialmente eram projetados para serem revertidos em 2023;
- O time de economistas da XP Asset estima que a taxa Selic se mantenha no patamar de 13,75% em 2023.

¹Fonte: De 2015 a 2022, IBGE e FGV; De 2023 a 2025 Relatório Focus do Banco Central de 27/01/2023.

²Fonte: Banco Central do Brasil

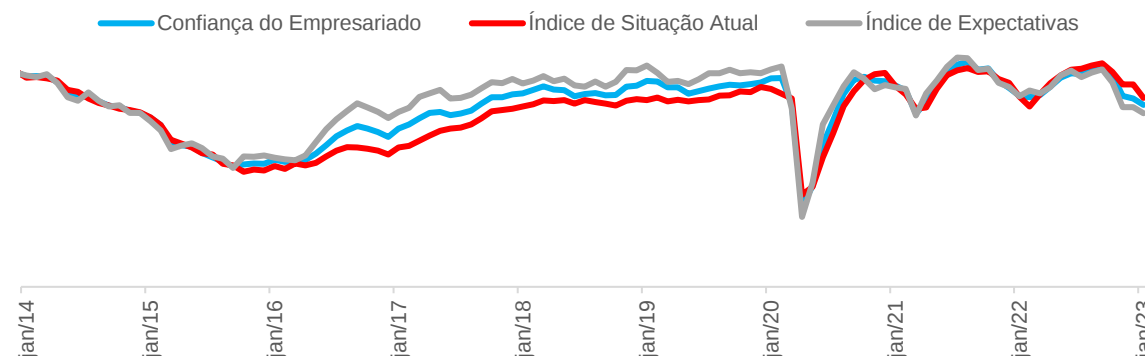
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



- A produção Industrial de dezembro ficou estável na margem (+0,02% MoM), após cair 0,1% em novembro. O resultado veio abaixo da expectativa da XP Asset, que era de alta de 0,4% MoM;
- No mês de dezembro, os destaques negativos ficaram, principalmente, com a produção de (i) aço (-5,1% MoM); (ii) etanol (-5,3% MoM); e (iii) açúcar (-15,2% MoM). Do lado positivo, os destaques ficaram com o refino de petróleo (+4,1% MoM) e produção de veículos (+1,3% MoM);
- Entre as categorias econômicas, a produção de bens de capital (+1,8% MoM) e bens de consumo (+2,2% MoM) surpreenderam positivamente;
- A abertura do indicador continua mostrando uma atividade industrial fraca. A indústria extrativa segue com tendência de queda e a indústria de transformação, apesar do resultado positivo dos últimos dois meses, segue apresentando uma composição desfavorável, com crescimento concentrado em poucos setores.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



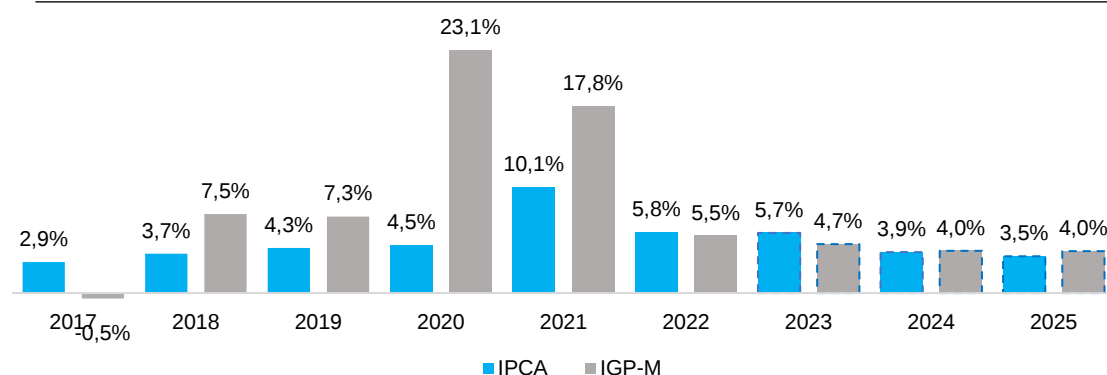
- Em janeiro de 2023, o Índice de Confiança Empresarial (ICE) caiu 2,1 pontos, atingindo 88,6 pontos, o menor patamar desde março de 2021;
- Em médias móveis trimestrais, o indicador recuou 3,2 pontos, refletindo a continuidade da desaceleração da atividade econômica, iniciada no quarto trimestre de 2022, e as expectativas pouco otimistas em relação ao rumo da economia no curto prazo;
- A queda da confiança empresarial em janeiro foi determinada sobretudo pela piora das avaliações sobre a situação corrente dos negócios. O Índice da Situação Atual Empresarial (ISA-E) recuou 4,3 pontos, atingindo 90,9 pontos, enquanto o Índice de Expectativas (IE-E) recuou 1,9 ponto, para 86,0 pontos;
- Em janeiro, a confiança recuou em todos os setores que integram o ICE. As maiores quedas ocorreram no Comércio e em Serviços, seguidos da Construção.

¹Fonte: IBGE

²Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

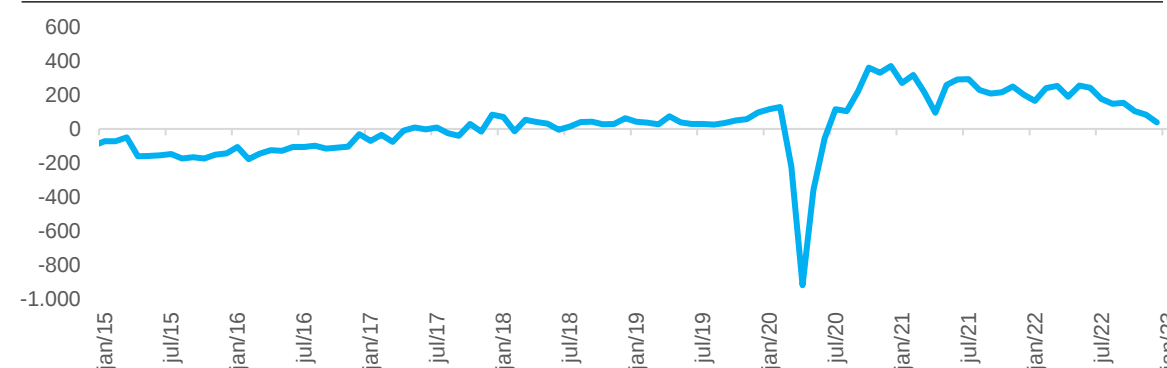
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



- Em dezembro, o IPCA registrou 0,62% MoM, acima da projeção da XP Asset (0,47%) e da mediana do mercado (0,45%). O IPCA acumulado em 12 meses recuou de 5,9% para 5,78%, encerrando 2022 abaixo dos 10,1% acumulados em 2021;
- Apesar do arrefecimento modesto, a inflação e as medidas de inflação subjacentes seguem acima do compatível com o cumprimento das metas. As projeções condicionais para o IPCA tiveram revisões altistas e mais fortes do que o esperado;
- O mercado de trabalho resiliente e as políticas fiscais que sustentam a demanda agregada deverão manter a pressão nos preços do ano corrente. Além disso, é importante monitorar os elementos de artificialidade da baixa inflação, podendo este cenário se reverter rapidamente com o fim das desonerações, dado um possível efeito defasado de preços;
- O time de economistas da XP Asset estima que o IPCA alcance o patamar de 6,1% para o ano de 2023.

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



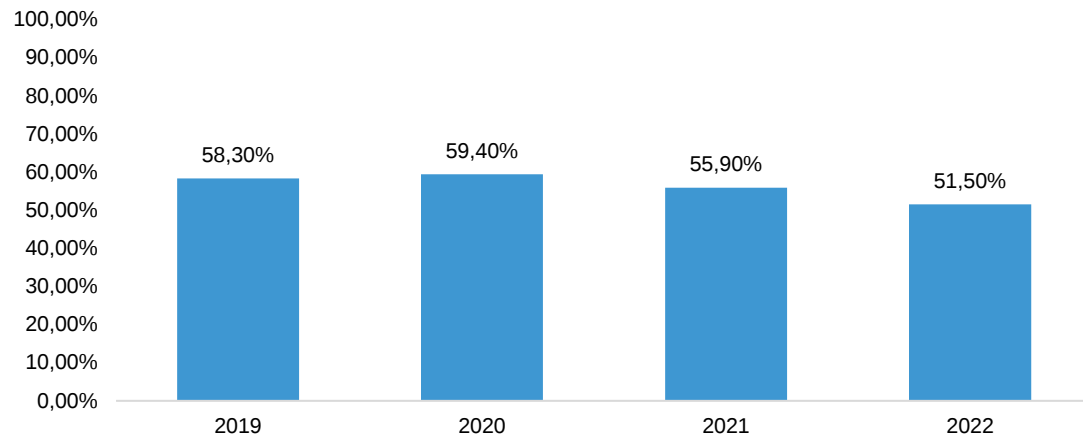
- Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, no mês de dezembro de 2022 houve o fechamento líquido de 431 mil vagas formais, abaixo das expectativas do mercado. O número é resultado de 1.382.923 admissões e 1.813.934 desligamentos;
- Os cinco grupamentos de atividades econômicas apresentaram saldo negativo. O setor de serviços teve a maior perda, com redução de 188.064 postos;
- No acumulado de 2022, considerando os dados sem ajuste sazonal, o saldo de empregos formais fechou em 2.037 mil, decorrente de 22.648 mil admissões e 20.610 mil desligamentos;
- O resultado de dezembro voltou a mostrar arrefecimento no ritmo de criação de vagas. Além da continuidade da redução de admissões, também foi observado aumento das demissões, sinalizando um desaquecimento do mercado de trabalho.

¹Fonte: De 2017 a 2022, IBGE e FGV; De 2023 a 2025 Relatório Focus do Banco Central de 27/01/2023

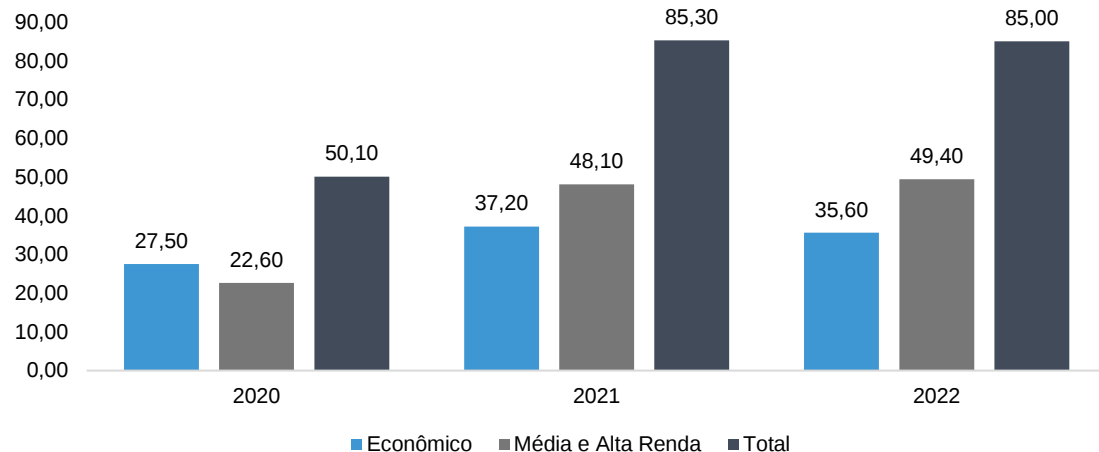
²Fonte: Ministério da Economia

Mercado Imobiliário – Visão Geral de Mercado

VSO (Vendas Sobre Oferta) – acumulado 12 meses



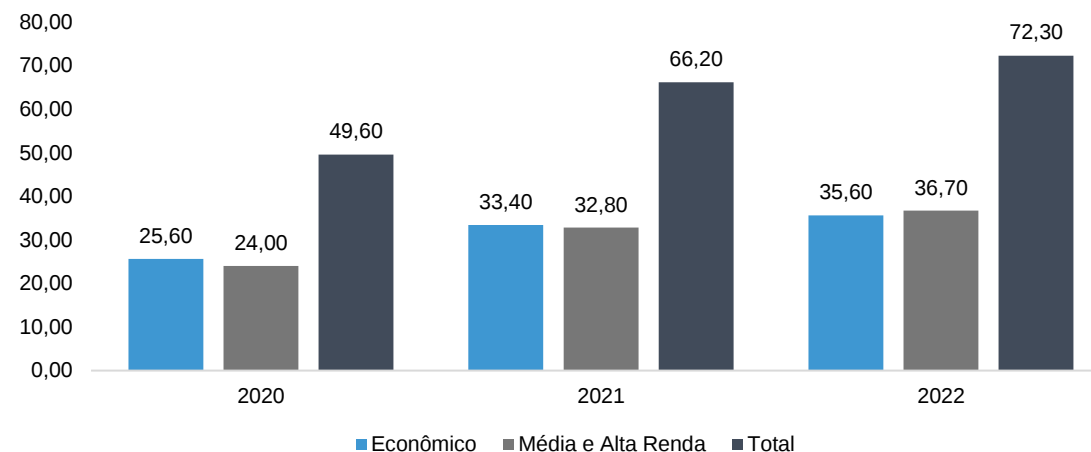
Vendas – acumulado 12 meses (# mil unidades)¹



Taxa Média de Juros no Financiamento de Imóveis – Pessoa Física



Lançamentos – acumulado 12 meses (# mil unidades)¹

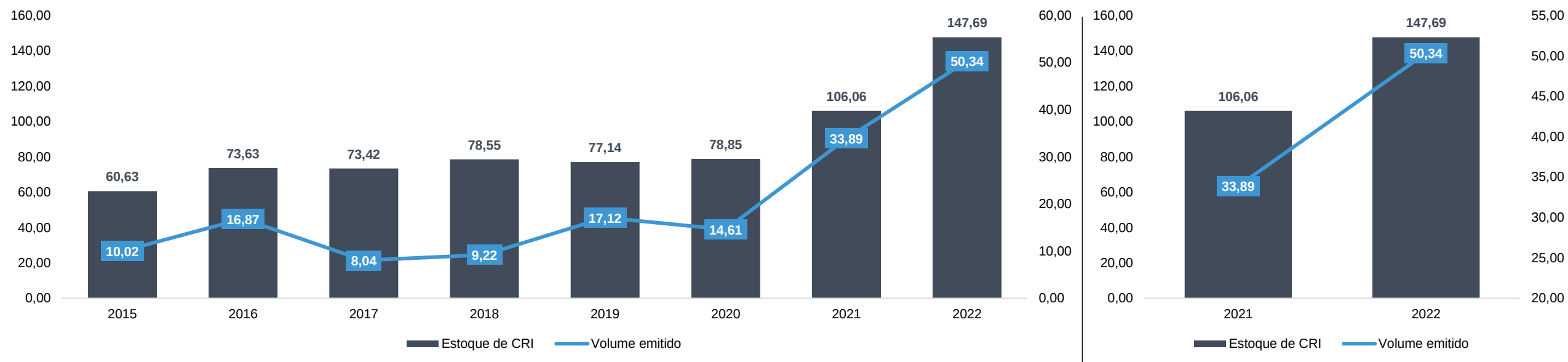


Mercado de CRI – Visão Geral de Mercado

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 agora em pagamentos de aluguéis. No final de 2022 a CVM publicou uma nova instrução (160), em substituição as instruções 400 e 476, que regiam até então as ofertas de valores mobiliários. No entendimento da gestora a atualização das normas tende a contribuir ainda mais para o crescimento não só do mercado de CRIs, como de todo o mercado de capitais. As emissões de CRIs em 2022 renovaram o recorde de 2021, encerrando o ano com total de **R\$ 50,34 bilhões (+42,90% QoQ e +48,53% YoY)**.

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 e XPCI11



Maxi Renda FII (MXRF11)

Patrimônio Líquido:

R\$ 2.284.497.771

Número de cotas:

226.039.663

Resultado médio:

R\$ 0,280/cota (+11,53% vs. 4Q21)

Distribuição média:

R\$ 0,280/cota (+7,69% vs. 4Q21)

Liquidez diária média:

R\$ 5,93 milhões

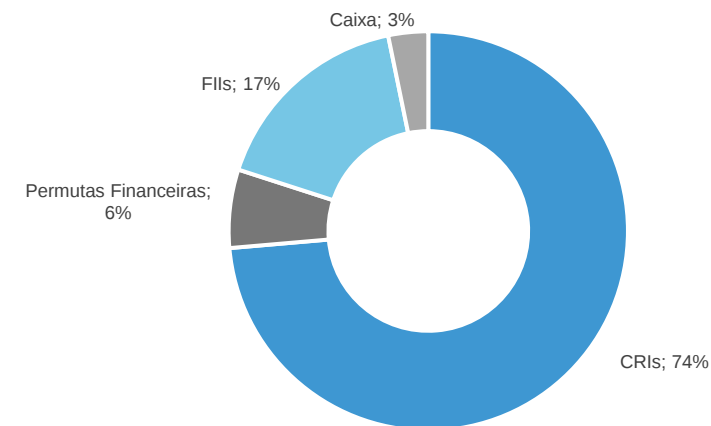
Reserva de correção monetária:

R\$ 21,97 milhões (R\$ 0,097/cota)

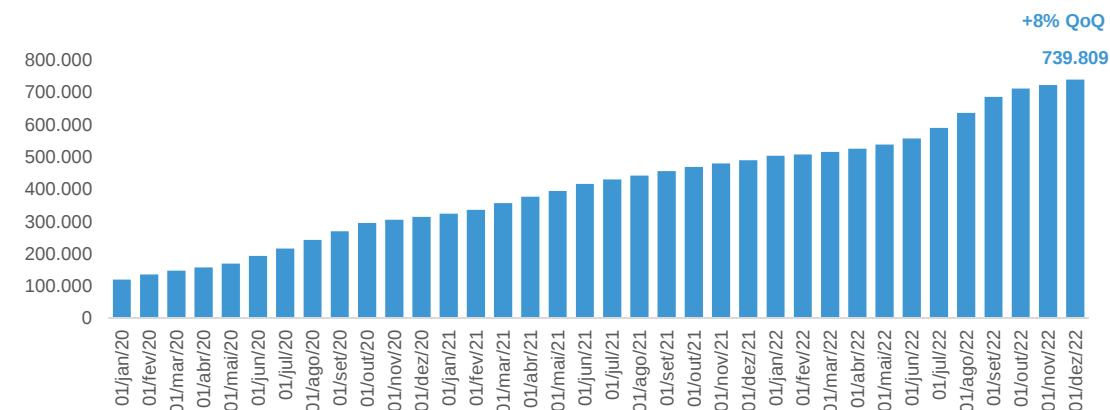
Movimentações de portfólio no trimestre:

- Investimento de **R\$ 225,92 milhões** em 10 CRIs e alienação de R\$ 45,21 milhões em 6 CRIs, visando reciclagem da carteira e reaplicação em papéis com risco-retornos mais interessantes.
- Investimento total de **R\$ 61,54 milhões** em 5 FIIs (como TGAR11, LPLP11 e MANA11).
- Reduções de capital em 9 Permutas Financeiras no total de **R\$ 10,33 milhões**.

Portfólio investido

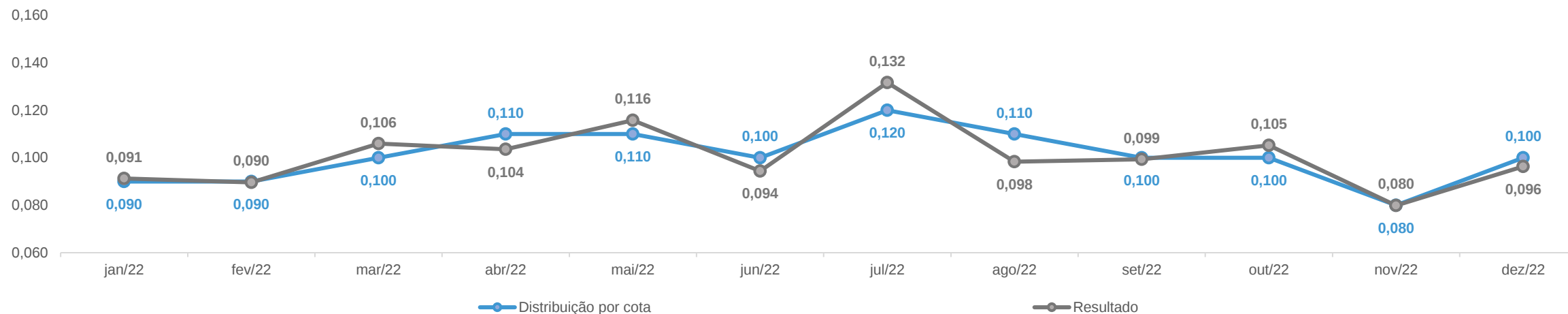


Evolução do Número de cotistas

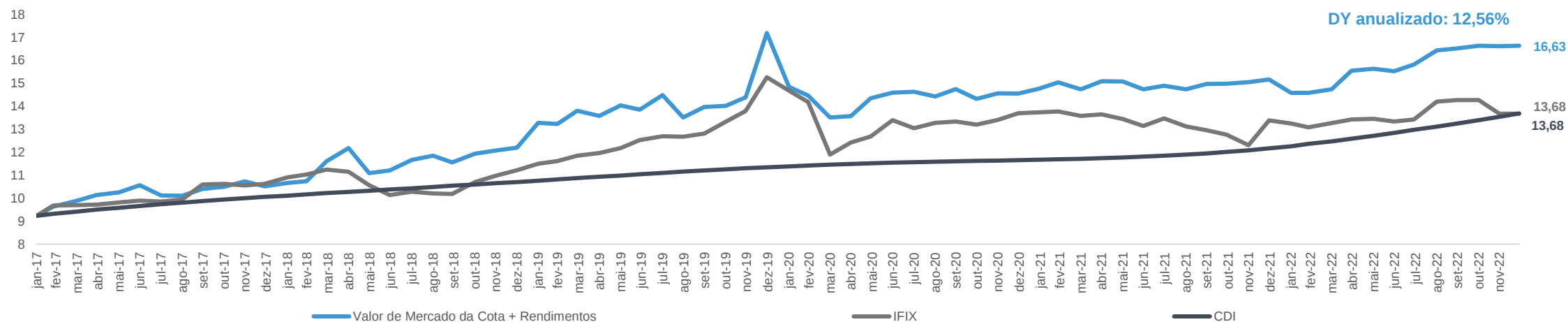


Maxi Renda FII (MXRF11)

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota (LTM)

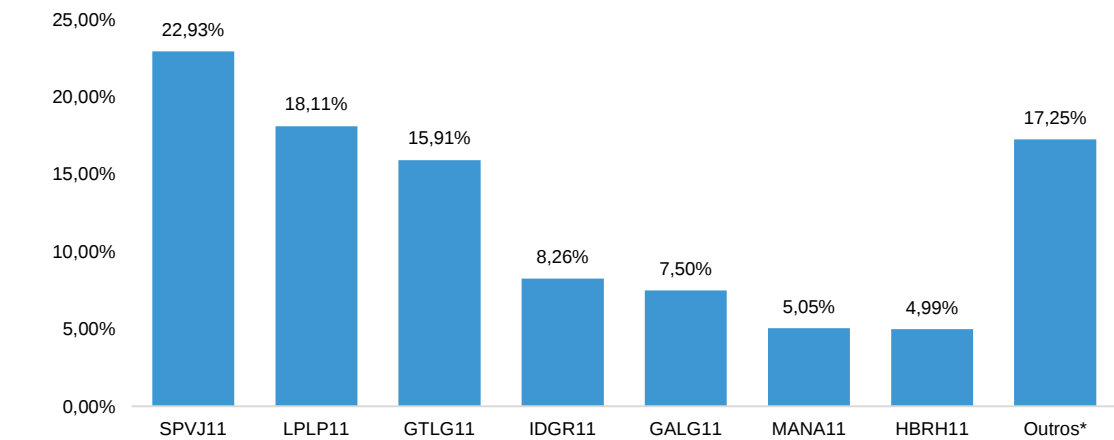


Rentabilidade vs. CDI e IFIX

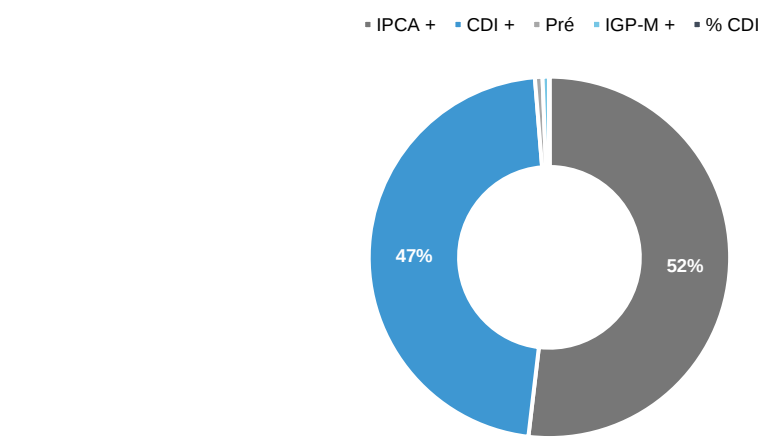


Maxi Renda FII (MXRF11)

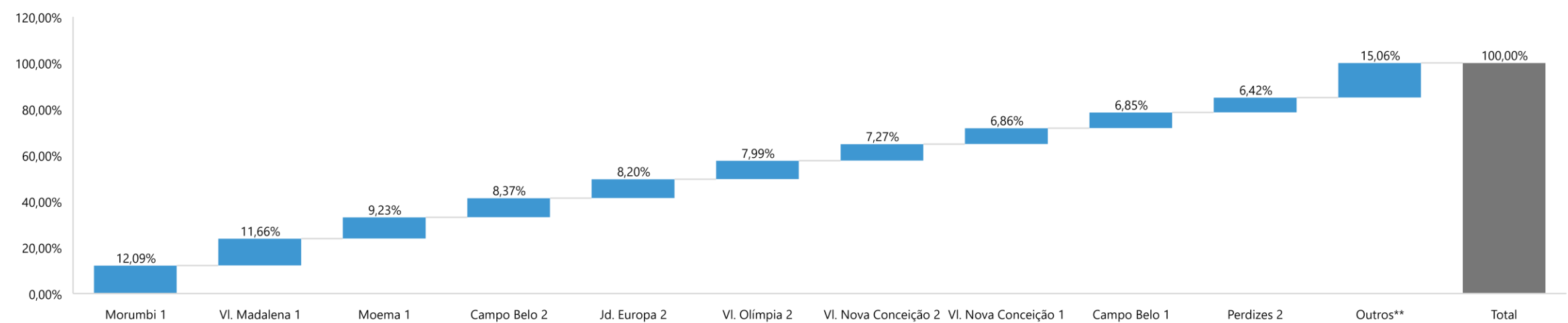
Book de Fundos Imobiliários (FoF)



Book de Créditos Imobiliários (CRIs)



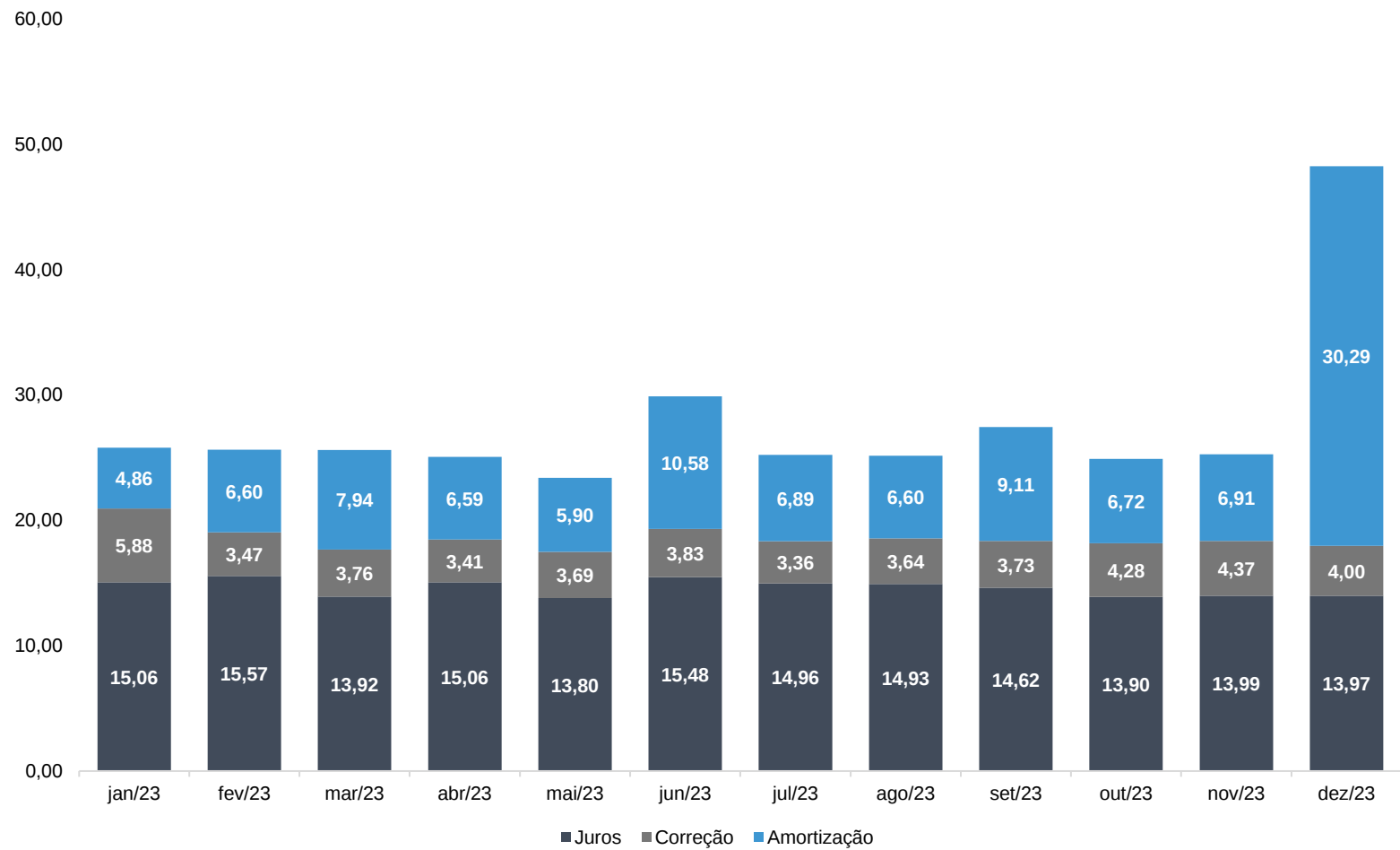
Book de SPEs (Permutas Financeiras)



Fonte: XP Asset Management | *GAME11 (3,35%), NCRI11 (2,77%), BIME11 (1,89%), TGAR11 (1,50%), XPCI11 (1,49%), HSAF11 (1,06%), ROOF11 (0,95%), APTO11 (0,25%) e BRCR11 (0,22%) | **Imirim 1 (5,20%), Brooklin 1 (4,86%), Campos do Jordão 1 (3,42%), Jardins 1 (1,32%) e Campinas 1 (0,26%).

Maxi Renda FII (MXRF11)

Fluxo de Caixa Projetado



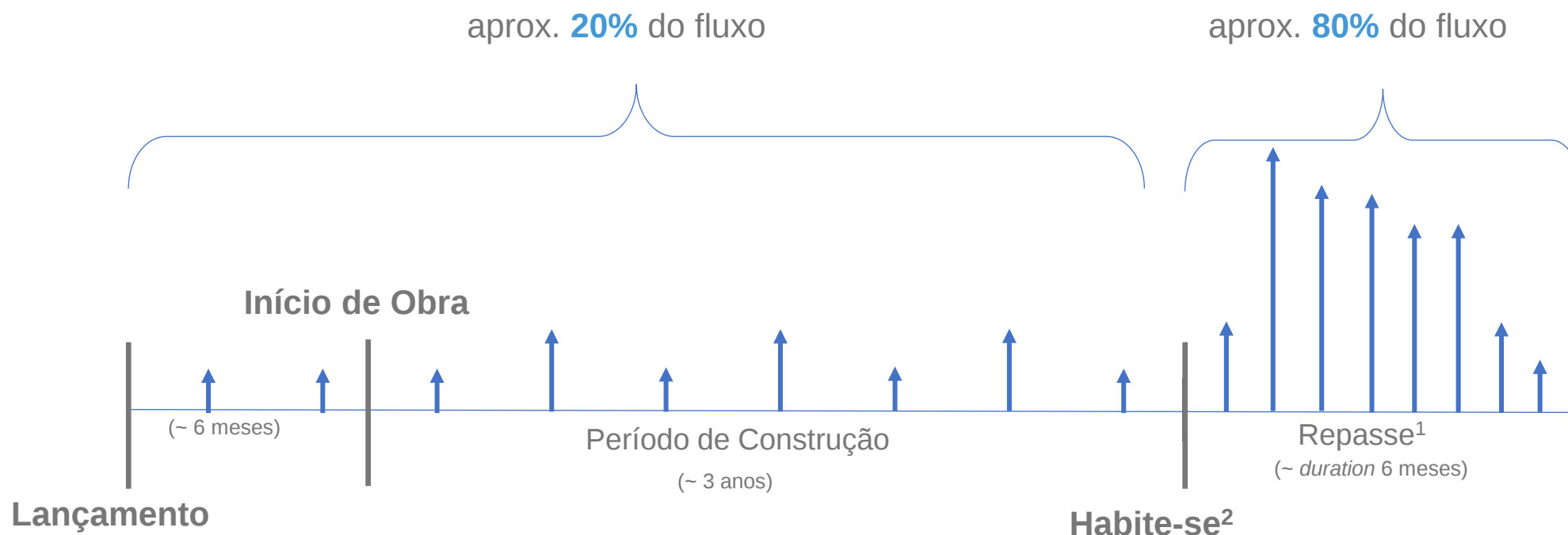
Status das Operações	
Total de CRIs	70
Normal	66
Estressada	4
CRIs em Provisão	4

Marcação	
MtM (R\$ MM)	1.737,22
Curva (R\$MM)	1.771,32
PDD (R\$ MM)	20,9

Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	46,42

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\$ 799.073.871

Número de cotas:

8.701.552

Resultado médio:

R\$ 2,24/cota (-22,55% vs. 4Q21)

Distribuição média:

R\$ 1,99/cota (-31,14% vs. 4Q21)

Liquidez diária média:

R\$ 2,13 milhões

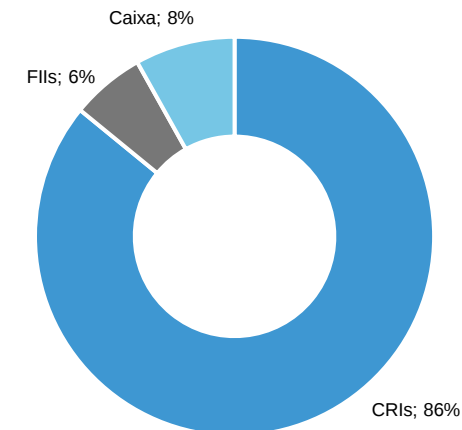
Reserva de correção monetária:

R\$ 6,12 milhões (R\$ 0,70/cota)

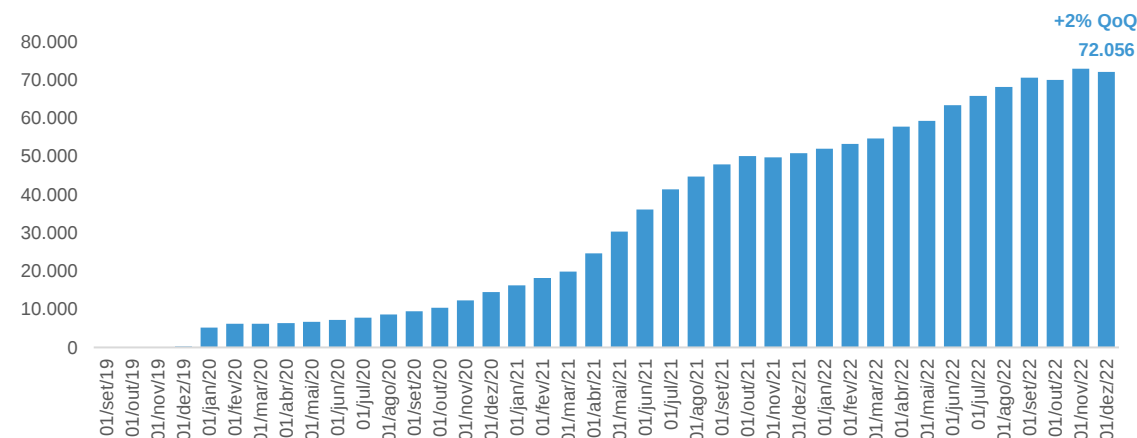
Movimentações de portfólio no trimestre:

- Investimento de **R\$ 57,00 milhões** em 3 CRIs.
- Alienação de **R\$ 29,78 milhões** em 3 CRIs, visando reciclagem da carteira e reaplicação em papéis com risco-retornos mais interessantes.
- O Fundo encerrou o ano com alavancagem de **R\$ 58,62 milhões (7,34% do PL)** de forma a honrar novas aquisições, com indexadores casados e investimento com taxa acima do custo da operação, gerando valor ao Fundo.
- Como em um CRI a estruturação se estendeu acima do esperado, no início de janeiro de 2023 um montante de **R\$ 40,49 milhões foi pré-pago**, com os recursos excedentes aguardando novas aquisições.

Portfólio investido



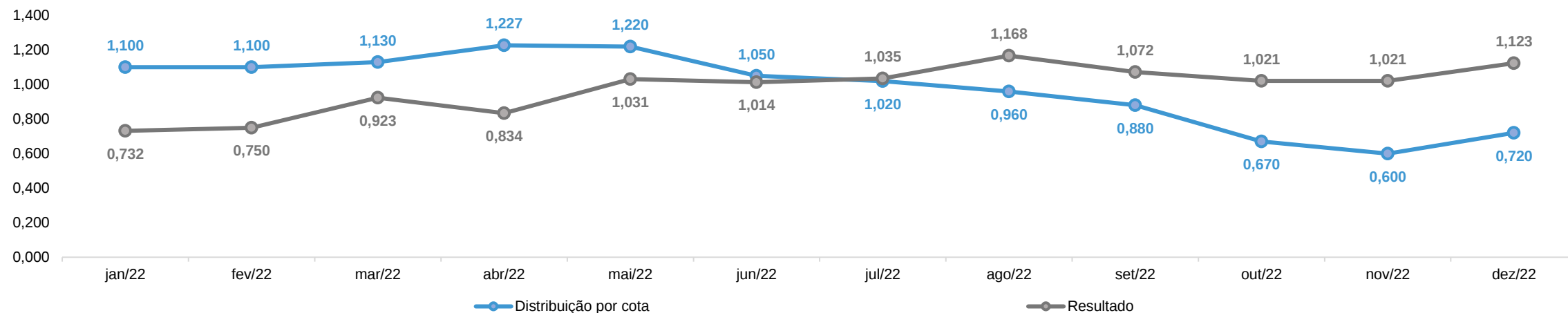
Evolução do Número de cotistas



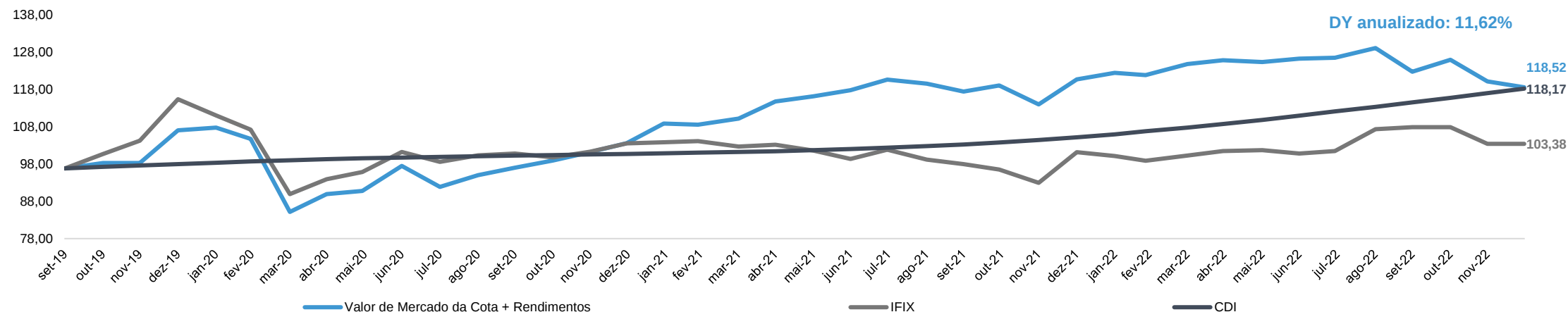
XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)



Resultado Financeiro e Distribuição por Cota (LTM)

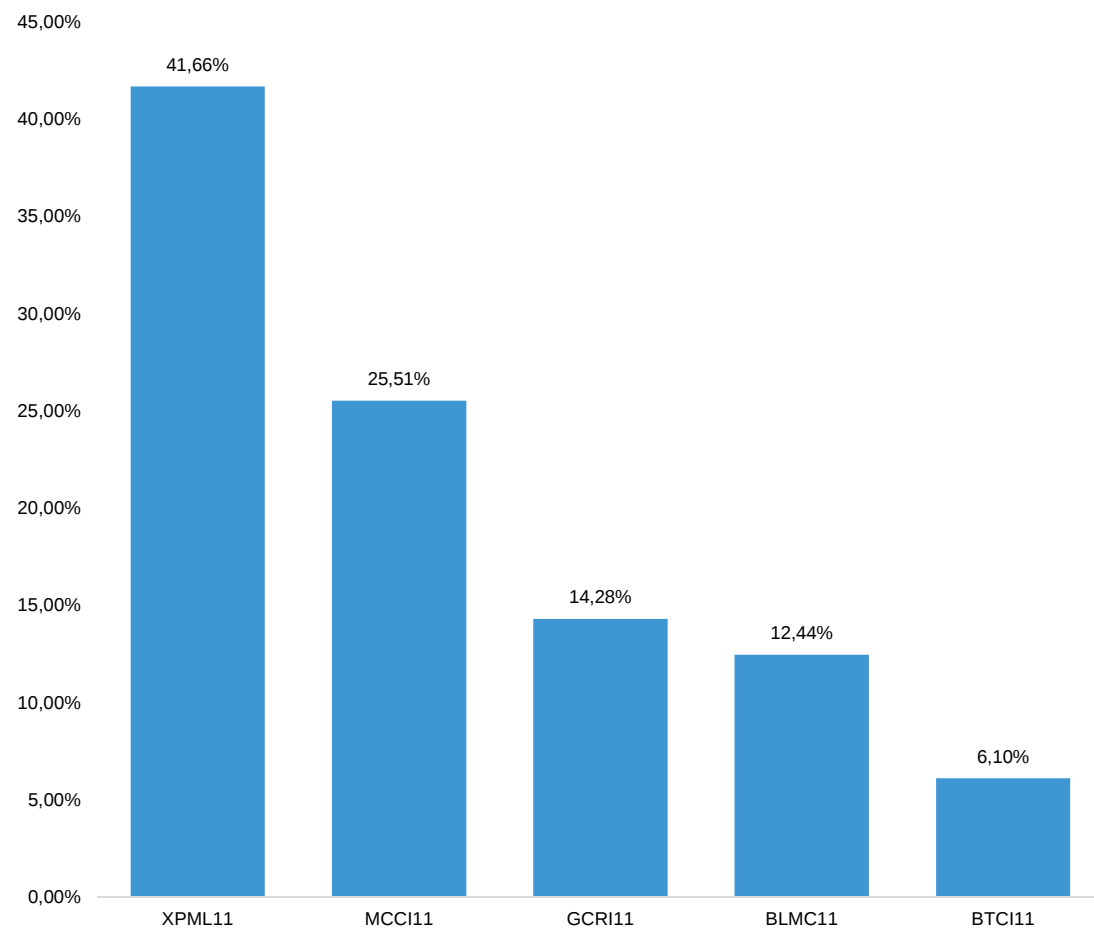


Rentabilidade vs. CDI e IFIX

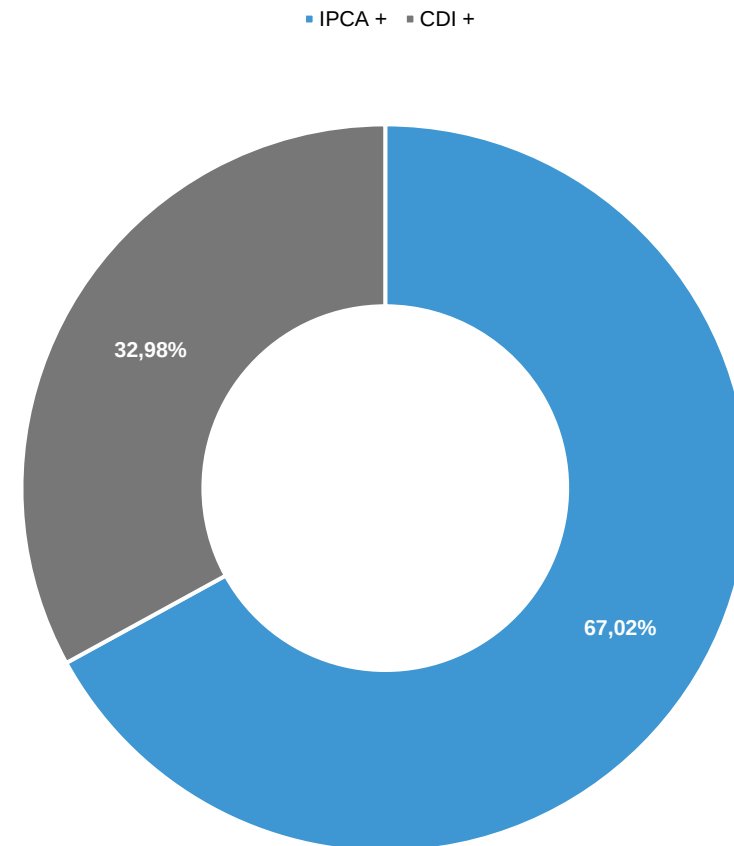


XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)

Book de Fundos Imobiliários (FoF)



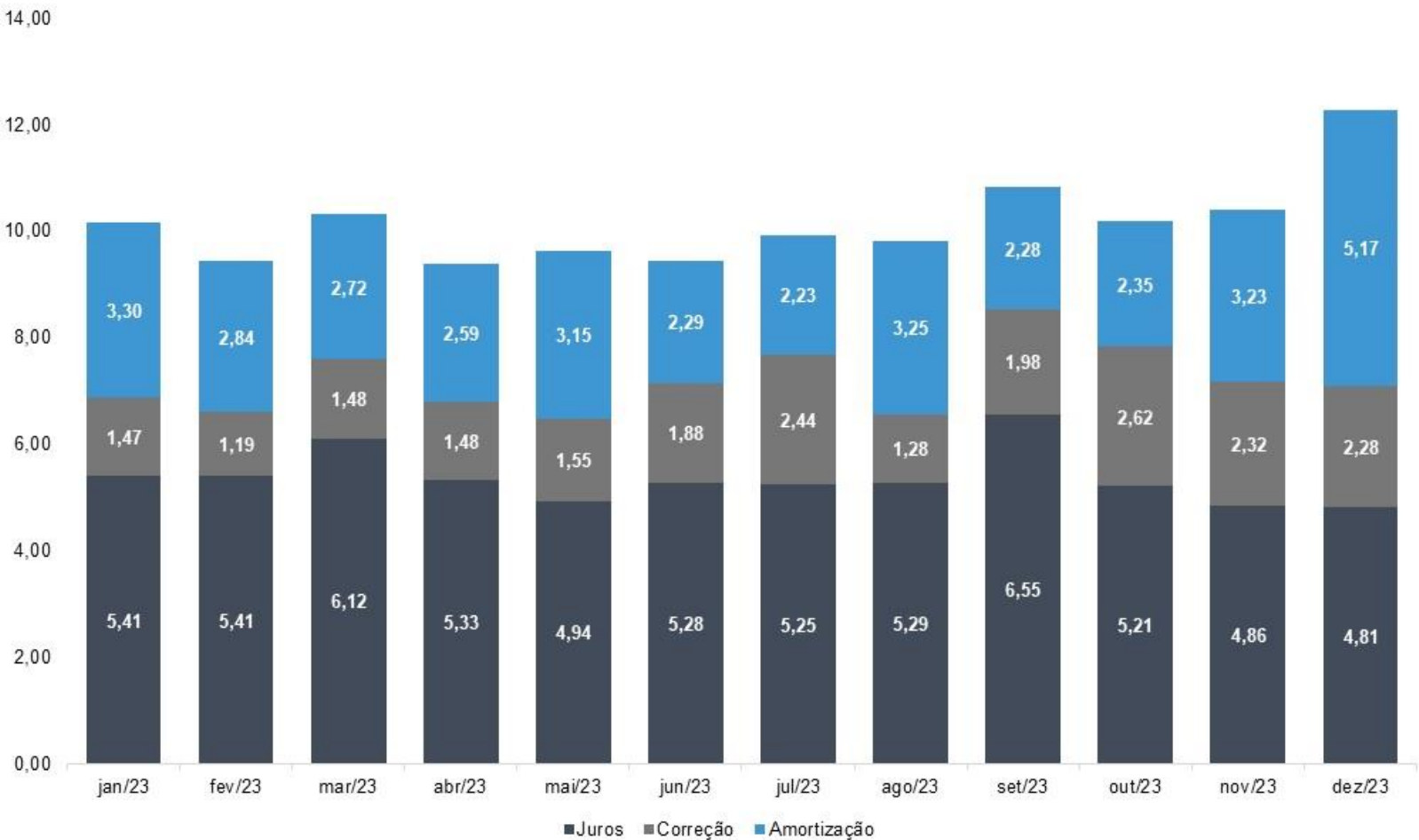
Book de Créditos Imobiliários (CRIs)



XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)



Fluxo de Caixa Projetado



Status das Operações	
Total de CRIs	38
Normal	38
Estressada	0
CRIs em Provisão	0

Marcação	
MtM (R\$ MM)	743,04
Curva (R\$ MM)	760,43
PDD (R\$ MM)	0,0

Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	16,78



4. Relação com Investidores

Equipe de RI



Atendimento Especializado



Agilidade e Transparência



Gestão do Relacionamento

Investidores

- Instituições Financeiras , Bancos e Private Bankings
- Entidades Fechadas de Previdência Complementar (EFPC)
- Regime Próprio de Previdência Complementar (RPPS)
- Asset Managers
- Seguradoras
- Multi/Single Family Offices
- Pessoas Físicas
- Investidores estrangeiros

Divulgação de Resultados

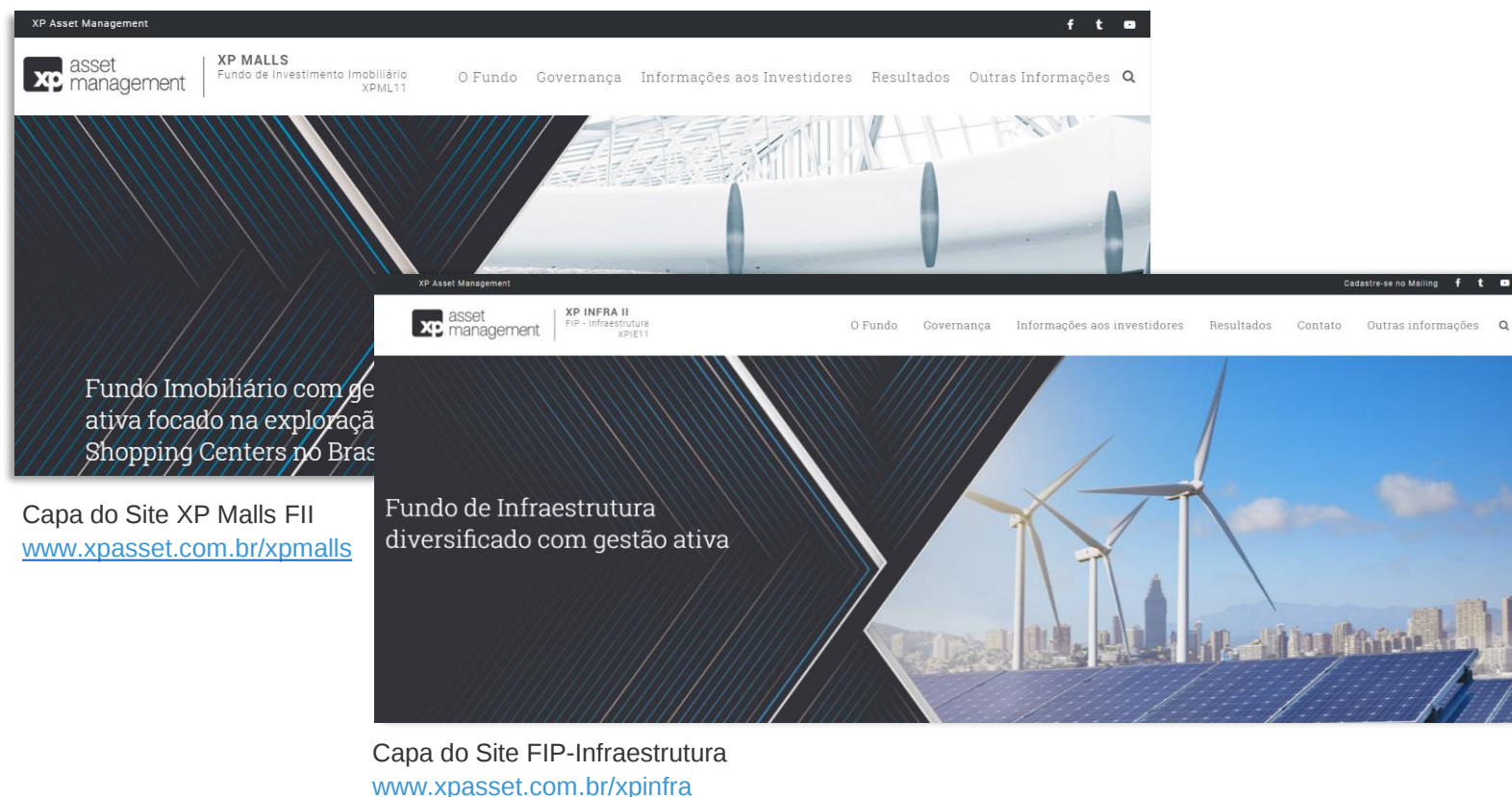
- Lives Mensais com os Gestores e Economistas
- Apresentações Trimestrais de Resultado
- Destaques Mensais
- Lâminas Mensais
- Documentos Regulatórios
- **Cartas Mensais e Trimestrais**



- **Canais de Comunicação**



Relação com Investidores



Divulgação de Resultados

SITES ATIVOS

XP Asset

www.xpasset.com.br

FII's & FIP's

www.xpasset.com.br/xpmalls

www.xpasset.com.br/xplog

www.xpasset.com.br/xpin

www.xpasset.com.br/maxirenda

www.xpasset.com.br/xphoteis

www.xpasset.com.br/xpcreditoimobiliario

www.xpasset.com.br/xpproperties

www.xpasset.com.br/xpsf

www.xpasset.com.br/xpinfra

www.xpasset.com.br/xpca

<https://www.xpasset.com.br/infraestrutura/xpid/>

<https://www.xpasset.com.br/fiis/xpidezavos/>

<https://www.xpasset.com.br/fiis/xpexeter>

<https://www.xpasset.com.br/fips/private-equity>

<https://www.xpasset.com.br/fips/xpselectionalternativo/>

ETFs

<https://www.xpasset.com.br/etfs/>

Disclaimer



Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o recomendação de investimento, oferta de com pra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. ("XPPE"), XP Allocation Asset Management Ltda. ("XP Allocation") e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV"). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITALIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br.

Signatory of:



Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

