



asset
management

Fundos de Crédito Imobiliário

3º trimestre de 2022

Índice

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

1. Carta do gestor



Desempenho do 3º trimestre de 2022

O IFIX apresentou crescimento de 6,98% no três meses encerrados em setembro, com altas de 6,63% em 2022 e de 10,13% nos últimos 12 meses. No Brasil as expectativas de inflação seguem em trajetória de queda, com revisões baixistas para 2022 (5,7%) e 2023 (5,0%), com o país apresentando deflações durante todo o trimestre. Aliada às quedas das expectativas o crescimento econômico segue com tendência de alta, com o mercado projetando 2,7% e 0,5% para 2022 e 2023, respectivamente. O PIB brasileiro no segundo trimestre, divulgado em agosto, cresceu 1,2% (QoQ) e 3,2% (YoY). No período compreendido entre julho e setembro o COPOM elevou a taxa básica de juros em 50bps, com esta fechando o semestre em 13,75% a.a. Ainda em terreno positivo, os principais indicadores de confiança apresentaram alta e a Dívida Bruta do Governo Geral em relação ao PIB Nominal apresentou redução de 78,2% para 77,5% do PIB. No cenário externo a escalada da inflação foi, assim como no trimestre anterior, o grande destaque dos noticiários internacionais. O quadro inflacionário aponta para altas de 10% (YoY) na Europa e 8% nos EUA, com as autoridades monetárias mantendo o tom *hawkish*¹ em seus últimos comunicados, incluindo a possibilidade de avanço dos juros nos EUA para território restritivo. Na China o PBoC (Banco do Povo da China), com objetivo de estimular a demanda, surpreendeu o mercado cortou a taxa de juros em 10bps. Ainda durante o trimestre, em agosto o governo chinês anunciou um pacote de estímulo fiscal de 1 trilhão de yuans (US\$ 1,6 bilhão), com foco em investimento em infraestrutura.

Durante o trimestre os lançamentos de empreendimentos imobiliários na capital paulista seguiram em bom ritmo, assim como verificado no trimestre anterior. As emissões de CRIs, que em 2021 chegaram ao patamar de R\$ 33,97 bilhões², atingiram **R\$ 32,58 bilhões** em 2022 (+54,02% em comparação ao mesmo período do ano passado), segundo dados da ANBIMA. A nova decisão da CVM, que reduziu as exigências para emissão de CRIs com destinação de recursos para pagamento de aluguéis abre uma nova e ampla possibilidade de emissão de títulos, de modo que a visão da gestora permanece bastante otimista de que este mercado se expanda com vigor nos próximos trimestres. Até o momento foram emitidos mais de R\$ 2 bilhões em CRIs com essa modalidade. Para o gestor, mesmo com a alta da taxa básica de juros das mínimas históricas, o setor imobiliário possui bastante espaço para crescimento sustentável, tendo em vista o déficit habitacional no Brasil de quase 6 milhões de moradias³. Com o recente arrefecimento das expectativas de inflação e o possível fim do ciclo de aperto monetário, as perspectivas para o setor se mostram positivas, ainda que os setores dedicados ao segmento popular e à classe média, mais sensíveis ao cenário macroeconômico, prescrevam maior cautela na opinião do gestor.

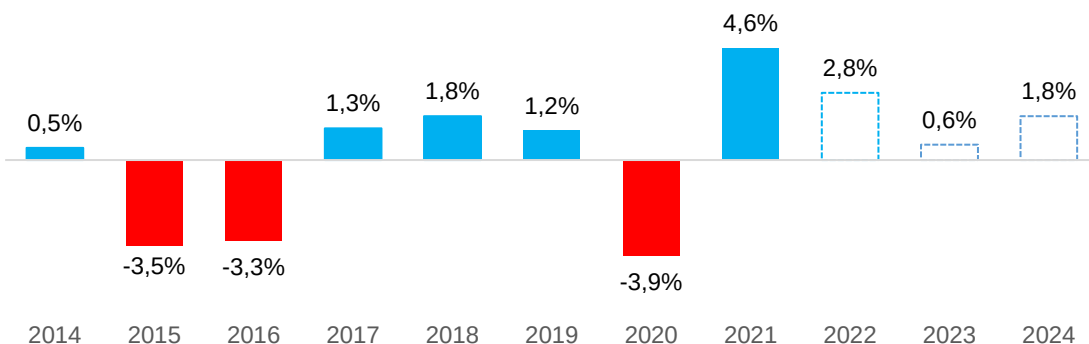
Com o nível atual de juros e inflação da economia brasileira, aliado aos cenários de maior volatilidade local e global, a gestão entende que portfólios de mais baixo risco estão melhor posicionados para atravessar o cenário atual e com retorno ao investidor ainda bastante interessante. Com os atuais 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 Helbor, GPA e Mateus.



2. Cenário macroeconômico

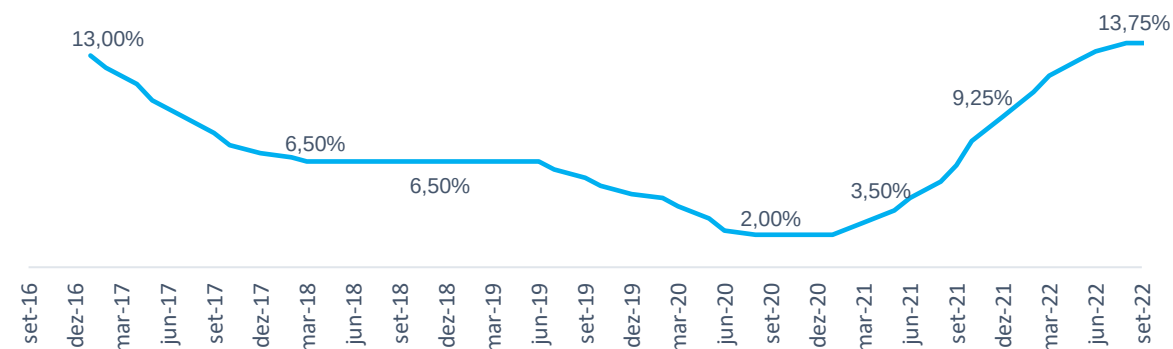
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas – Brasil¹



- A atividade econômica nacional continuou surpreendendo positivamente no terceiro trimestre e levou à revisão positiva da estimativa de crescimento do PIB, em 2022, para 2,7%², ante 2,0% apresentado no trimestre anterior;
- Em relação à atividade econômica, o setor de serviços apresentou bom desempenho em agosto. O dado reforça a expectativa de um PIB positivo no terceiro trimestre e nos fez elevar a projeção para 0,6% QoQ (3,6% YoY);
- Para o próximo ano, de acordo com o relatório Focus, a expectativa é de crescimento de 0,6% do PIB. A queda da taxa de desemprego reforçará o consumo das famílias em 2023, entretanto, os efeitos defasados da política monetária contracionista e da desaceleração global atuarão na direção oposta;
- Por fim, seguem alguns fatores relevantes que podem trazer volatilidade ao cenário doméstico e internacional: (i) o aperto monetário de maior magnitude e duração nos países desenvolvidos e a perspectiva de um ciclo recessivo na economia mundial, inclusive com possíveis efeitos materiais no setor imobiliário; (ii) os desdobramentos ainda prolongados da guerra no Leste Europeu; (iii) incertezas em relação aos planos no cenário fiscal e econômico do novo governo do Lula, eleito no último dia 30/10; e (iv) desaceleração do crescimento da economia chinesa.

Meta Selic – Histórico²



- Na última reunião, o Copom optou por manter a taxa Selic em 13,75% e encerrou o ciclo de elevação dos juros, a priori. Em comunicado, o Banco Central reforçou que irá monitorar a defasagem da política monetária e destacou o compromisso com a meta de inflação nos próximos anos;
- O ambiente externo segue adverso, com revisões baixistas para o crescimento global. A pressão inflacionária faz com que os países desenvolvidos sigam ajustando sua política monetária em direção a taxas restritivas;
- Para o comitê não houve alterações no balanço de riscos. Entre os riscos altistas destacam-se: (i) maior persistência das pressões inflacionárias globais; (ii) incerteza sobre o futuro do arcabouço fiscal do país, e (iii) atividade doméstica mais resiliente. Entre os riscos baixistas destacam-se: (i) queda adicional nos preços das commodities internacionais em moeda local; (ii) desaceleração da atividade econômica global, e (iii) risco da manutenção dos cortes de impostos dos 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 2022 e termine o ano de 2023 em 10,75%.

1 Fonte: De 2014 a 2021, IBGE e FGV; De 2022 a 2024 Relatório Focus do Banco Central de 21/10/2022.

2 Fonte: Banco Central do Brasil

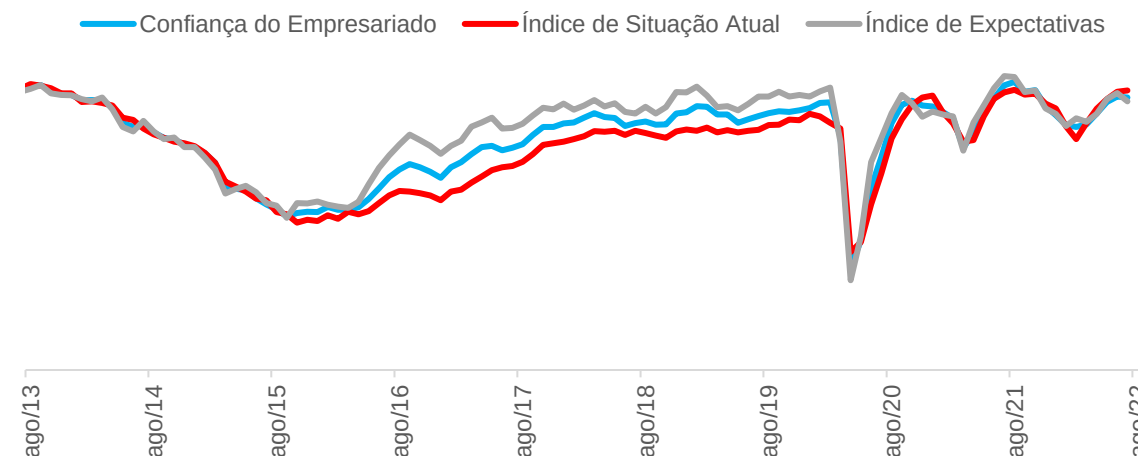
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



- A produção Industrial de agosto caiu 0,6% MoM, após subir 0,6% em julho. O resultado ficou acima do expectativa da XP Asset (que era de queda de 1,1% MoM);
- Os destaques positivos ficaram, principalmente, com a produção de veículos (+10,8% MoM), tratores e máquinas agrícolas (+8,5% MoM) e motos (4,0% MoM). Do lado negativo, a produção de etanol recuou 11,6% MoM e refino caiu 2,4% MoM;
- Entre as categorias econômicas, bens de capital e de consumo duráveis cresceram fortemente no mês, beneficiados pelo crescimento da produção de veículos e máquinas. A produção de bens de consumo semi e não duráveis e de bens intermediários caiu em agosto depois da alta do mês anterior;
- Apesar do resultado mensal negativo, é importante observar, no caso da indústria de transformação, o bom desempenho do setor automobilístico, que ainda sofre com problemas na cadeia global de suprimentos, principalmente de componentes eletrônicos. Nos próximos meses, será importante observar eventuais reações da cadeia industrial, sejam positivas ou negativas, em relação aos investimentos no período do novo governo do Lula.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



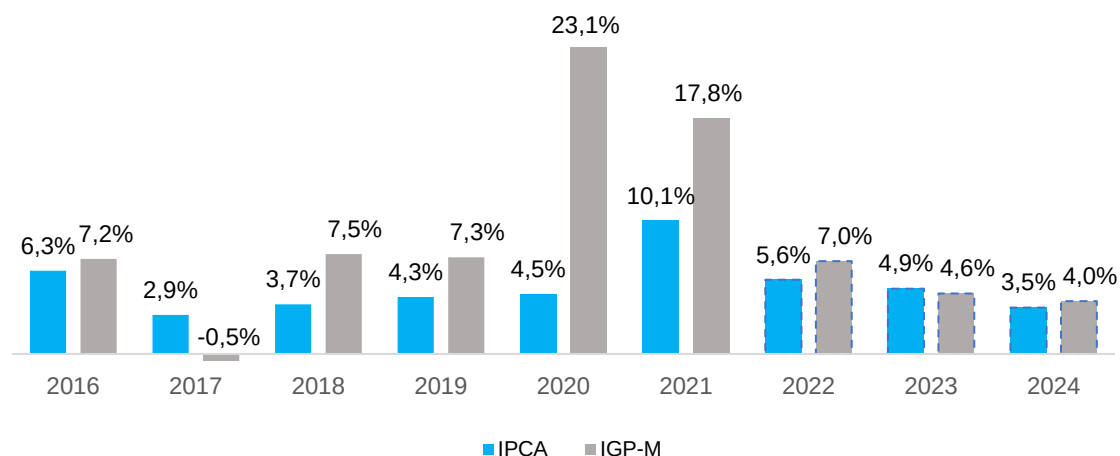
- Em setembro de 2022, o Índice de Confiança Empresarial (ICE) apresentou avanço para 101,5 pontos, uma alta de 0,8 ponto frente ao valor registrado no mês anterior e atingindo o maior nível desde agosto de 2021 (102,5 pontos);
- Em médias móveis trimestrais, o indicador mantém a tendência ascendente, com crescimento de 2,7 pontos no terceiro trimestre de 2022, embora seja necessário medir qual será a expectativa do empresário diante do novo governo eleito;
- A melhora da confiança empresarial aconteceu em ambos os componentes: (i) o Índice de Situação Atual teve alta de 0,7 ponto, atingido 102,0 pontos; (ii) o Índice de Expectativas apresentou alta de 1,0 ponto, para 100,1 pontos, com ambos ainda muito próximos, reforçando a tendência de alta;
- Em setembro, a confiança subiu em todos os setores que integram o ICE, exceto na Indústria que recuou ligeiramente, motivada pela piora das avaliações em relação à situação corrente (inflação e crédito, por exemplo).

1 Fonte: IBGE

2 Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

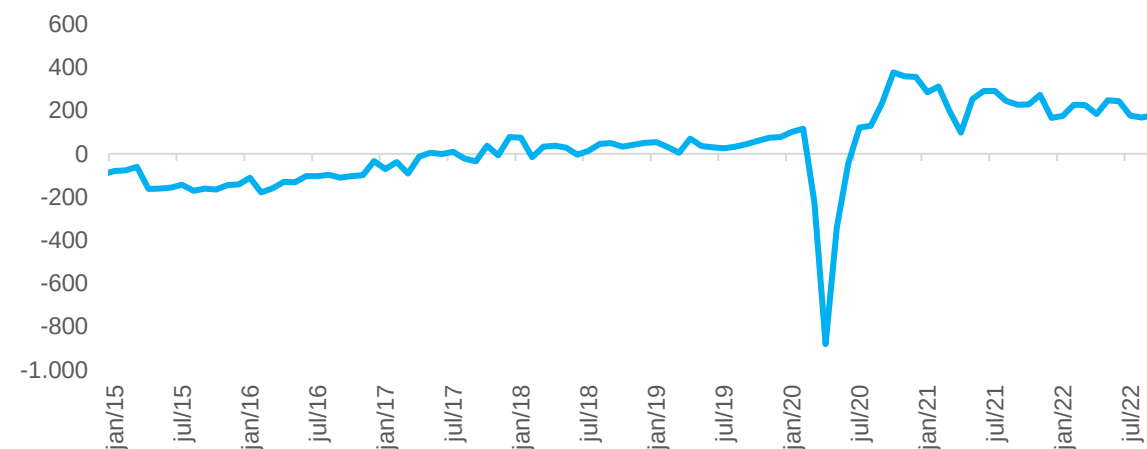
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



- Em setembro, tivemos o terceiro mês seguido de deflação, ainda que mais fraca que o esperado. A expectativa é que o IPCA volte a registrar variação positiva nos últimos meses do ano de 2022;
- Ainda que as desonerações para conter os preços dos combustíveis e energia elétrica sejam os principais drivers do atual comportamento inflacionário, alimentos e serviços apresentaram comportamento mais benigno no curto prazo. A média dos núcleos também tem apresentado arrefecimento, embora ainda esteja em um patamar elevado;
- Em contrapartida, o mercado de trabalho aquecido, os novos estímulos fiscais e o consumo das famílias deverão manter a pressão nos preços de serviços no próximo ano. É importante monitorar eventualmente os elementos de artificialidade da baixa inflação, podendo este cenário reverter rapidamente com o fim das desonerações, dado um possível efeito defasado de preços (ex. energia);
- O time de economistas da XP Asset estima que o IPCA alcance o patamar de 5,6% para o ano de 2022. Para o ano de 2023, a projeção¹ de inflação foi revisada para 4,9%.

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



- Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, no mês de setembro de 2022 houve a criação líquida de 278,1 mil vagas formais, acima da expectativa do mercado. O número é resultado de 1.926.572 admissões e 1.648.487 desligamentos;
- O salário médio de admissão em setembro foi de R\$ 1.931,13. Comparado ao mês anterior, houve queda real de R\$ 12,47, uma variação em torno de -0,64%;
- As cinco atividades econômicas consideradas pelo levantamento registraram saldo positivo em setembro, com destaque para serviços, com 122.562 novos postos formais;
- No acumulado de 2022, considerando os dados sem ajuste sazonal, o saldo de empregos formais é de 2.148 mil, decorrente de 17.614 mil admissões e 15.467 mil desligamentos. Com ajuste sazonal, o saldo acumulado é de 1.823 mil novas vagas.

1 Fonte: De 2016 a 2021, IBGE e FGV; De 2022 a 2024 Relatório Focus do Banco Central de 21/10/2022

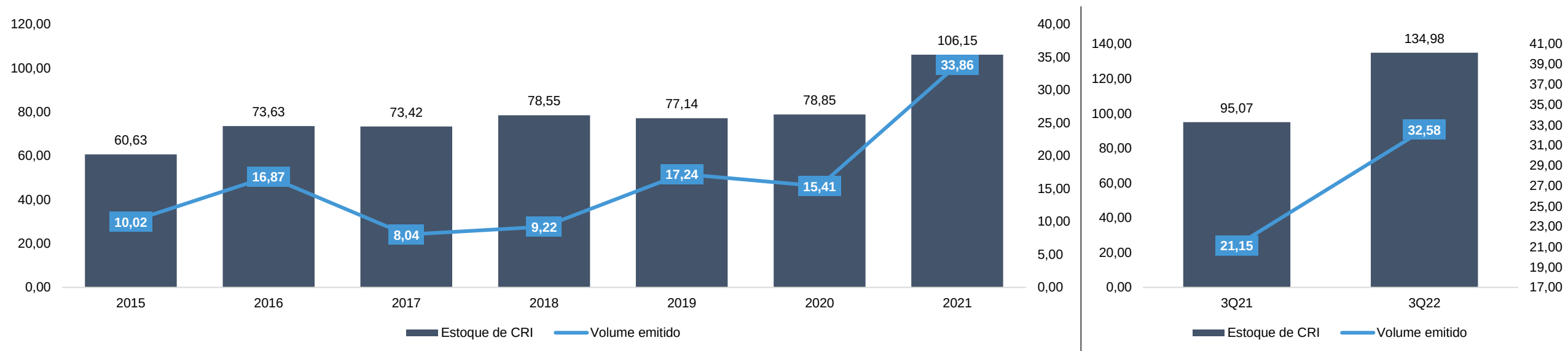
2 Fonte: Ministério da Economia

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 decorrer do terceiro trimestre de 2022 a CVM reduziu as exigências de registros de contratos de locação nas matrículas de imóveis, abrindo assim um novo leque de oportunidades que devem aquecer o mercado de operações com lastro imobiliário. As emissões de CRIs em 2021 representaram recorde histórico, com total de R\$ 33,97 bilhões. Em 2022 o volume de emissões seguiu em alta, com **R\$ 32,58 bilhões** até o terceiro trimestre (**alta de 54,02%** em comparação com o mesmo período do ano passado).

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.

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



3. MXRF11 e XPCI11



Maxi Renda FII (MXRF11)



Patrimônio Líquido:

R\$ 2.292.730.276

Número de cotas:

226.039.663

Resultado médio:

R\$ 0,329/cota (+4,98% QoQ)

Distribuição média:

R\$ 0,330/cota (+3,13% QoQ)

Liquidez diária média:

R\$ 6,66 milhões

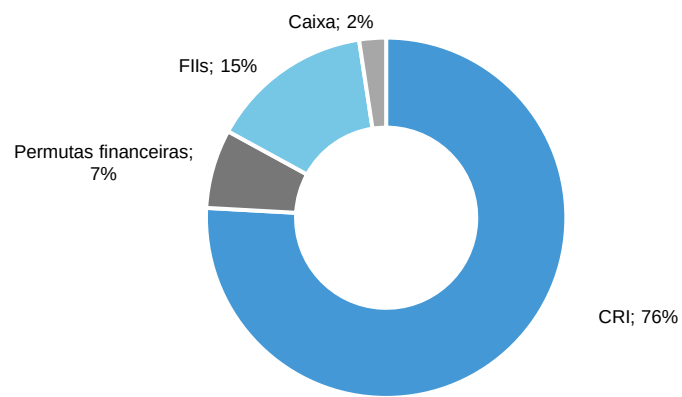
Reserva de correção monetária:

R\$ 38,08 milhões (R\$ 0,172/cota)

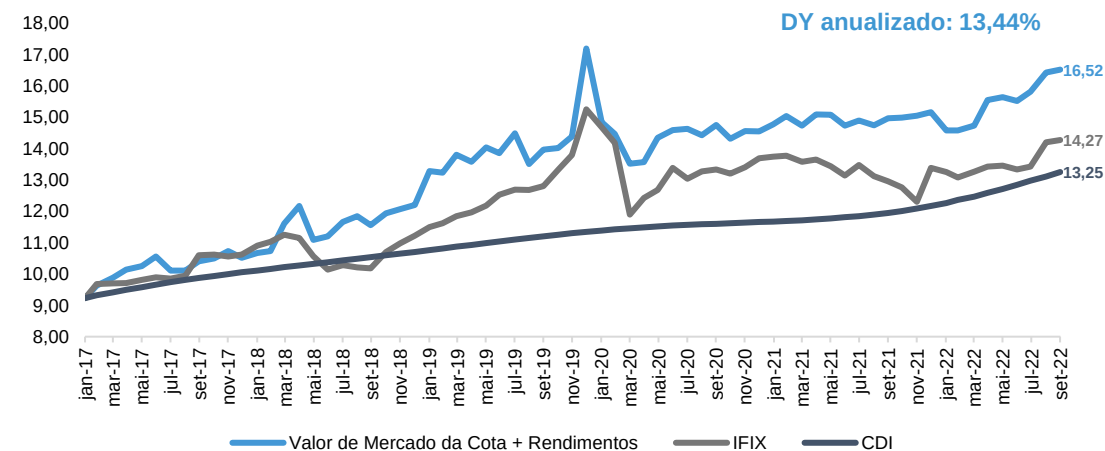
Movimentações de portfólio no trimestre:

- Investimento de R\$ 75,93 milhões em 7 CRIs e alienação de R\$ 26,85 milhões em 5 CRIs, visando reciclagem da carteira e reaplicação em papéis com risco-retornos mais interessantes.
- Investimento total de R\$ 6,60 milhões 3 FIIs (HSAF11, APTO11 e GALG11).
- Reduções de capital em 11 Permutas Financeiras no total de R\$ 6,84 milhões
- Desinvestimento de 2 projetos (Paraíso 1 e Perdizes 3) no total de R\$ 33,23 milhões

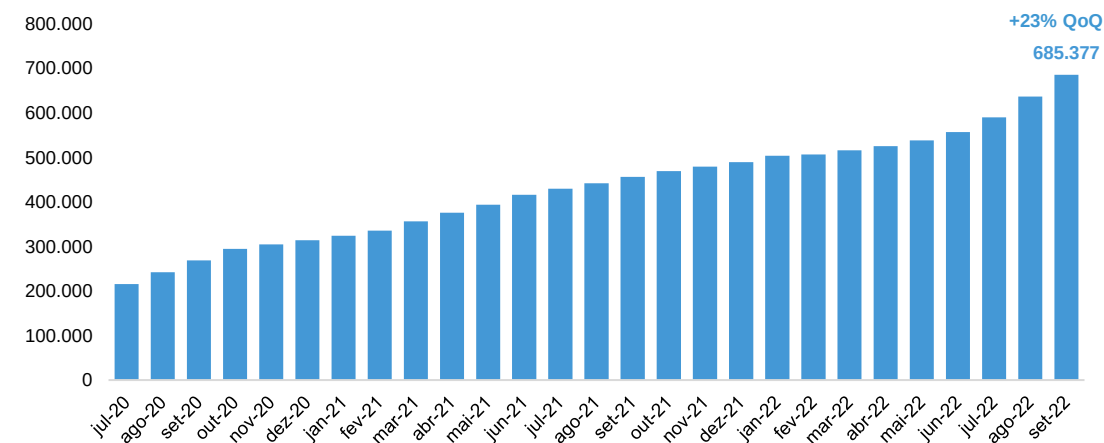
Portfólio investido



Rentabilidade vs. CDI e IFIX

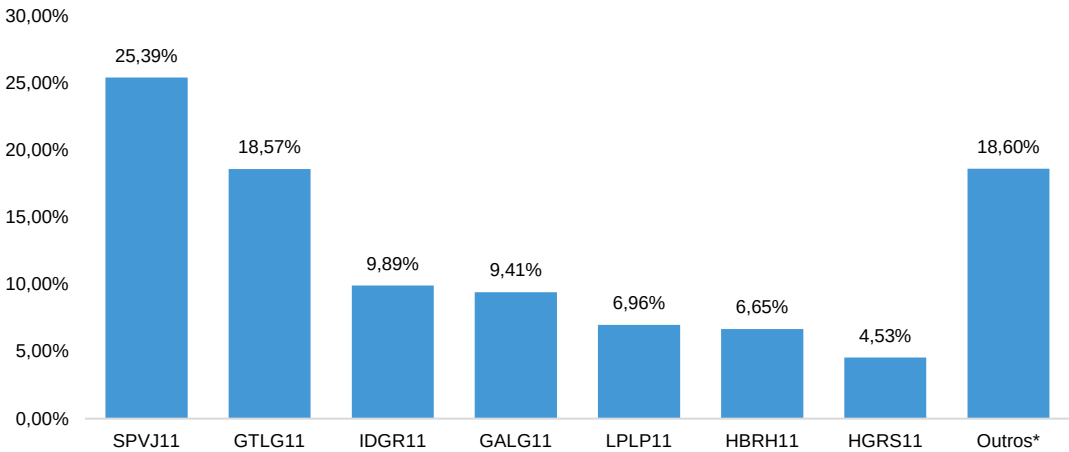


Evolução do Número de cotistas

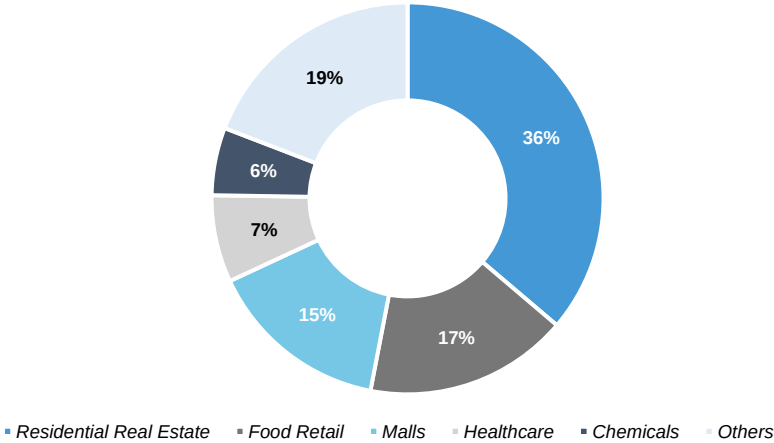


Maxi Renda FII (MXRF11)

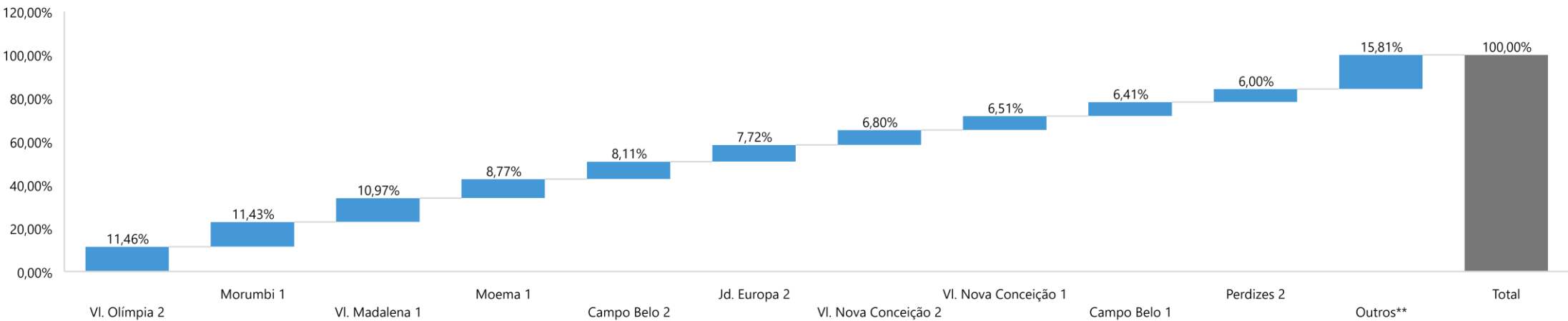
Book de Fundos Imobiliários (FoF)



Book de Créditos Imobiliários (CRIs)

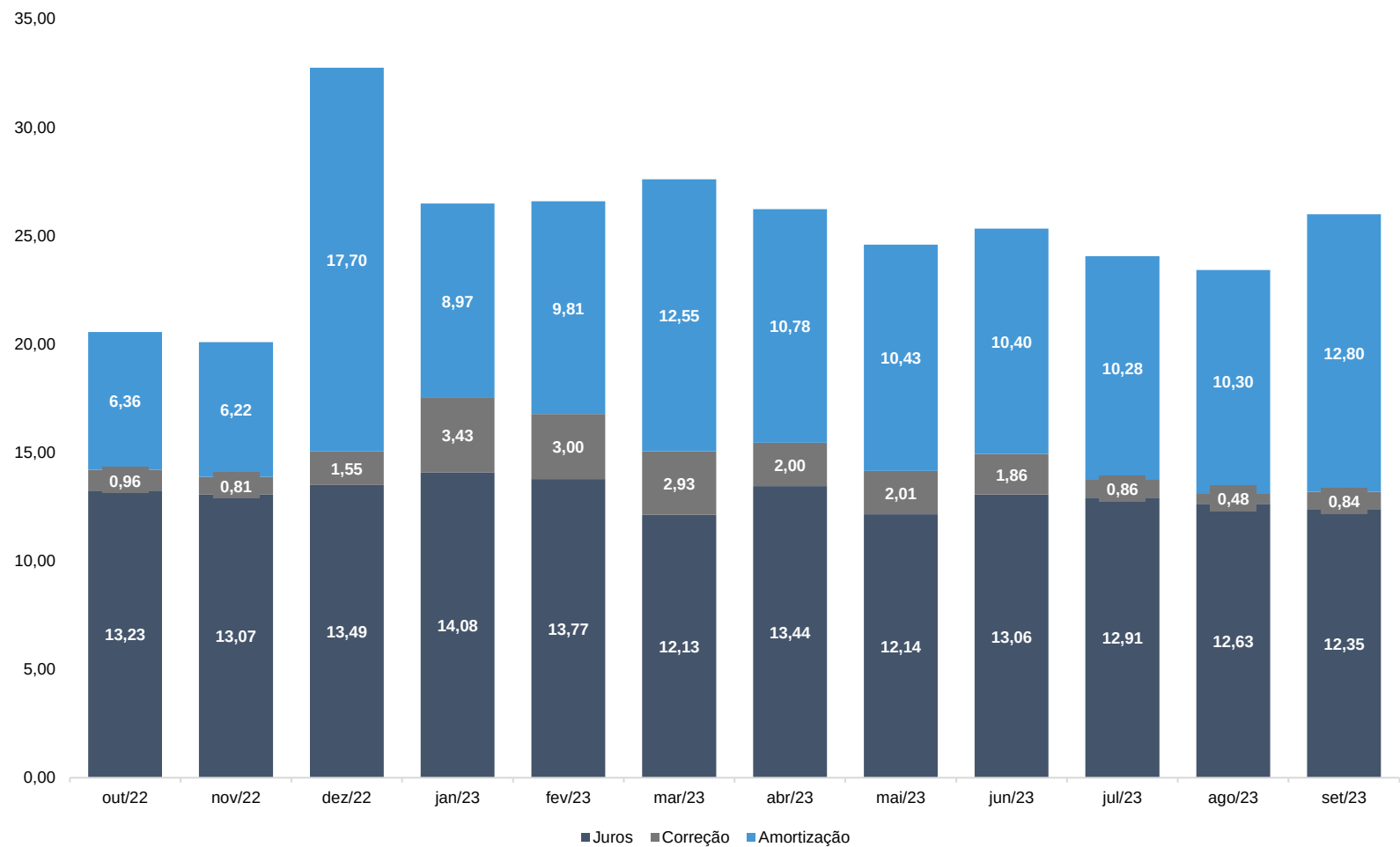


Book de SPEs (Permutas Financeiras)



Maxi Renda FII (MXRF11)

Fluxo de Caixa Projetado



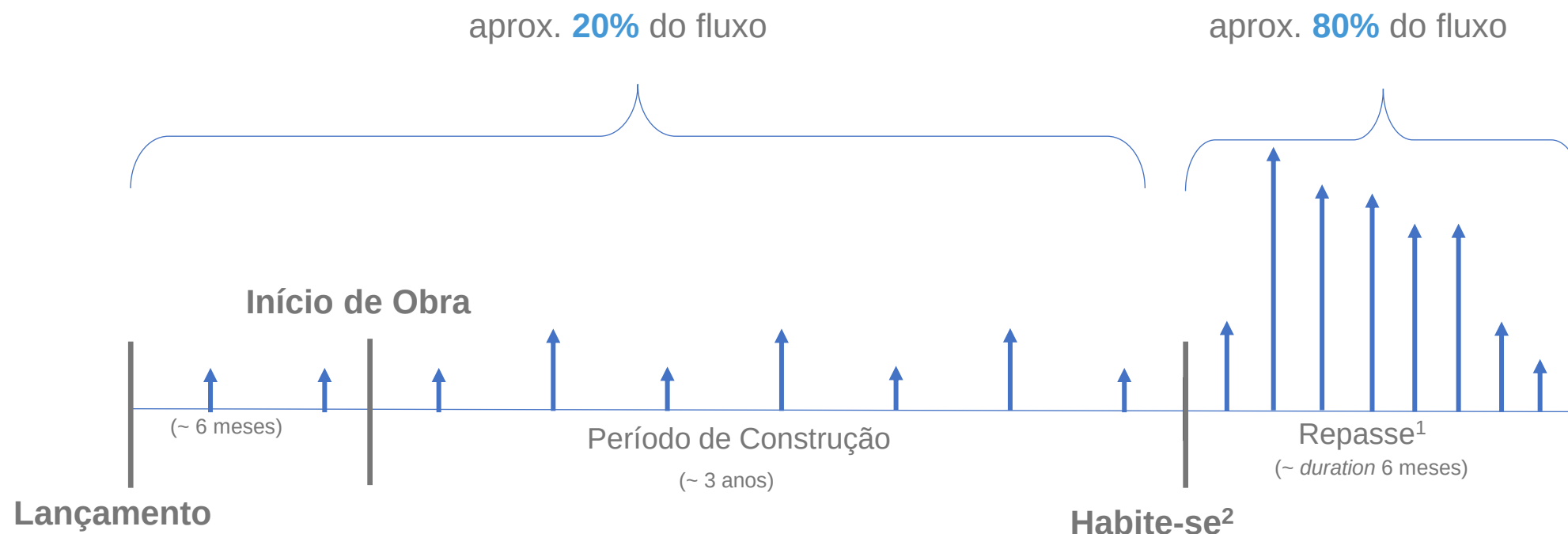
Status das Operações	
Total de CRIs	66
Normal	61
Em Alerta	1
Estressada	4
CRIs em Provisão	4

Marcação	
MtM (R\$ MM)	1.711,69
Curva (R\$MM)	1.751,14
PDD (R\$ MM)	20,9

Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	50,80

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\$ 844.466.270

Número de cotas:

8.701.552

Resultado médio:

R\$ 2,85/cota

Distribuição média:

R\$ 2,86/cota

Liquidez diária média:

R\$ 3,81 milhões

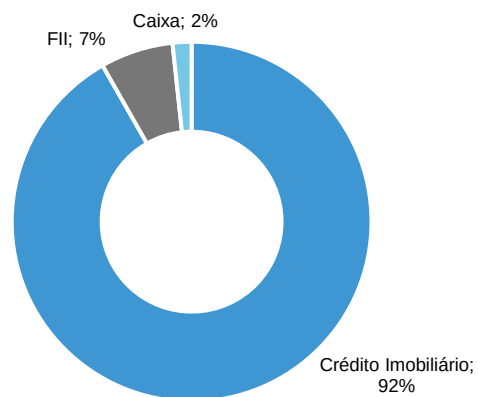
Reserva de correção monetária:

R\$ 5,43 milhões (R\$ 0,62/cota)

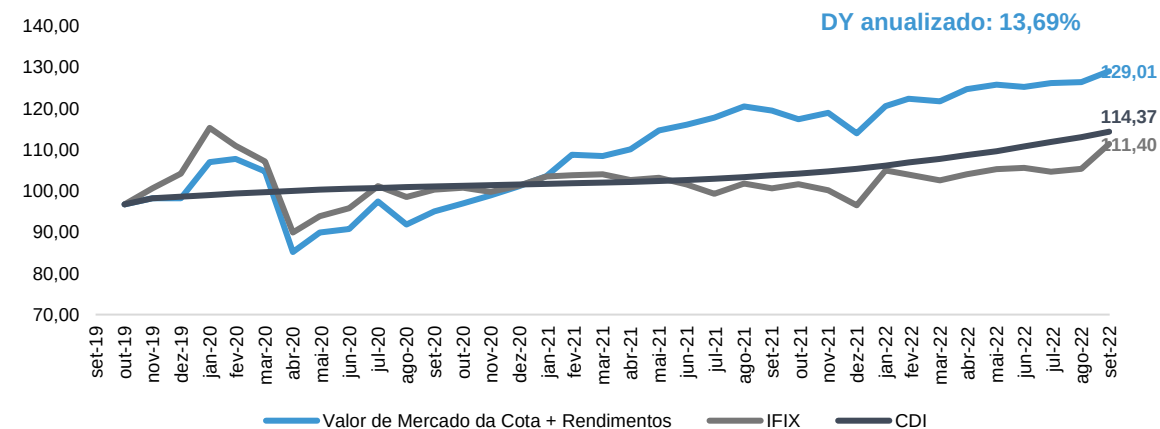
Movimentações de portfólio no trimestre:

- Desinvestimento líquido de R\$ 1,83 milhão em CRIs.
- Desinvestimento líquido de R\$ 3,73 milhões em FIIs.

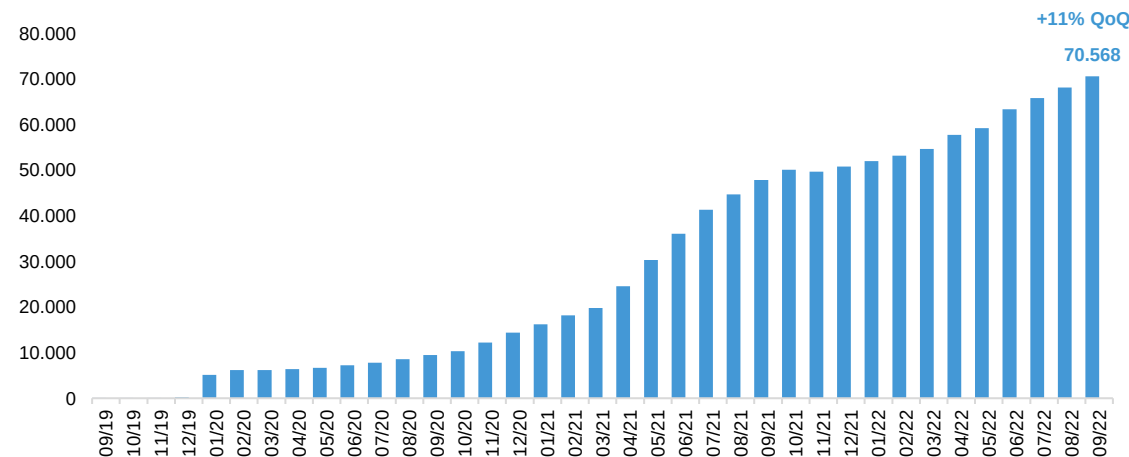
Portfólio investido



Rentabilidade vs. CDI e IFIX

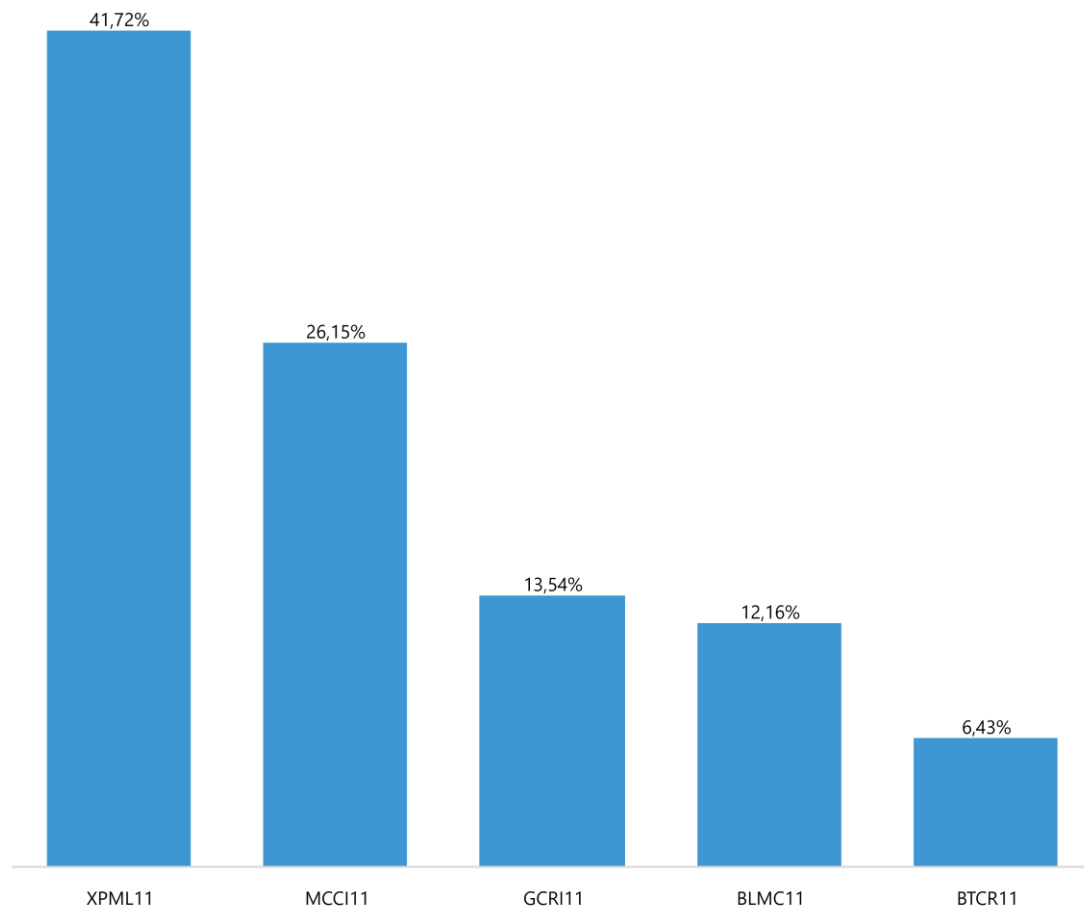


Evolução do Número de cotistas

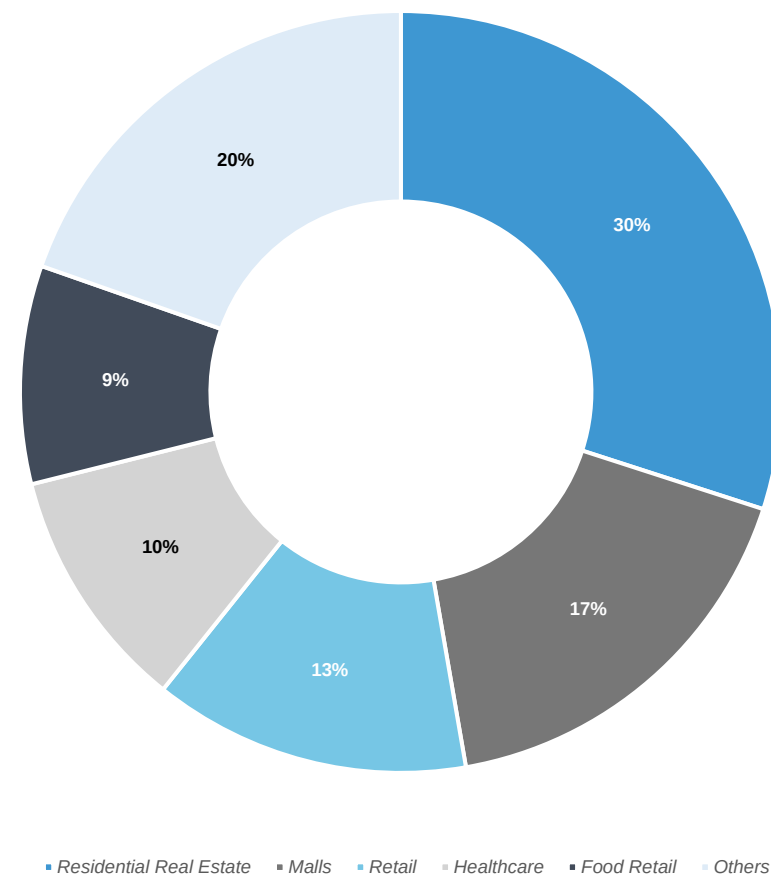


XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)

Book de Fundos Imobiliários (FoF)

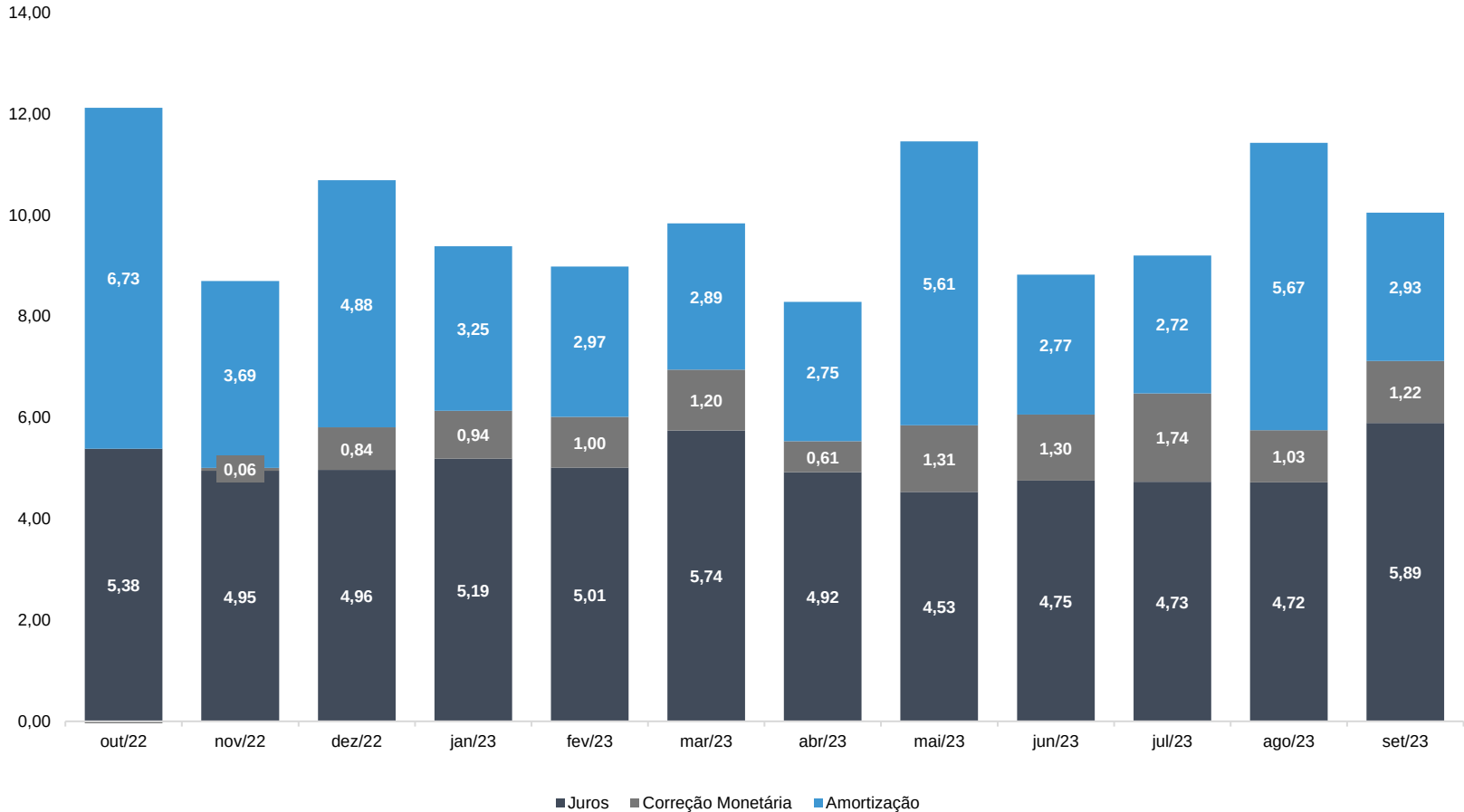


Book de Créditos Imobiliários (CRIs)



XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11)

Fluxo de Caixa Projetado



Status das Operações	
Total de CRIs	36
Normal	36
Em Alerta	0
Estressada	0
CRIs em Provisão	0

Marcação	
MtM (R\$ MM)	782,79
Curva (R\$MM)	781,59
PDD (R\$ MM)	0,0

Recebimentos no Trimestre	
Juros + Corr. Monetária (R\$ MM)	23,50



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

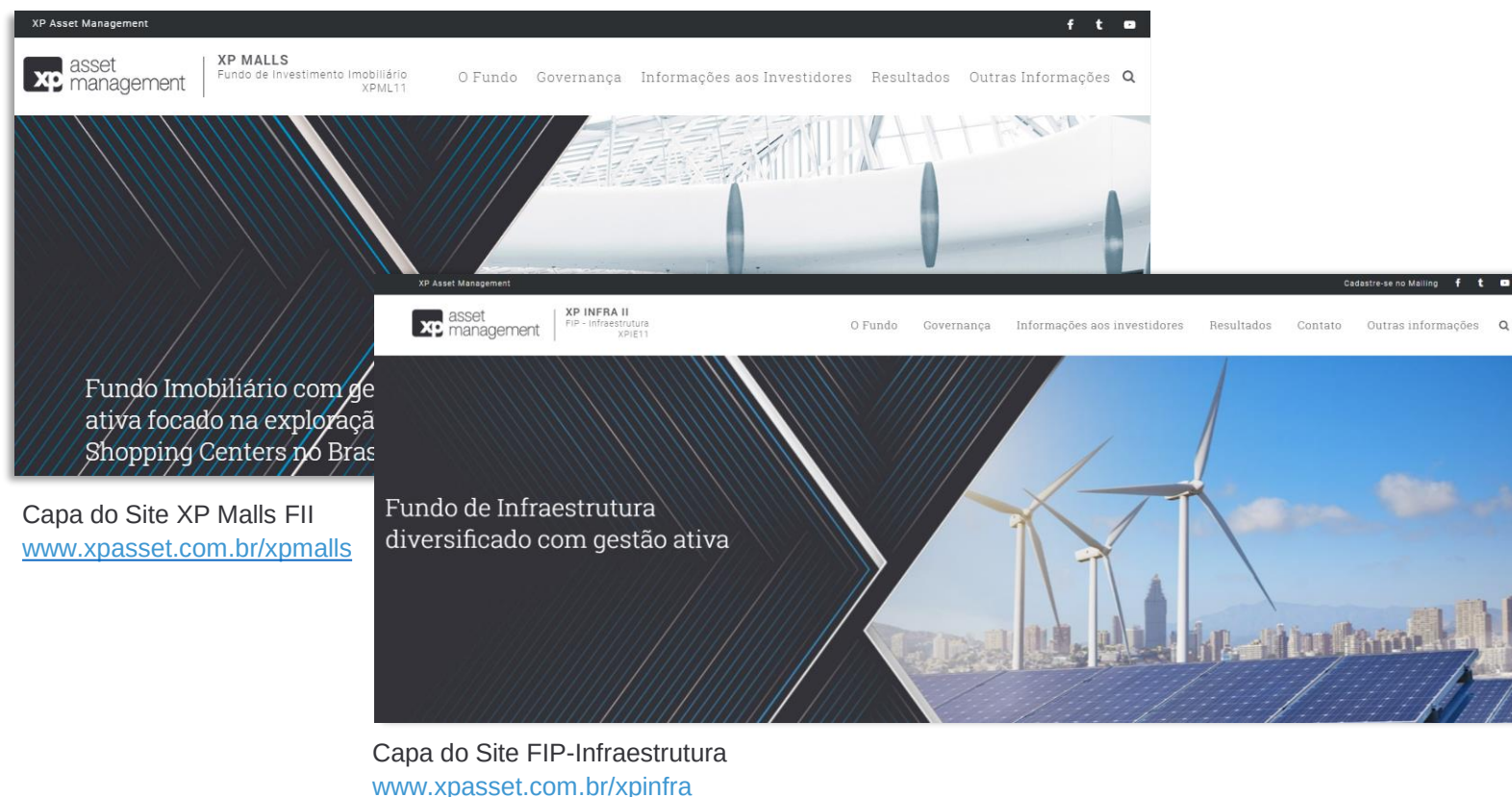
- Lives Mensais com os Gestores e Economistas
- Apresentações Trimestrais de Resultado
- Destaques Mensais
- Lâminas Mensais
- Documentos Regulatórios
- **Cartas Mensais e Trimestrais**



- **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 CAPITAIS 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.

