



asset
management

Apresentação XP Selection FoF FII

3º Trimestre de 2021

Índice

- 01 Carta do Gestor
- 02 Destaques do Trimestre
- 03 Cenário Macroeconômico
- 04 O Mercado de FIIs
- 05 Performance do Fundo e Alocação

01.

Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 3º trimestre de 2021

Neste terceiro trimestre tivemos um período bastante volátil nos mercados internacionais, com o início do trimestre se mostrando promissor para as principais economias, derivado do processo de reabertura mais efetivo nas mesmas e no caso específico dos EUA, por conta do novo acordo entre republicanos e democratas, e consequente, início das discussões no Senado sobre o pacote de investimento em infraestrutura. Em um segundo momento, tivemos uma elevação de aversão ao risco por parte dos investidores, fatores como a elevação do número de casos da variante delta, aperto regulatório nos setores de tecnologia e imobiliário na China e possibilidade de início do aperto monetário no EUA por parte do FOMC (Federal Open Market Committee) desencadearam novas incertezas com relação a desaceleração do crescimento econômico mundial. No mês de setembro ainda tivemos o surgimento de novas preocupações, com a possibilidade de uma desaceleração na principal economia asiática sendo intensificada dado que uma das principais empresas do setor imobiliário do país, Evergrande, aproximava-se de uma reestruturação ou default de suas dívidas. Apesar da representatividade na economia local, não acreditamos que um eventual default possa ser um evento comparado em termos de magnitude aos eventos de 2008, e como evento subsequente observamos a empresa realizar os pagamentos que estavam pendentes no últimos dias. Adicionalmente, seguimos sem observar melhoras significativas nos gargalos de produção ao redor do mundo e agora temos uma pressão forte nos preços de energia, evidenciados pela escalada de preços do petróleo, gás natural e níveis historicamente baixos nos estoques de carvão da China.

O cenário doméstico se aproximou da volatilidade observada nos mercados internacionais, embora por aqui tivemos características particulares. Inicialmente os dados de confiança mostraram uma forte retomada em julho, com os serviços finalmente se aproximando do patamar pré-crise e os números do Caged surpreendendo novamente, registrando a alta dessazonalizada mais forte deste ano. Adicionalmente, observamos dados acima das expectativas em relação a arrecadação federal e um resultado primário melhor. Entretanto, a inflação não mostrou sinais de arrefecimento de maneira relevante com deterioração na dinâmica dos preços dos serviços, em meio a reabertura dos estabelecimentos, ruptura das cadeias internacionais ainda impactando o país, principalmente em relação a produção de automóveis e o cenário hídrico se tornando preocupante. O Copom com esta piora recente dos índices de preços e a possível deterioração adicional nas expectativas de inflação elevou a taxa Selic em 2 (dois) pontos percentuais de 4,25% para 6,25%, tendo um tom de comunicação considerado mais hawkish pelos economistas, principalmente no trecho onde é afirmado ser apropriado um ciclo de elevação da taxa de juros para patamar acima do neutro.

O lado político e fiscal brasileiro seguiu turbulento, os protestos de 7 de setembro, desencadearam uma elevação da incerteza com relação à tramitação de reformas no Congresso e o cenário eleitoral antecipado tende a pressionar por mais gastos como o novo programa social. Desta forma, soluções desancoradas do rigor fiscal começam a surgir nos noticiários, e consequentemente, começa a impactar indicadores econômicos. Observou-se forte queda na confiança do consumidor, revisões baixistas para o crescimento em 2022 e mais um mês de deterioração nas expectativas de inflação mesmo em meio ao aperto monetário.

Considerando a indústria de FIIs, tivemos no mês de julho uma recuperação em todas as classes, com o índice tendo uma performance positiva de 2,51% após Guedes e o relator do projeto de reforma tributária indicarem a permanência de isenção de imposto de renda sobre os rendimentos desta classe de ativos. Entretanto, agosto e setembro anularam esta recuperação, diante de um quadro de maior aversão ao risco nesta classe de ativo derivado da incerteza com relação ao tamanho do ciclo de aperto monetário por parte do Banco Central. Tal incerteza tem se elevado nas últimas semanas em virtude da persistência inflacionária e da piora do cenário político e fiscal. Seguimos otimistas em relação a indústria, consideramos que a classe de fundos imobiliários segue sendo de alta relevância para a construção de um portfólio diversificado e ainda identificamos excelentes oportunidades em termos de risco/retorno, principalmente nos FIIs de papéis que possuem portfólios que tendem a se beneficiar do atual cenário doméstico.

O XP Selection navegou o trimestre com números de movimentações no portfólio inferior à sua média histórica. Com a elevada volatilidade nos preços dos ativos, optamos por ser mais parcimoniosos em relação as novas alocações, buscando encontrar boas oportunidades, as quais se traduziriam em uma maior eficiência em termos de resultados recorrentes para o fundo. O Time de Gestão se mantém conservador na composição do portfólio do XPSF, com parcela preponderante alocada em fundos de CRI entendendo que essa estratégia deve mitigar a volatilidade do patrimônio do XP Selection, assim como trazer resultados que flutuem em conjunto com as taxas de juros, mantendo o spread de *dividend yield* do fundo frente a taxa livre de risco preservada. Adicionalmente, estamos analisando a possibilidade de retornar a alocação em CRIs diretamente, com maior foco em ativos indexados ao CDI do que ativos indexados a índices de inflação, temos a percepção que a primeira classe possui uma boa relação risco/retorno mais favorável neste momento de aperto monetário e ainda alta demanda por ativos inflacionários por parte dos demais investidores.

Por fim, como fato subsequente no dia 01/10/2021, publicamos fato relevante referente ao fundo ter impetrado nesta data Mandado de Segurança em face da Receita Federal do Brasil, a fim de que seja reconhecido o direito líquido e certo do Fundo em não se sujeitar ao recolhimento de IR sobre rendimentos e ganhos líquidos auferidos na venda de cotas de outros fundos de investimento, reconhecendo-se o direito de compensar os valores que foram ou vierem a ser indevidamente pagos a título desses impostos, devidamente atualizados mediante a aplicação da taxa SELIC, desde a data dos pagamentos indevidos realizados. Cabe ressaltar que não se trata de uma medida com garantia de sucesso, podendo o Fundo obter uma decisão desfavorável. Manteremos os cotistas e o mercado em geral informados do andamento da ação por meio de comunicados ou fatos relevantes sempre que houver qualquer alteração no processo. Até hoje o fundo recolheu 6,6 milhões de reais deste imposto. (link do fato relevante: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=220672&cvm=true>)

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers. The buildings feature glass facades and grid-like window patterns. The sky is a clear, pale blue. The perspective creates a sense of height and architectural scale.

02.

Destques do Trimestre

Destaques do 3º Trimestre de 2021

Indicadores Operacionais do Portfólio

- Resultado: R\$ **2,11**/Cota
- Resultado Distribuído: R\$ **2,10**/Cota
- Alocação neste trimestre em **16** FIIs em um total de R\$ **49,2** milhões, com *dividend yield* ponderado de **10,1%** anualizado no fechamento de setembro, contra um *dividend yield* do IFIX de **9,2%**.
- Realização de ganho de capital totalizando R\$ **1,5** milhões equivalente a **R\$ 0,36** por cota no trimestre.

Resultado Trimestre

Fluxo Financeiro	Set/21	2S21	2021
Receitas¹	3.484.621	10.431.512	37.362.011
Rendimentos – FII	2.967.277	8.755.940	24.853.310
Ganhos de Capital – FII	489.425	1.548.292	11.880.299
Rendimentos – CRI	0	0	411.425
Ganhos de Capital – CRI	0	0	0
LCI e Renda Fixa	27.919	127.280	216.977
Despesas²	-446.418	-1.298.566	-10.720.439
Despesas Operacionais	-327.550	-1.048.216	-7.818.431
IR Sobre Receita Financeira	-6.282	-28.638	-47.494
IR Sobre Ganho de Capital	-112.587	-221.713	-2.854.514
Resultado	3.038.202	9.132.946	26.641.572
Rendimento distribuído	3.031.150	9.093.449	29.228.945
Distribuição média por cota	0,70	0,70	0,75

(1) Rendimentos - FII: considera as receitas provenientes dos rendimentos pagos pelos FIIs investidos. Ganhos de Capital - FII: considera os ganhos ou perdas geradas pelo fundo na alienação de cotas dos FIIs investidos. Rendimentos - CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Ganhos de Capital - CRI: considera os ganhos ou perdas geradas pelo fundo na alienação de CRIs. LCI e Renda Fixa: considera o resultado gerado pela aplicação do caixa do fundo em títulos públicos, fundos de zeragem de caixa ou em LCIs.

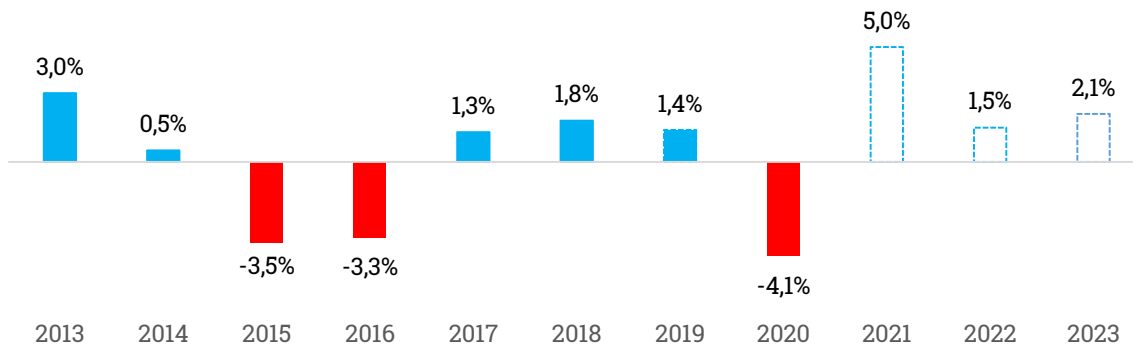
(2) Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, taxa de performance, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. IR Sobre Receita Financeira: considera o imposto recolhido sobre as operações de aplicação de caixa do fundo. IR Sobre Ganho de Capital: considera o imposto recolhido sobre o resultado gerado na alienação de cotas de FIIs.



03. Cenário Macroeconômico

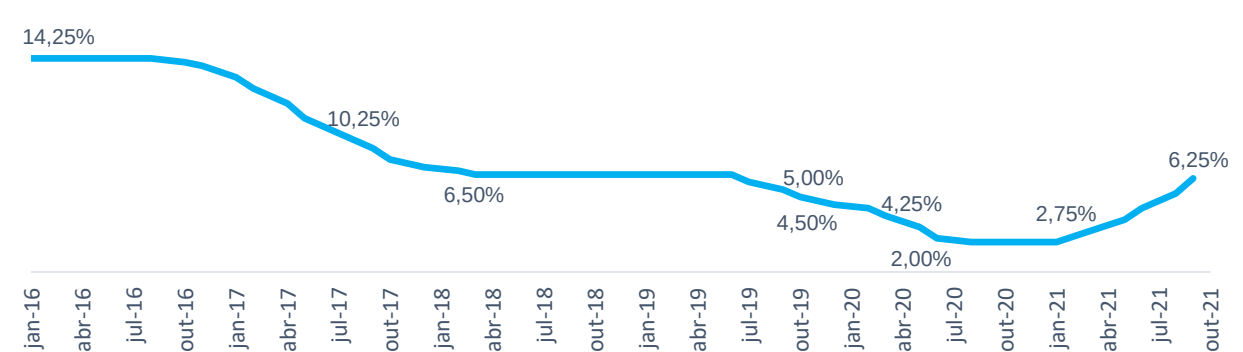
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



Após sucessivas revisões positivas da projeção de variação do PIB evidenciadas durante os dois primeiros trimestres do ano, algumas incertezas e sobreposições de choques na economia e na política marcaram o cenário nacional do terceiro trimestre, fazendo com que os agentes de mercado revisassem a mediana das estimativas para o crescimento do PIB para 5,0%¹ em 2021. A contínua recuperação do mercado de trabalho, em conjunto com a possível desaceleração esperada da inflação à médio prazo, serão motores importantes para o aumento da renda disponível das famílias e a retomada do consumo. Além disso, destacamos a seguir alguns fatores que merecem maior atenção e podem trazer volatilidade ao cenário doméstico, sendo eles: (i) as incertezas no aspecto fiscal, principalmente em relação ao cumprimento do “teto de gastos”, com a eminente necessidade do alcance de compensações para financiar gastos como o do novo programa social do governo. Outros temas ainda controversos seguem em discussão como precatórios e a reforma tributária, os quais são vistos e acompanhados com atenção pelo mercado, devido ao alto impacto na economia; (ii) o risco de crise hídrica, com possibilidade de racionamento de energia em algumas regiões, embora reduzido com o aumento gradativo das chuvas das últimas semanas, sem prejuízo do uso de usinas termoeletricas caso haja alguma insuficiência temporária; (iii) a pressão nos preços dos combustíveis, que se relaciona diretamente com a trajetória da inflação; e (iv) uma possível desaceleração da economia chinesa, tendo como maior sinal de alerta o *default* da maior construtora do país, com risco de contágio para a sua cadeia produtiva. Quanto à pandemia, o cronograma de vacinação continua avançando em linha com o esperado, com a maior parte das doses sendo aplicadas para a conclusão do ciclo vacinal ou até mesmo como reforço.

Meta Selic – Histórico²



Corroborando com a preocupação em relação à inflação persistente, o Banco Central manteve sua postura *hawkish* (com tendência de aumento da taxa de juros) ao longo do terceiro trimestre e foi mais vocal na defesa da meta inflacionária de 2022 em sua última reunião do dia 21/09/2021. Fatores climáticos, repasse cambial e o choque na oferta ocasionado pela reabertura da economia continuam impactando os índices de preços ao consumidor e consequentemente influenciando a migração do COPOM para um perfil mais contracionista.

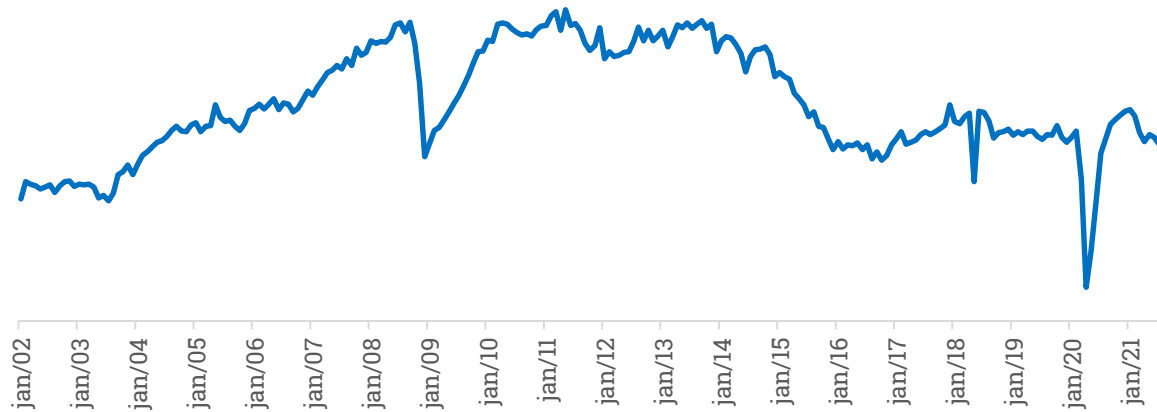
Dessa forma, a Selic foi novamente majorada, com o alcance de 6,25%² e, considerando nossa expectativa de inflação ainda pressionada nos próximos meses, seguimos com viés de alta no cenário de taxa de juros, com previsão de encerrar 2021 a 8,25% e 2022 a 9,25%. Com relação ao setor imobiliário, entende-se que, apesar de estarmos atravessando um ciclo de alta da Selic, os patamares de juros reais seguirão baixos em termos históricos e com isso promoverão disponibilidade de recursos para geração de negócios e, por conseguinte, estímulo ao crescimento. Além disso, as carteiras de investimentos imobiliários continuarão como uma alternativa de diversificação de riscos, de geração de renda em base caixa e de eficiência para toda a cadeia produtiva imobiliária.

¹ Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 18/10/2021

² Fonte: Banco Central do Brasil

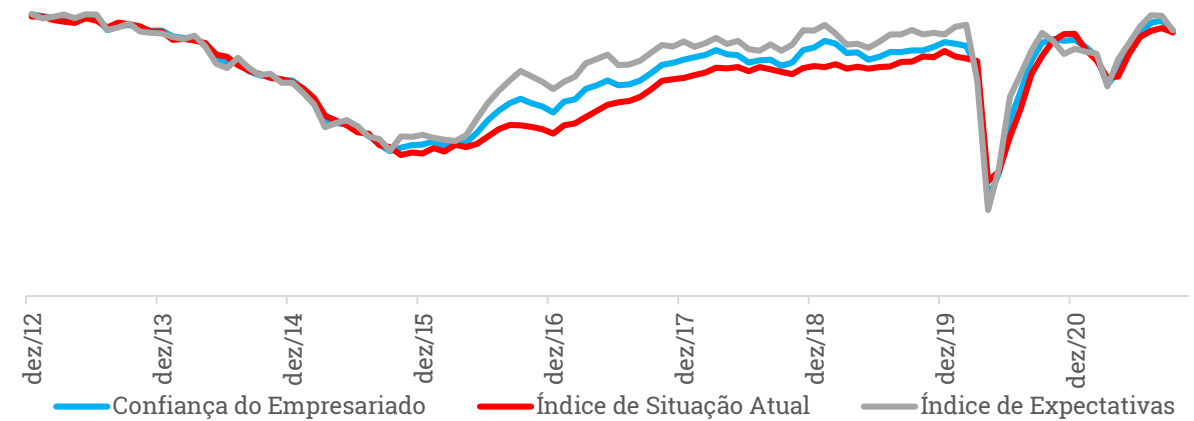
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



Em agosto de 2021, a produção industrial nacional caiu 0,7% em relação a julho, sendo o terceiro resultado negativo consecutivo. Já no acumulado do ano e em 12 meses a indústria acumula alta de 9,2% e 7,2%, respectivamente, mantendo a trajetória de recuperação ainda que em ritmo mais lento, com algum retrocesso. Os principais fatores que estão afetando o desempenho do setor industrial são: (i) desarranjo das cadeias produtivas, evidenciado pelo desabastecimento de matérias-primas e de insumos para a produção de bens finais; e (ii) encarecimento dos custos de produção, sobretudo do preço da energia elétrica, com consequência direta no processo inflacionário. Apesar do cenário ainda desafiador, a expectativa é que a retomada da atividade econômica e o possível reequilíbrio das cadeias produtivas nos próximos meses favoreçam a recuperação do setor industrial ainda em 2021 e com maior intensidade no primeiro trimestre de 2022.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



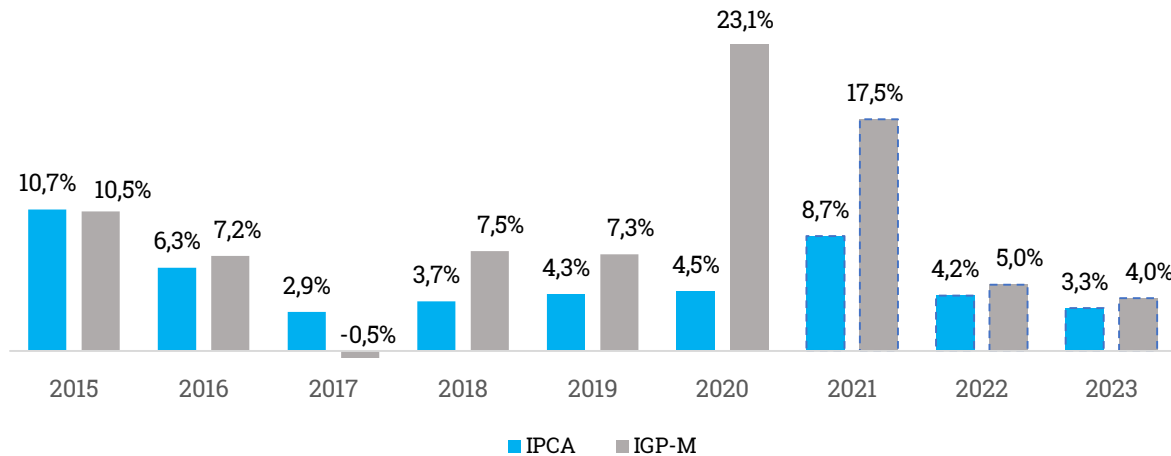
O Índice de Confiança Empresarial (ICE) caiu 2,5 pontos em setembro de 2021, para 99,9 pontos, interrompendo a sequência de altas iniciada em abril deste ano e evidenciando uma piora das expectativas, que mudaram de positivas para neutras. Apesar do crescimento econômico moderado ter se mantido durante o 3T2021, os riscos de uma crise energética, uma possível desaceleração da economia chinesa e o impacto da alta gradual dos juros no consumo interno influenciaram negativamente as expectativas do empresariado para os próximos meses. O maior recuo foi da confiança do comércio (-6,8 pontos), seguido por serviços (-2 pontos) e indústria (-0,6 pontos). Dentre os quatro setores cobertos pela pesquisas da FGV, apenas a confiança do setor da Construção não recuou em setembro, com uma variação positiva de 0,1 ponto.

¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

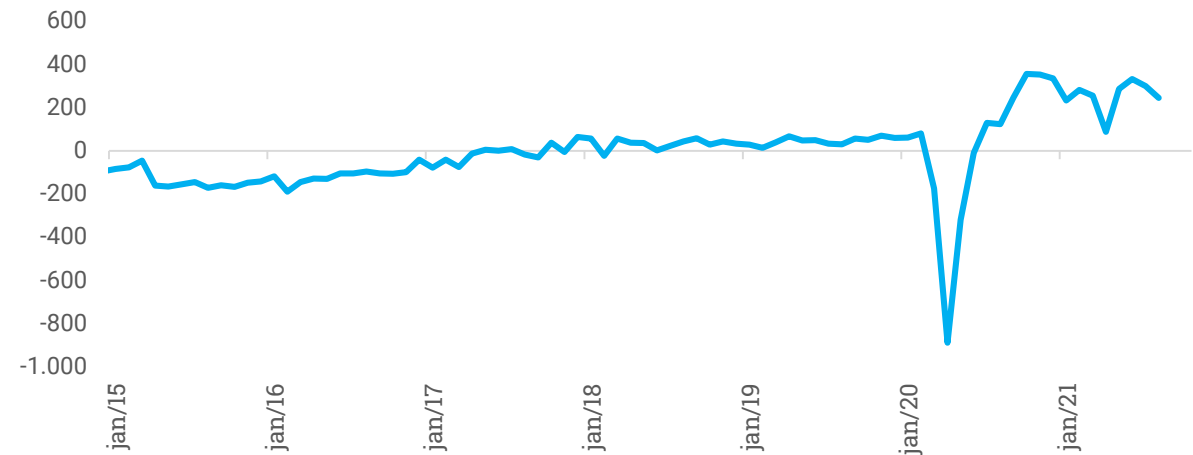
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



A continuidade do forte ciclo de alta dos preços ao longo do terceiro trimestre levou ao mercado revisar as projeções de inflação (IPCA) em 2021 para 8,7%. Devemos reconhecer a persistência das surpresas de curto prazo e suas influências nos índices de preços ao consumidor: (i) a crise hídrica encarece o preço da energia elétrica, enquanto as geadas de agosto diminuíram a oferta de alimentos; (ii) a reabertura econômica acentuada que eleva os preços dos serviços, enquanto restrições do lado da oferta sustentam a inflação de bens industriais; e (iii) a depreciação cambial ainda presente e a alta do petróleo contribuem com a elevação dos preços dos combustíveis e bens industriais. Entretanto, acreditamos que a escalada de preços não seja permanente/estrutural e alguns fatores contribuirão para a contenção da inflação no médio prazo, tais como o possível reequilíbrio das cadeias produtivas frente ao novo nível de demanda e a migração da política monetária do Banco Central para o espectro contracionista, ao menos até a completa contenção da escalada inflacionária. Com isso, consideramos no nosso cenário base um IPCA de 8,9% em 2021 e 4,0% em 2022.

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



Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, em agosto ocorreu a geração líquida de 372,3 mil vagas formais. Considerando o ajuste sazonal, tal geração foi de 244,2 mil, atingindo o saldo positivo de 2 milhões em 2021. Todos os grandes setores (indústria, serviços, comércio e construção) apresentaram saldo positivo em agosto, evidenciando a retomada do mercado de trabalho. É importante destacar que, ao compararmos os dados de emprego com o PIB, ainda notamos uma defasagem no primeiro componente, nos levando a crer que essa expansão deverá se manter diante da reabertura econômica plena esperada em 2022. Por outro lado, ponderamos que houve uma desaceleração das contratações líquidas frente ao mês anterior, sendo de suma importância que o país alcance o controle da inflação e o equilíbrio das contas públicas, de forma a incentivar o setor produtivo e a evitar retrocessos na excelente trajetória de geração de empregos desde meados de 2020.

¹ Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 18/10/2021

² Fonte: Ministério da Economia

A low-angle, upward-looking photograph of a modern building's facade, characterized by large, curved, metallic panels that create a sense of dynamic movement and architectural complexity. The sky is a clear, pale blue.

04. O Mercado de FIIs

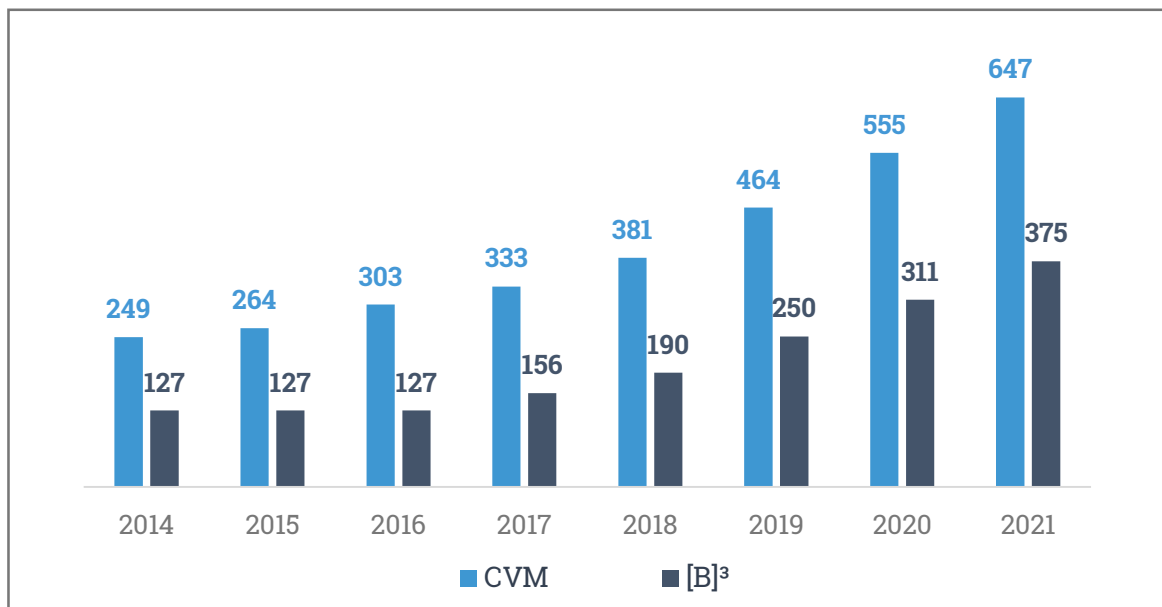
Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

A B3 informou que o número de investidores pessoa física em FIIs alcançou a marca de 1,5 milhão em setembro demonstrando a robustez do crescimento desta indústria mesmo em cenário de volatilidade mais elevada. O Mercado de FIIs encontrou este terceiro trimestre de 2021 totalizando 647 FIIs registrados na CVM, sendo 375 deles negociados na B3. Apesar do quadro de maior aversão ao risco dos investidores derivado da preocupação em relação à persistência inflacionária e cenário fiscal, e consequente elevação das curvas de juros ter desencadeado uma desaceleração no ritmo da indústria de FIIs neste trimestre, quando olhamos para o ano como um todo ainda observamos um crescimento expressivo da classe de FIIs, atingiu-se o volume de R\$ 18 bilhões em 54 ofertas 400. Mantemos nosso otimismo em relação ao crescimento da indústria, no entanto, acreditamos que a elevação do grau de incerteza sobre os mercados pode desencadear no insucesso de algumas ofertas primárias de FIIs, por isso torna-se cada vez mais importante a diligência na análise dos ativos e suas estimativas de resultado considerando uma captação aquém daquela imaginada por seus respectivos gestores.

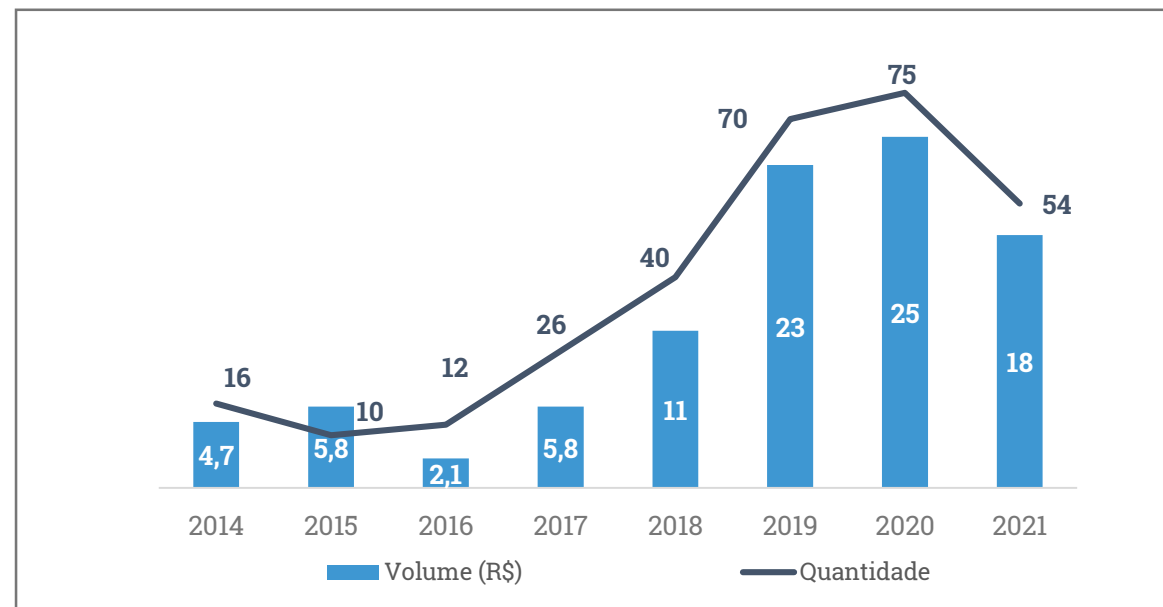
647 fundos registrados na CVM, sendo 375 negociados na [B]³

PL Total: R\$ 155 Bilhões / R\$ 135 Bilhões na B3



R\$ 18 bilhões em ofertas em 2021

Ofertas 400

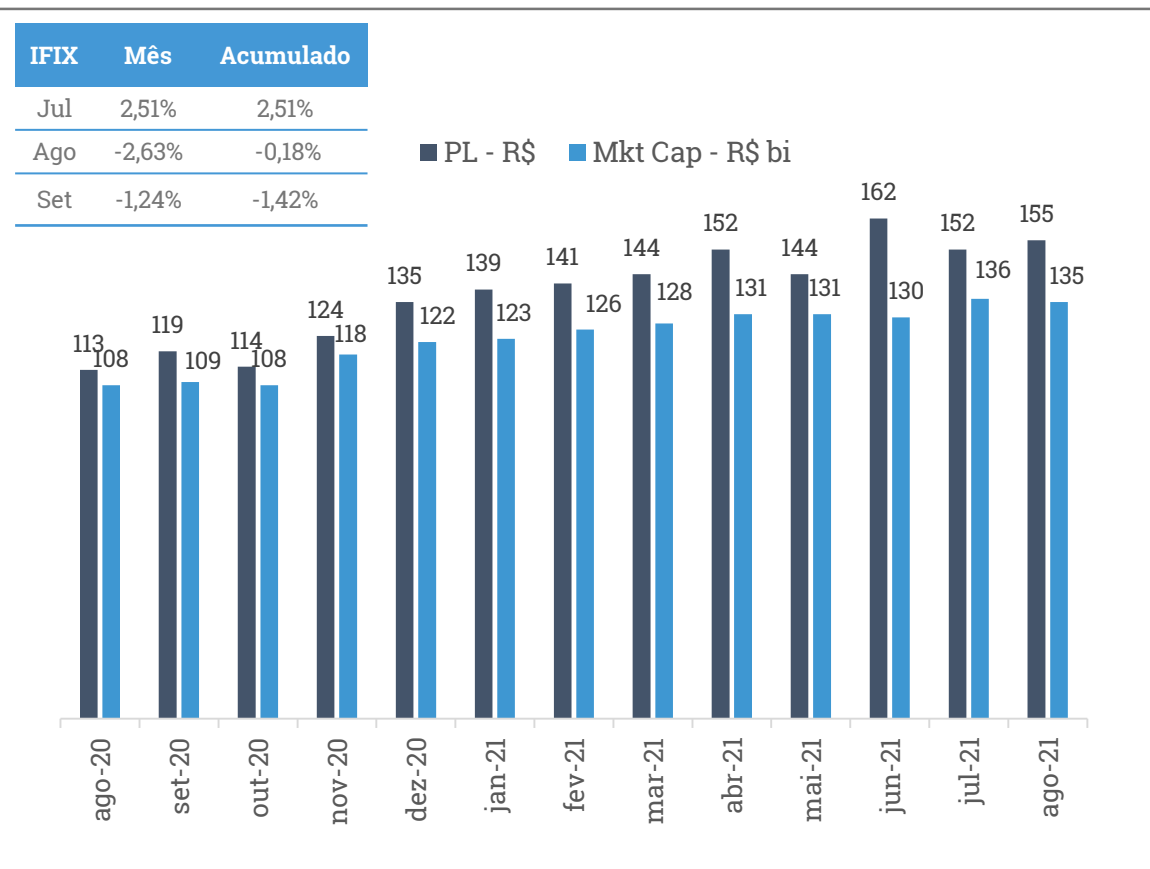


Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

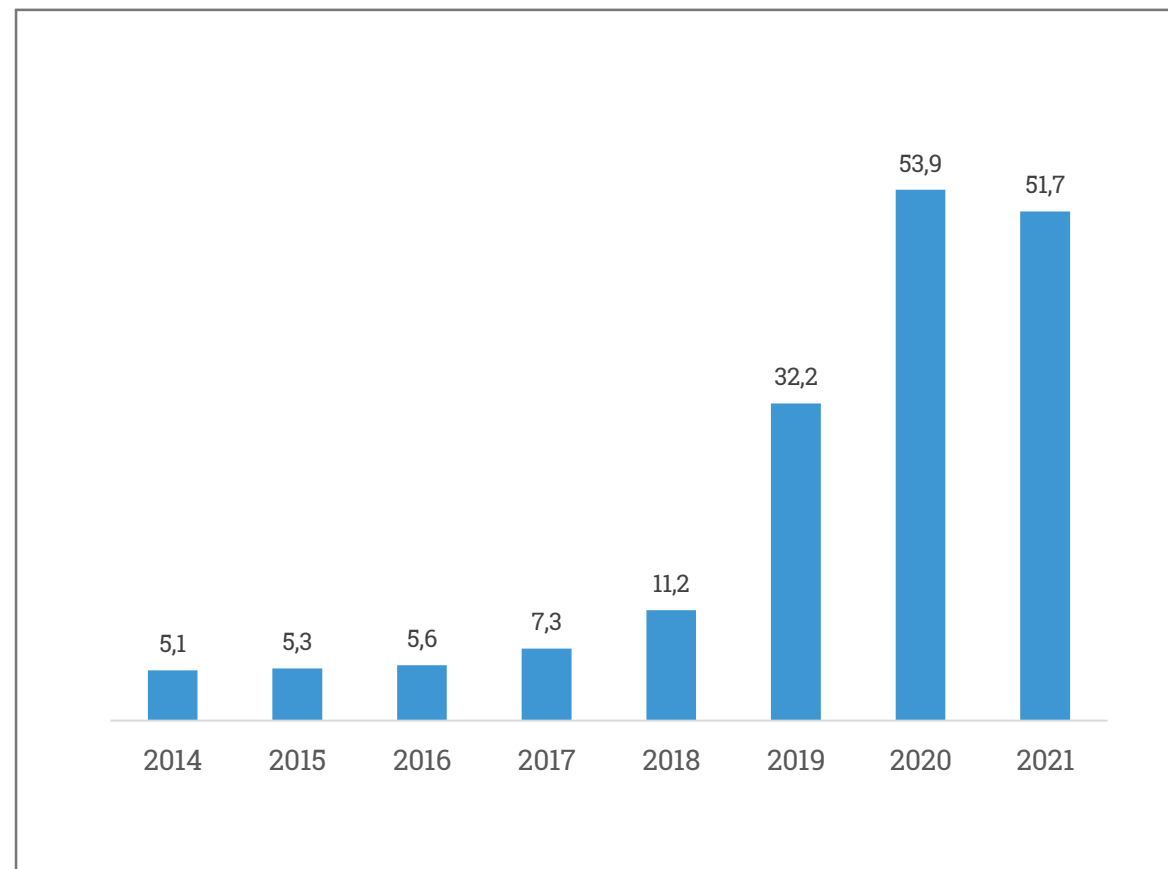
Valor de Mercado Vs. PL dos FIIs

R\$ bilhões



Volume negociado atingiu R\$ 51,7 bi em 2021.

R\$ bilhões

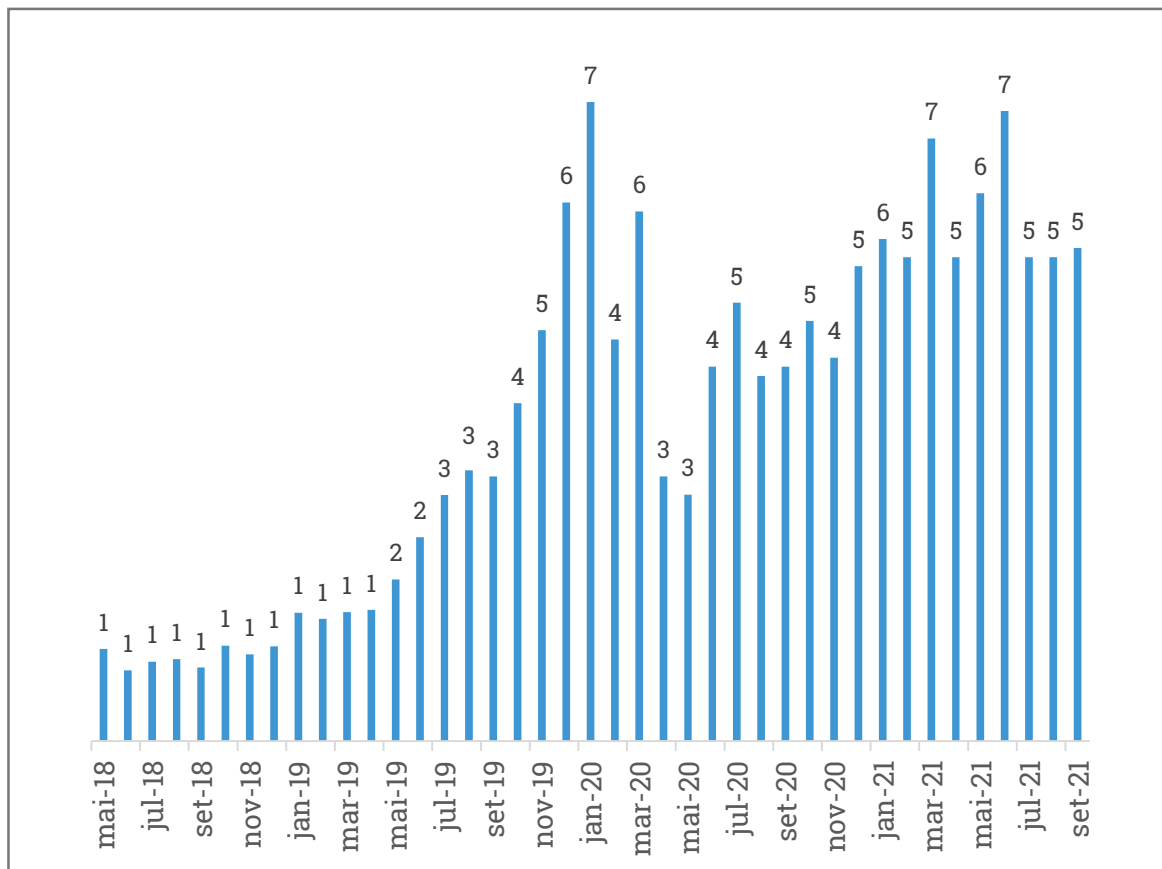


Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

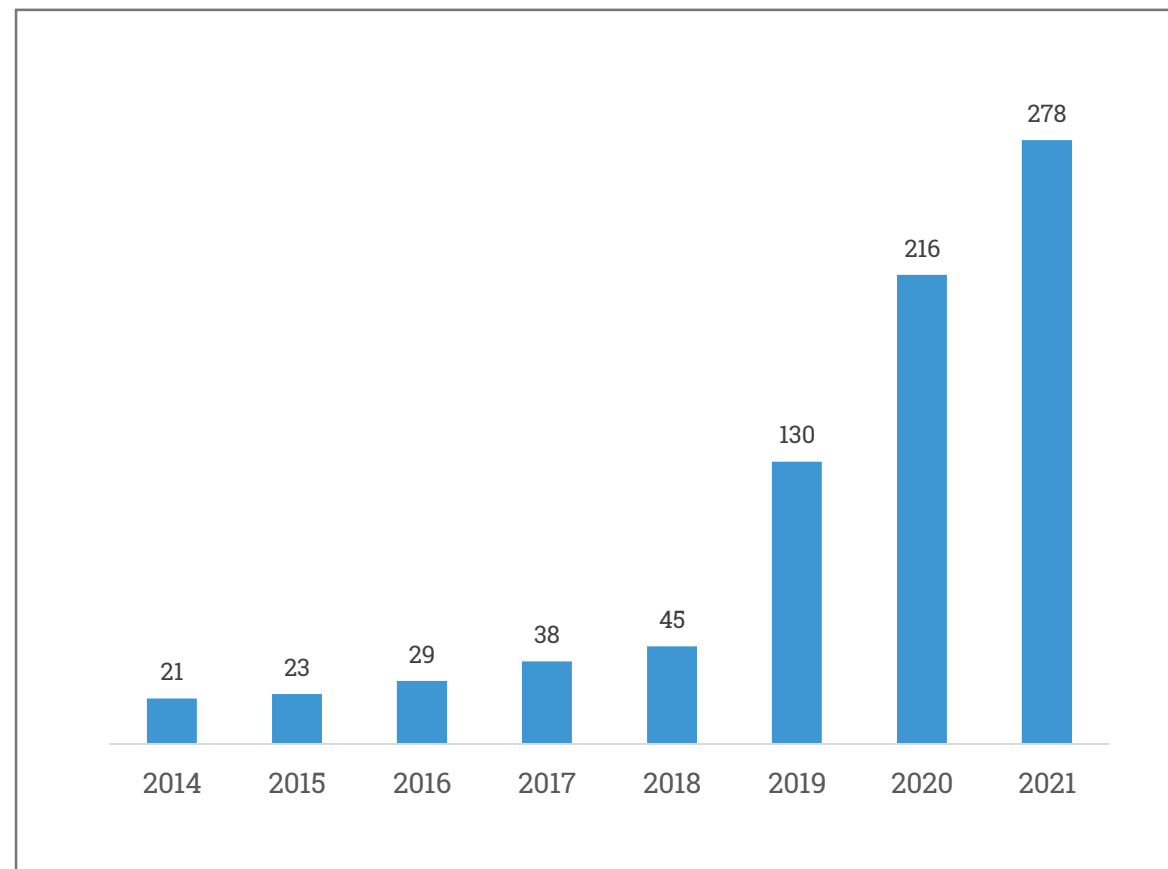
Volume médio mensal negociado

R\$ bilhões



Volume médio diário negociado

R\$ milhões

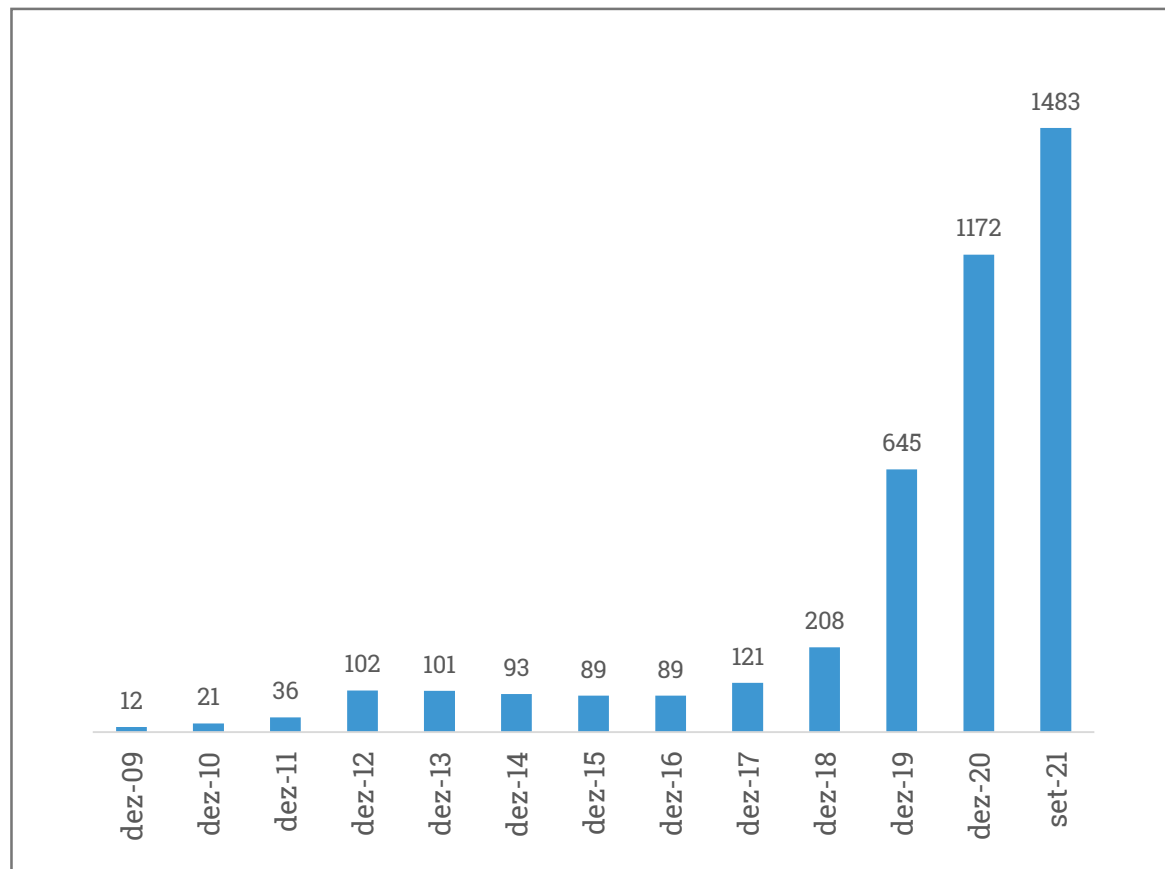


Mercado de FIIs

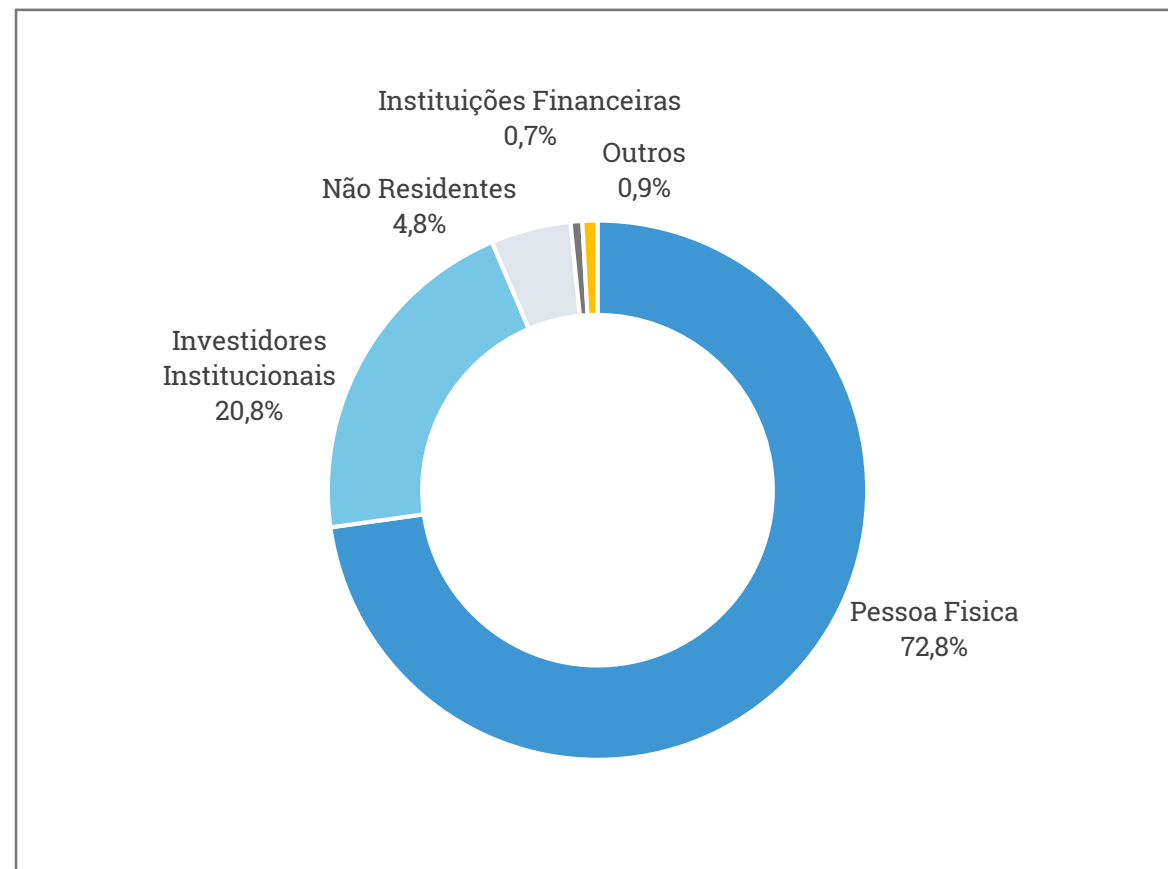
Visão Geral de Mercado

Número de Investidores

Em milhares



Tipo de Investidor

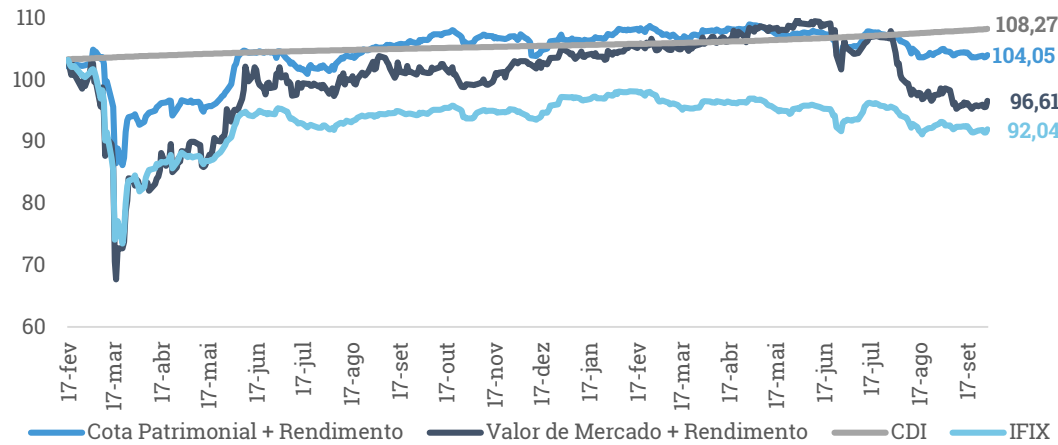




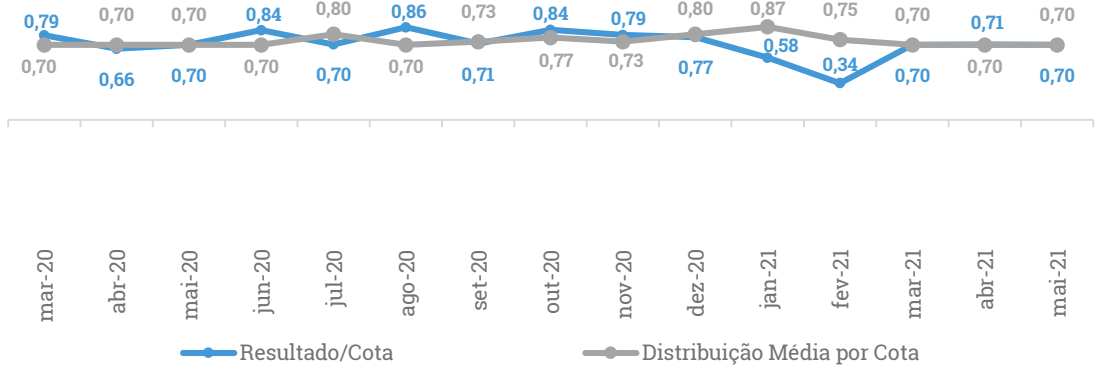
05. Performance do Fundo e Alocação

Performance do Fundo

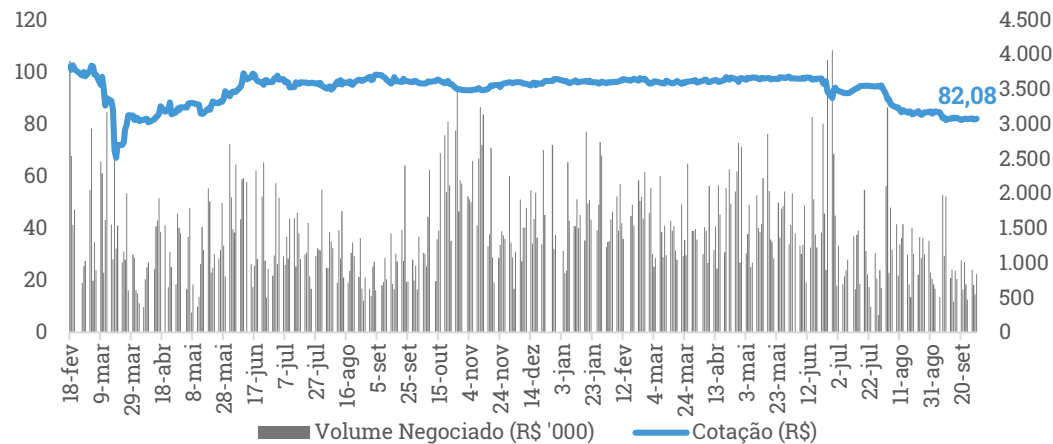
Rentabilidade vs. CDI e IFIX



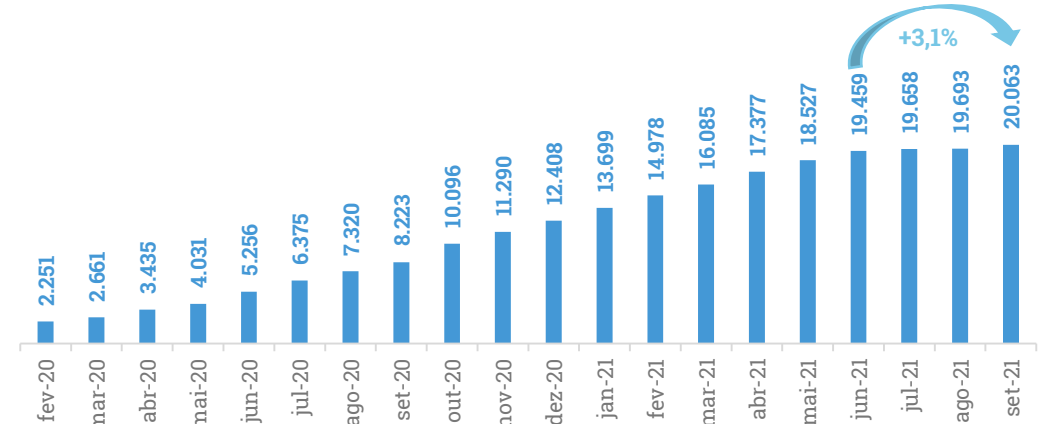
Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)



Evolução Valor Cota e Volume Negociado

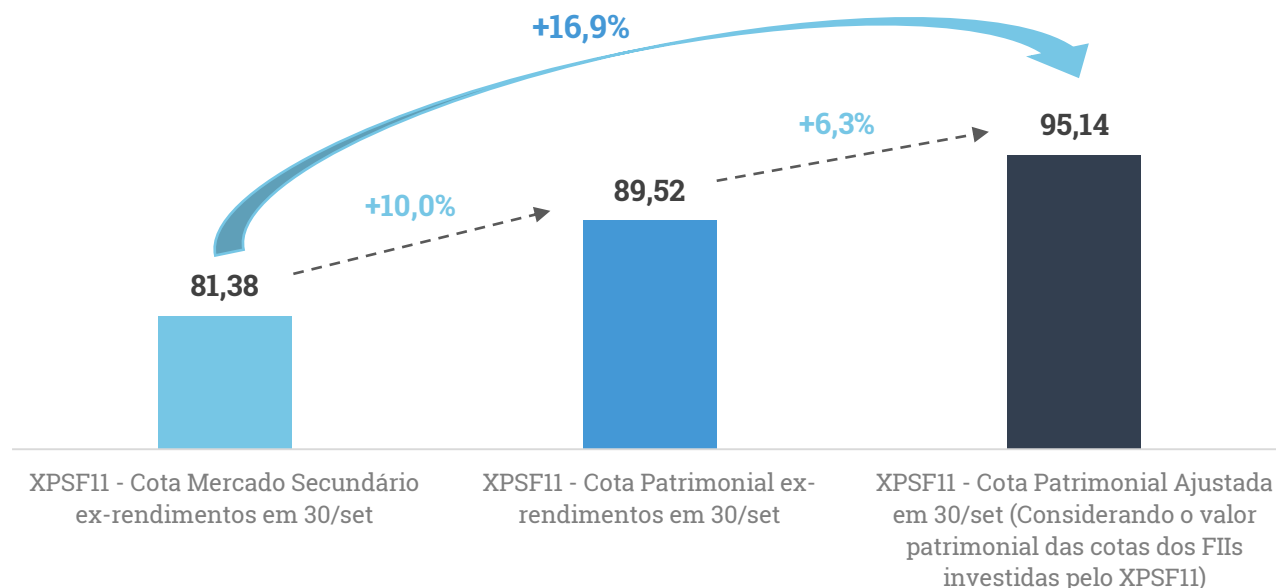


Evolução Número de Cotistas



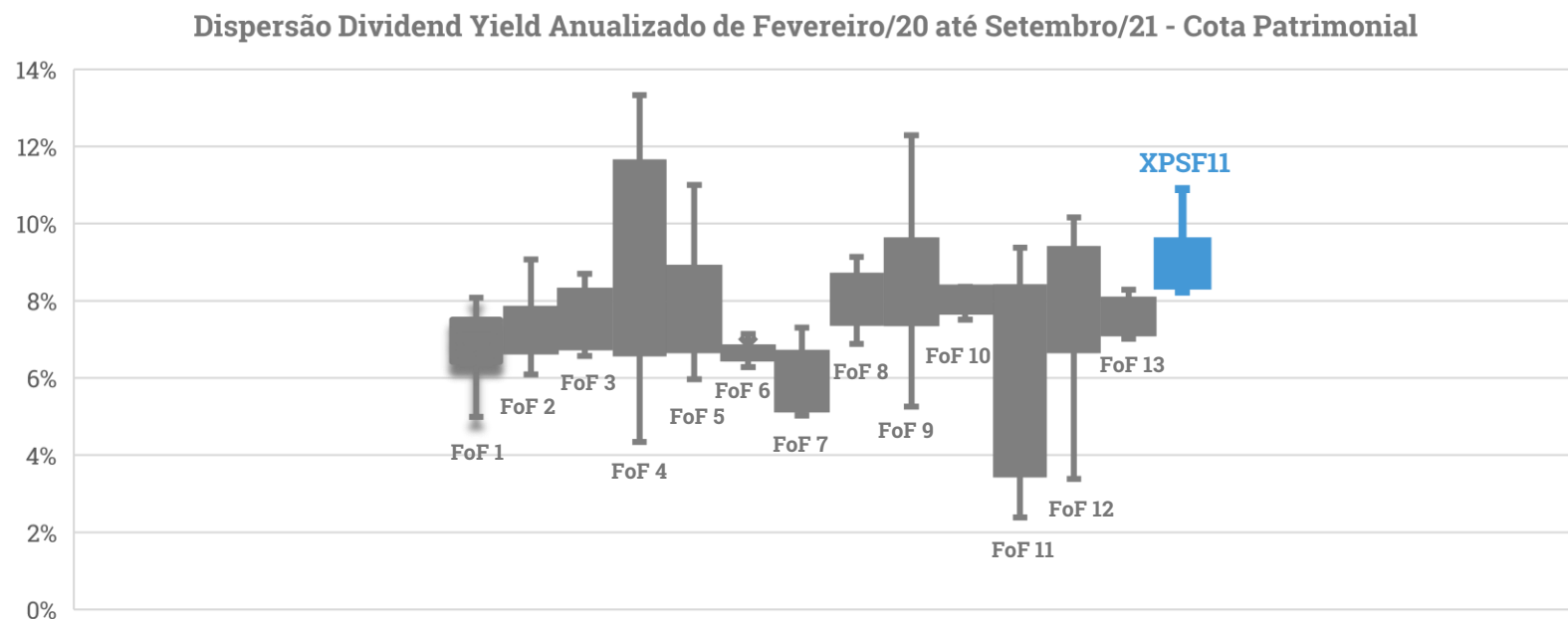
Relação entre Valor de Mercado e Valor Patrimonial

Uma das principais características de um Fundo de Fundos Imobiliário (FoF) é que seus ativos são precificados a mercado, ou seja, o portfólio de cotas de FIIs que um FoF possui, varia diariamente de acordo com os valores de fechamento destes FIIs negociados na B3. Com isso, em momentos de turbulência como o atual, onde as cotas de FIIs se desvalorizam de maneira generalizada no mercado secundário, a cota patrimonial dos FoFs também acaba se depreciando. No entanto, consideramos que o movimento de correção das cotas no mercado secundário dos próprios FoFs tem sido exagerado, no caso do XPSF por exemplo, proporciona um valor de cota para os investidores bem descontado em relação ao valor patrimonial atual do Fundo e um desconto ainda mais relevante quando considerado o valor patrimonial dos FIIs presentes no portfólio do XP Selection. Portanto, inserimos esta seção para facilitar o comparativo dos valores entre tais cotações aos investidores.



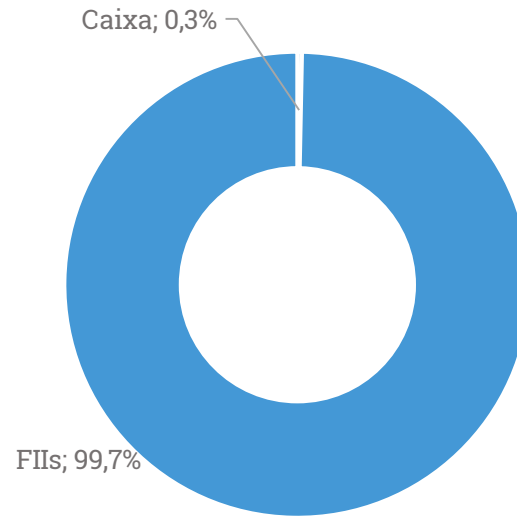
Comparativo Dividend Yield na Indústria de FoFs

Abaixo publicamos o histórico de *dividend yield* do XPSF11 considerando as cotas patrimoniais de fechamento dos meses, comparando-o aos demais FoFs presentes em nossa *Watchlist*. Tal gráfico tem como objetivo mostrar a previsibilidade dos dividendos distribuídos neste segmento. Aqueles fundos que possuem o diagrama com menor dispersão, tratam-se de FIIs que estão conseguindo manter as suas distribuições de maneira mais estável e sem grandes variações ao longo do tempo. Por outro lado, aqueles FIIs que possuem uma maior dispersão (caixinhas maiores), são aqueles que entregaram uma maior volatilidade nas distribuições de rendimento no período, e portanto, nesta métrica podem ser considerados menos previsíveis. Podemos observar que o XP Selection além de possuir um dos valores distribuídos mais estáveis também se encontra em patamar médio superior a maioria dos demais FIIs em termos de distribuição.



Alocação da Carteira

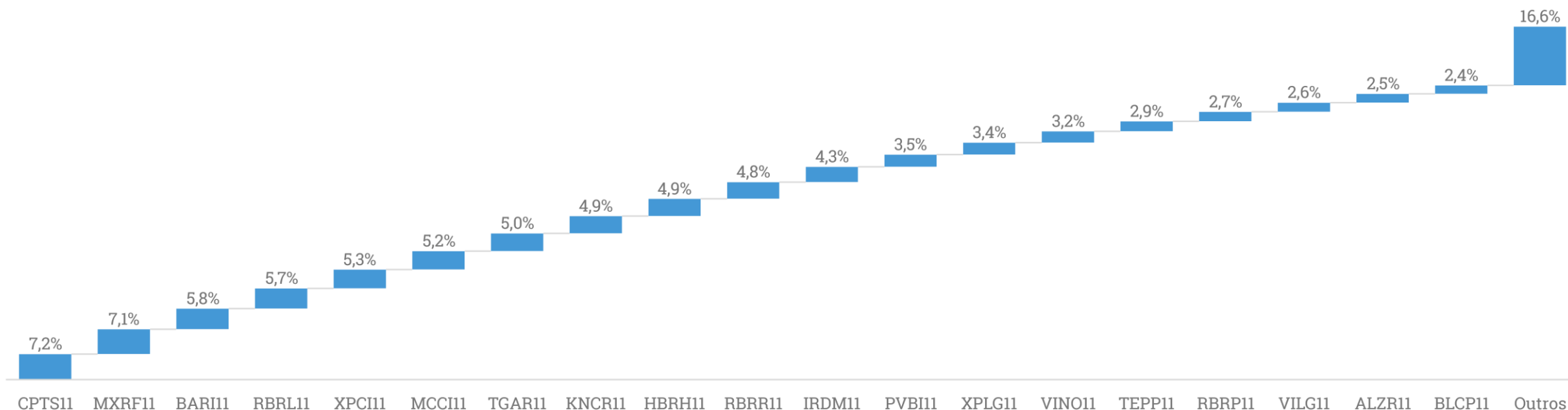
O XP Selection é um fundo de gestão ativa com o objetivo de entregar resultados acima do IFIX, através de investimentos em cotas de outros fundos de investimento imobiliário. O mesmo deve alocar preponderantemente o seu capital nessa classe de ativo, porém, o mesmo pode alocar recursos em outros tipos de investimento como CRIs, que a equipe de gestão entende como ativos defensivos para se ter no portfolio além de ser uma gestão caixa. Neste ambiente de elevada volatilidade seguimos parcimoniosos em relação as novas alocações, buscando encontrar boas oportunidades, as quais podem se traduzir em melhora na relação risco/retorno do nosso portfólio. O Time de Gestão vem analisando e buscando aproveitar oportunidades tanto no mercado primário como no mercado secundário, com o objetivo de elevar a exposição no segmento de FIIs de CRIs.



Exposição

Percentual da carteira de FIIs

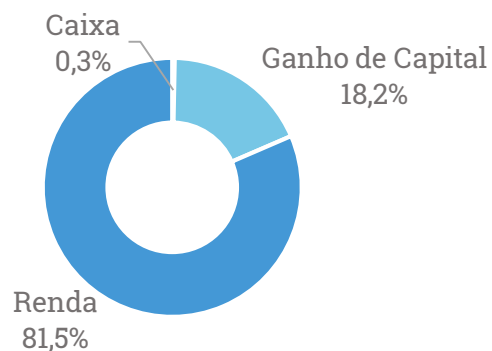
O XP Selection percorreu o trimestre com a carteira de FIIs mais concentrada em fundos de CRIs, os quais na visão do time de gestão se traduziriam em uma melhor proteção de patrimônio do cotista, dada a presença de garantias e boa alocação em riscos de crédito nas operações investidas por esses fundos. Apesar dos descontos considerados por nós excessivos nos FIIs de tijolo quando analisados diversas métricas de valuation tais como valor de mercado sobre valor da cota patrimonial ou custo de reposição dos ativos, a persistência da inflação mesmo em cenário de elevação de juros, juntamente com a elevação da incerteza com relação ao cenário fiscal doméstico e a antecipação do cenário eleitoral, nos faz acreditar que a volatilidade nos preços dos ativos de renda variável permanecerá elevada nos próximos meses, e crer em uma recuperação mais lenta nos preços das cotas dos FIIs da classe de tijolos do que anteriormente esperada. Do outro lado, esperamos um curto prazo mais favorável em termos de relação risco/retorno para os FIIs de papéis, entendendo que essa estratégia deve mitigar a volatilidade do fundo, dado as estruturas de garantias envolvidas nos ativos finais destes portfólios.



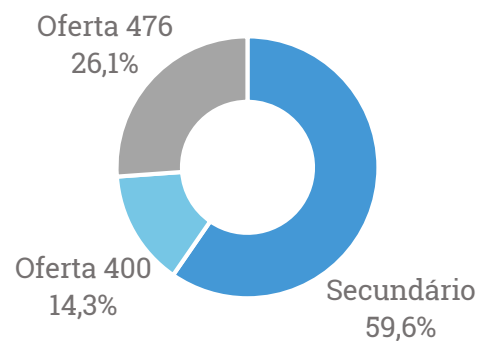
Breakdown do Book

Tese, classe de fundo e meio de alocação

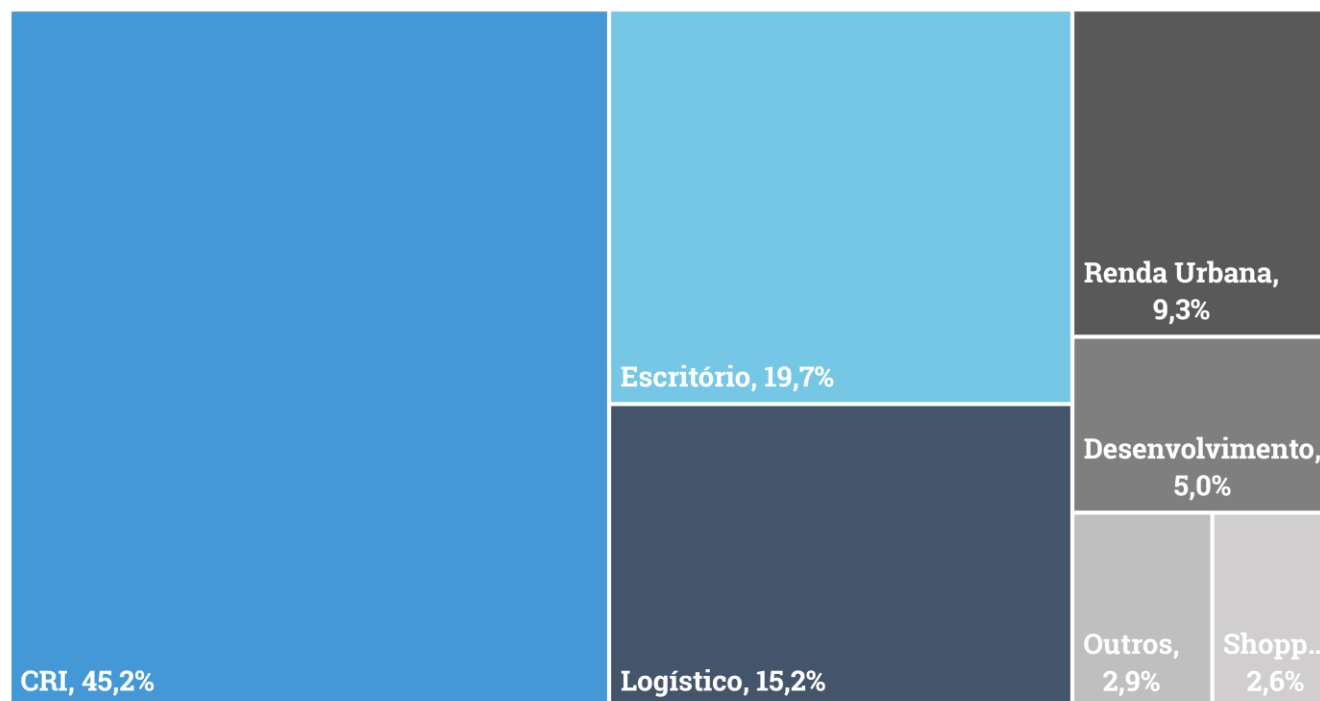
Tese



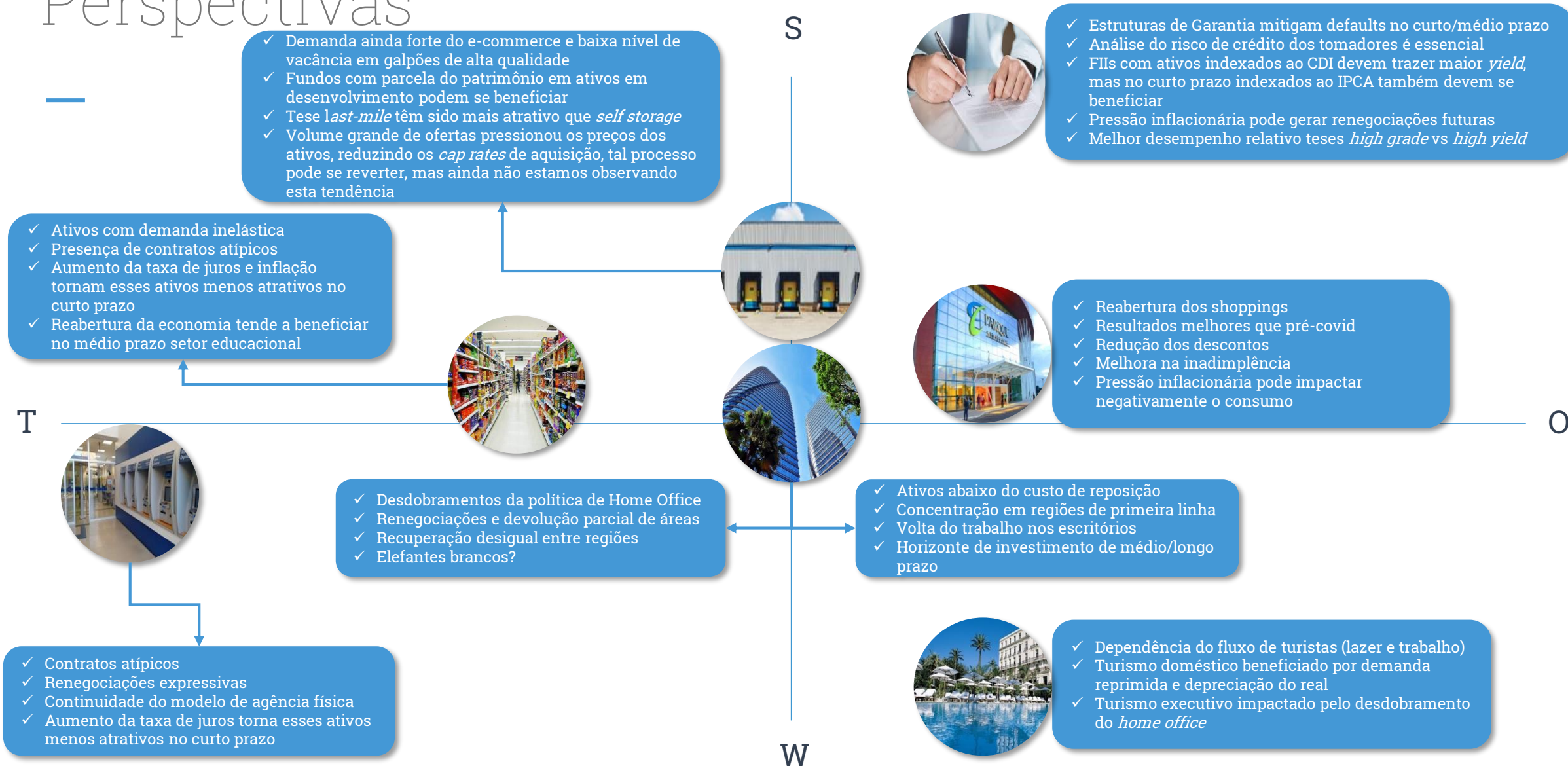
Meio de Alocação



Classe de FII



Perspectivas



Perspectivas

Mar-2022

XP Selection

Próximos 6 meses

O cenário político e econômico atual nos faz ser mais **cautelosos em termos de alocação** do portfólio do XP Selection. De qualquer forma, seguimos com a estratégia de **otimizar a linha de rendimentos** no resultado do fundo, com a possibilidade de retornar **alocação direta em CRIs** nos próximos meses sendo analisada. Conforme o nível de incerteza se reduza acreditamos em um portfólio cada vez mais equilibrado e eficiente, o qual se traduzirá em rendimentos estáveis sem volatilidade relevante. A desaceleração em novas emissões de FIIs nos parece inevitável dado a elevação da taxa de juros e o comparativo com a renda fixa por parte dos investidores. Portanto, acreditamos que os próximos meses devem trazer um novo ciclo de desinvestimentos em ativos que atingirem a sua maturidade, junto com um **novo ciclo de investimentos em ativos com lastro em crédito/renda fixa**, os quais entendemos devem **mitigar a volatilidade do fundo**, dado as estruturas de garantias envolvidas e ainda **manter o spread de dividend yield** do fundo frente a taxa livre de risco preservado.

6 meses em diante

As **incertezas** com relação a política fiscal, e consequentemente, política monetária do atual governo atingiram um novo patamar, ainda mais elevado do que aquele que apresentamos no trimestre anterior. Com isso, o cenários traçados podem sofrer alteração rapidamente. Neste momento, a elevação das expectativas para as taxas de juros para patamares de dois dígitos por pelo menos todo o ano de 2022, tende a **impactar de maneira significativa a recuperação nos FIIs de tijolo** que vislumbrávamos anteriormente. Tendo dito isto, enxergamos que as melhores oportunidades em novas alocações inicialmente ainda estarão em **FIIs de CRIs, principalmente aqueles portfólios cujos gestores realizam a própria estruturação das operações e estão mais focados em operações high grade**. Julgamos que o “repasse” de uma elevação de juros desta magnitude às novas operações estruturadas deve ser realizado de maneira mais efetiva nestes portfólios do que em portfólios *high yields*, os quais hoje já possuem taxas de originação de créditos bem elevadas. **Conforme tivermos uma melhora no cenário acreditamos que o portfólio atual de FIIs de tijolos já possui o necessário para trazer bons resultados ao XP Selection.**

Disclaimer



Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado como recomendação de investimento, oferta de compra 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.

