



Apresentação XP Selection FoF FII
1º 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 1º trimestre de 2021

O otimismo percebido no fim de 2020 em torno do início das campanhas de vacinação global foi se exaurindo conforme percorremos as primeiras semanas de 2021 e tivemos a confirmação de novas cepas de Covid-19 com características mais contagiosas, as quais desencadearam-se em números de casos muito superiores ao picos da 1ª onda nos EUA e Europa. No Brasil, as primeiras semanas do ano foram alarmantes, com a grande elevação do número de casos e a situação drástica presenciada em Manaus. Quando entramos em fevereiro, a aceleração da vacinação a um ritmo acima daquele anteriormente imaginado em solo americano, a divulgação de dados econômicos superiores às expectativas e os primeiros passos do novo pacote fiscal direcionado à infraestrutura divulgado por parte do governo Biden contribuíram para nova preocupação nos mercados financeiros, a possibilidade de retomada da inflação na principal economia do mundo voltou à tona. Com este cenário, observamos uma forte elevação nas curvas de juros globalmente, o que trouxe volatilidade nos mercados emergentes, dado o possível impacto negativo que a redução de estímulos monetários, a qual buscava frear a inflação, poderia causar em economias que se encontram em situações mais frágeis. O FOMC por sua vez, comunicou-se de maneira bastante *dovish* sinalizando baixa probabilidade de elevação de juros no curto prazo, mas isso não aliviou de maneira significativa o impacto nas curvas de juros.

No campo político brasileiro, começamos o trimestre com eventos positivos como a vitória expressiva dos candidatos do governo nas eleições da Câmara e Senado gerando bons resultados já no início de seus mandatos, com a aprovação da autonomia do Banco Central e os destaques da nova lei cambial. Entretanto, logo as expectativas inclinaram-se novamente para terreno negativo, primeiramente com a intervenção desastrosa do presidente Bolsonaro na Petrobras, passando por incertezas em torno da aprovação das contrapartidas a serem adotadas no orçamento fiscal em virtude do novo auxílio emergencial, e culminando numa aprovação de um orçamento federal totalmente irrealista por parte do Congresso. Tal imbróglio em torno do orçamento foi apenas solucionado em meados de abril, quando o presidente acabou vetando parcialmente as emendas do relator, estabelecendo um novo acordo com o Parlamento.

Sobre a dinâmica sanitária, tivemos momentos onde a situação se manteve em níveis extremamente adversa, com a explosão de número de contágio e mortes, com o sistema de saúde por todo país à beira de um colapso e a situação foi amenizada apenas com novos *lockdowns* decretados, o que acabou por impactar de maneira relevante a retomada da economia brasileira que era aguardada para este início de ano. A boa notícia esteve relacionada ao cronograma de vacinação, o qual avançou a partir no fim do trimestre com a chegada de novos lotes de IFA (Ingrediente Farmacêutico Ativo) que estão sendo utilizados na produção de doses da Fiocruz e o novos acordos fechados para compra de vacinas, principalmente com Pfizer, tais doses já começaram a ser recebidas semanalmente no país, com o volume mais expressivo a ser entregue a partir do segundo semestre.

No mercado de FIIs, o IFIX iniciou o ano no campo positivo, mas a forte correção no mês de março fez com que o índice fechasse o primeiro trimestre com queda de 0,81%. Apesar da dinâmica extremamente adversa da pandemia neste início de 2021, houveram 19 ofertas primárias de FIIs, somando R\$ 5 bilhões. Mantemos nosso otimismo em relação à indústria, entretanto, um ciclo de aumento de juros em linha com o precificado atualmente na curva de juros, sugere um ritmo de crescimento mais comedido do que nos últimos dois anos.

O XP Selection conseguiu navegar bem neste trimestre desafiador com nível elevado de volatilidade nos mercados financeiros, seguiu buscando otimizar o resultado na linha de rendimentos de FIIs e aproveitou o momento positivo de mercado em alguns FIIs para reciclar algumas posições que atingiram a maturação. Adicionalmente, o time de gestão buscou ofertas primárias que se mostraram em situações oportunísticas dado o desconto apresentado para os preços encontrados no mercado secundário, gerando ganhos de capital relevantes para o portfólio. A evolução do cronograma de vacinação nacional conforme nossa expectativa e a sinalização recente dos indicadores de atividade econômica, nos faz acreditar que a economia poderá passar por um processo mais duradouro de reabertura no segundo semestre, entretanto neste fim de primeiro semestre ainda deve permanecer o cenário onde a volatilidade nos preços dos ativos financeiros se encontrará em níveis elevados, principalmente relacionado as incertezas com o cenário de inflação global. Desta forma, o Time de Gestão se mantém conservador na composição do portfólio do XPSF, com parcela preponderante alocada em fundos de CRIs. Entendemos 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.

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 1º Trimestre de 2021

Indicadores Operacionais do Portfólio

- Resultado: R\$ **2,35**/Cota
- Resultado Distribuído: R\$ **2,23**/Cota
- Alocação em 37 FIIs em um total de R\$ **430,5** milhões, com *dividend yield* ponderado de **8,7%** anualizado no fechamento de março, contra um *dividend yield* do IFIX de **7,9%**.
- Aplicação em 1 CRI em um total de R\$ **1** milhão a valor de mercado. Continuação do processo de desinvestimento em CRIs para aplicação em FIIs

Resultado Trimestre

Fluxo Financeiro	1T21	12 meses
Receitas¹	14.803.622	47.881.101
Rendimentos – FII	7.929.325	22.327.964
Ganhos de Capital – FII	6.436.589	22.891.878
Rendimentos – CRI	399.458	1.741.224
Ganhos de Capital – CRI	0	0
LCI e Renda Fixa	38.250	920.035
Despesas²	-4.641.832	-14.819.815
Despesas Operacionais	-3.204.139	-10.356.378
IR Sobre Receita Financeira	-8.606	-191.281
IR Sobre Ganho de Capital	-1.429.088	-4.272.155
Resultado	10.161.790	33.061.287
Rendimento distribuído	9.656.377	32.239.403
Distribuição média por cota	0,74	0,72

(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.

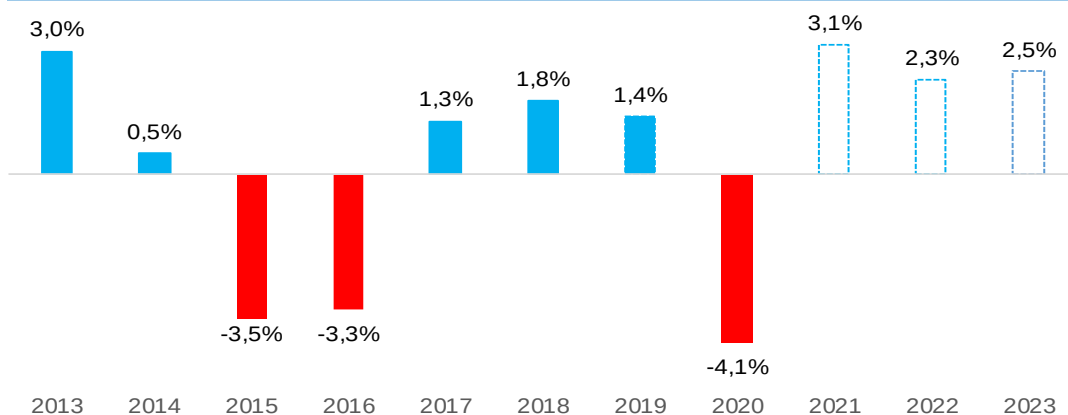
(2) Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, taxa de performance, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. IR Sobre Receita Financeira: 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

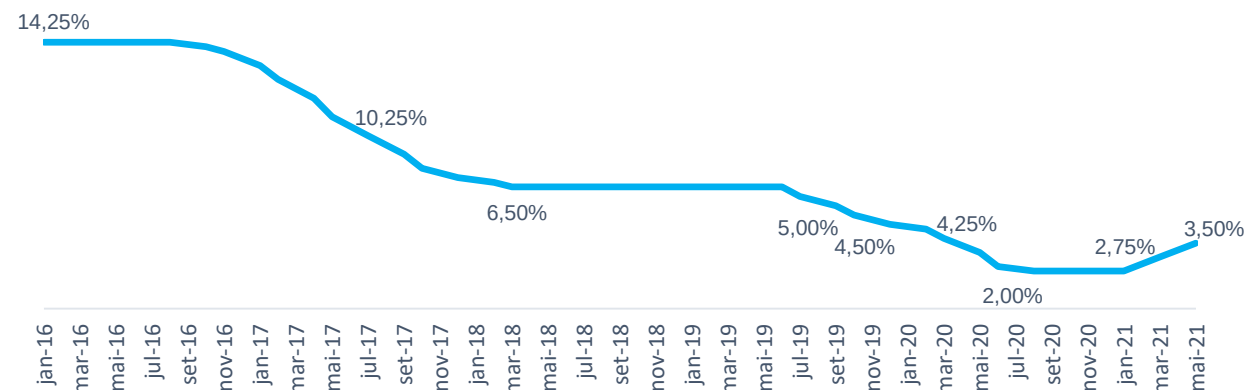
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



O ano de 2020 fechou com uma retração do PIB de -4,1%¹, resultado dos severos impactos da crise sanitária-econômica ocasionada pelo COVID-19. Apesar das restrições que tivemos à mobilidade no primeiro trimestre por conta da segunda onda do COVID-19, a atividade econômica tem se mostrado muito mais resiliente do que se esperava anteriormente. Medidas de transferência de renda foram novamente aprovadas, como o Auxílio Emergencial, ainda que com um escopo reduzido em relação ao que foi realizado em 2020, na tentativa de remediar os efeitos da crise na parcela mais vulnerável da população. Além disso, destacamos a geração positiva de postos formais de trabalho no 1T21. As reformas estruturais (administrativa e tributária, por exemplo) e principalmente a aquisição/produção célere de vacinas são determinantes para suportar a recuperação econômica. A expectativa de 3,1%¹ de crescimento do PIB considera um segundo semestre sensivelmente melhor em 2021, com a consequente elevação do consumo interno e externo. Com relação ao cenário no exterior, destacamos que os EUA aprovou um importante pacote de incentivos fiscais e acelerou o seu processo de reabertura econômica diante da vacinação em bom ritmo. Na Europa, a situação é inversa, com atrasos na vacinação e com agravamento econômico da região, apesar de recentes sinais de melhoria.

Meta Selic – Histórico²



O COPOM segue com uma agenda mais cuidadosa em relação à crescente inflação, e na reunião do dia 05/05/21 confirmou as nossas expectativas de majoração de 75 pontos, com a Meta Selic alcançando 3,50%.

Com relação ao setor imobiliário, reforçamos nossa visão para 2021 e também para os próximos anos, de que a reduzida taxa básica de juros, em comparação ao histórico, permanecerá funcionando como mola propulsora de investimentos em estratégias específicas em virtude não somente do potencial de geração de retornos acima do CDI como também para fins de diversificação de carteira. A perspectiva de crescimento econômico dos próximos anos, aliada à permanência da taxa básica de juros em níveis relativamente baixos (ainda que a tendência seja de sua majoração), contribuirão para a possível continuidade desta dinâmica.

¹ Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 30/04/2021

² Fonte: Banco Central do Brasil

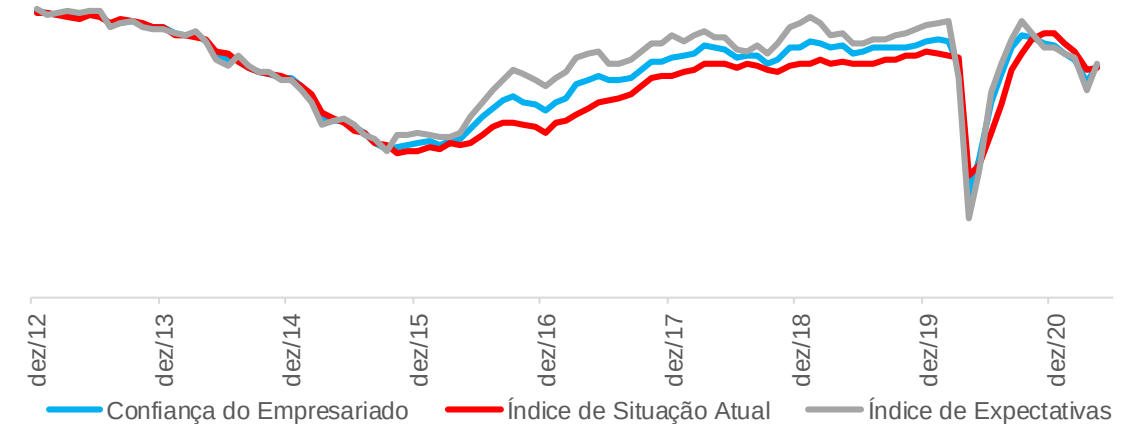
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



Após fechar 2020 com alta acumulada de aproximadamente 41,3% em comparação com abril de 2020, o indicador caminhou lateralizado no início deste ano e fechou março de 2021 com uma queda de 2,54% em comparação ao mês anterior, embora tenha superado as expectativas do mercado, que esperava uma queda ainda maior. Dessa forma, podemos inferir que o lento processo de vacinação, combinado com o aumento substancial no número de infectados e de óbitos provocados pela COVID-19, geraram uma redução dos níveis de mobilidade da população, impactando a recuperação do nível de produção industrial e de serviços no 1T21. A expectativa é que o 2T21 apresente uma melhora no indicador, em razão da diminuição das restrições de circulação e com o aumento no número de vacinações.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



Após 6 quedas consecutivas, o indicador apresentou uma leve retomada em abril de 2021, em concomitância ao processo de reabertura comercial interno, após novas medidas restritivas tomadas nas últimas semanas para combate ao COVID-19. Além disso, acreditamos que a nova PEC Emergencial também contribuiu para uma melhora das expectativas do empresariado, o que corrobora com a continuidade de geração líquida de postos de trabalho, conforme podemos observar na próxima página.

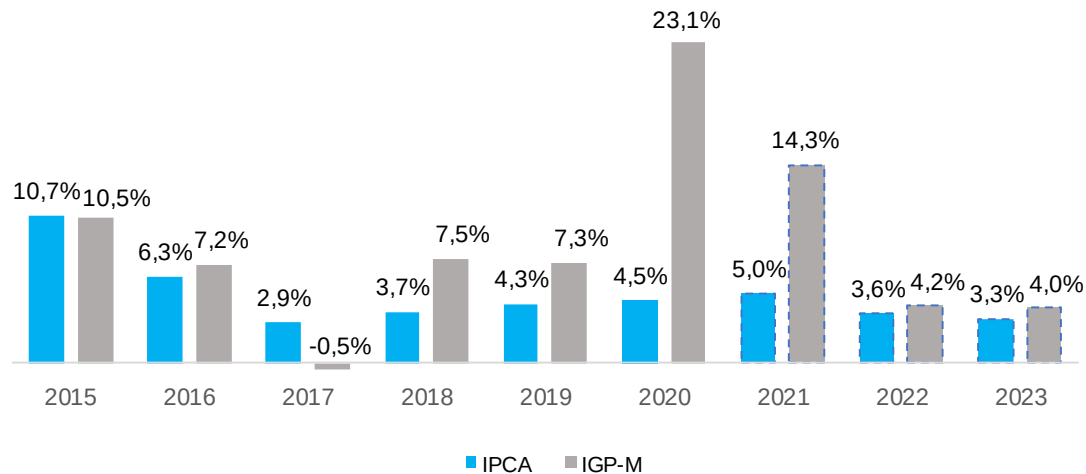
Por fim, o ritmo de vacinações e também a retomada das agendas estruturais, em prol do equilíbrio fiscal, serão determinantes para a retomada econômica e consequentemente da melhoria do Índice de Confiança Empresarial.

¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

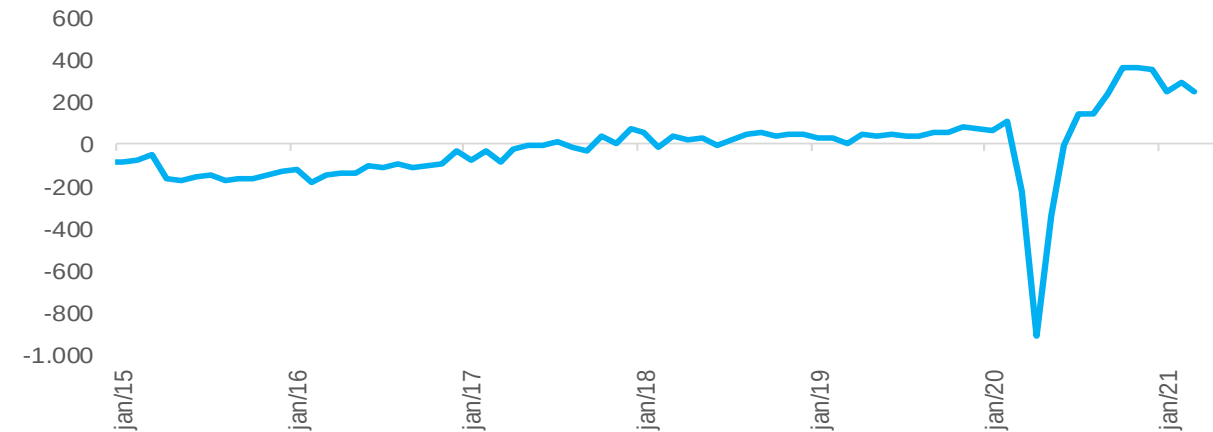
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV) ¹



O aumento da pressão inflacionária tem gerado elevações da Selic pelo COPOM, na expectativa, dentre tantos fatores envolvidos, de frear a elevação dos preços e da expectativa de inflação para o ano de 2021. Vale destacar ainda que a diferença substancial entre os índices de preços na projeção de 2021¹ segue influenciada principalmente pela alta de preços das commodities e pelo patamar ainda depreciado do real frente ao dólar, fatores esses com maior impacto na mensuração do IGP-M. Para os próximos anos, o Focus projeta menor assimetria entre os indexadores.

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



Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, em março de 2021 foram criadas 184,1 mil vagas formais, resultado que superou as expectativas de mercado. Com o ajuste sazonal, março de 2021 foi o 7º melhor mês da série histórica, apesar de ter demonstrado uma leve desaceleração em relação aos meses anteriores. Vale reforçar que todos os setores apresentaram saldo positivo, com destaque para Serviços, na geração de empregos formais assim como todas as cinco regiões do país também tiveram saldo positivo. Esse resultado representa um alento e demonstra a resiliência do país mesmo em um cenário adverso como o atual.

¹ Fonte: De 2013 a 2020, IBGE e FGV; De 2021 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 30/04/2021

² Fonte: Ministério da Economia



04. O Mercado de FIIs

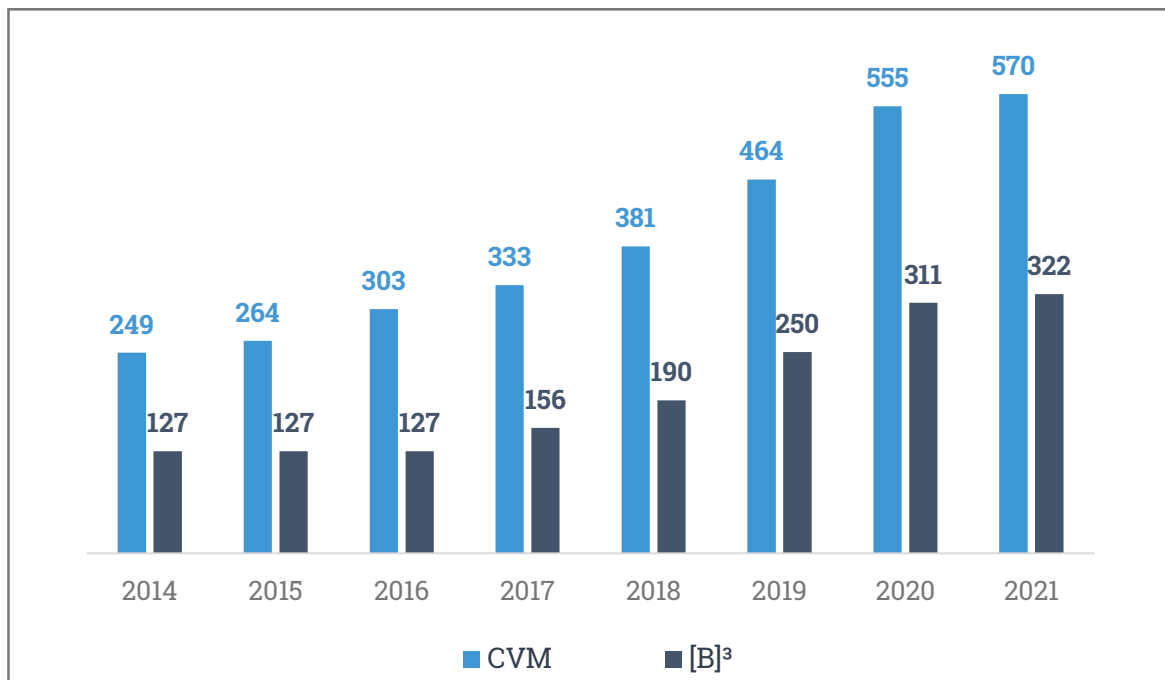
Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

A B3 informou que o número de investidores pessoa física em FIIs alcançou a marca de 1,3 milhão em março demonstrando a robustez do crescimento desta indústria mesmo em cenário adverso. O Mercado de FIIs encontrou este primeiro trimestre de 2021 totalizando 570 FIIs registrados na CVM, sendo 322 deles negociados na B3. A indústria de FIIs seguiu a tendência de amadurecimento neste primeiro trimestre de 2021, já somando R\$ 5 bilhões em 19 ofertas 400. Mantemos nosso otimismo em relação a indústria, entretanto, um ciclo de aumento de juros em linha com o precificado atualmente na curva de juros, sugere um ritmo de crescimento mais comedido do que nos últimos dois anos

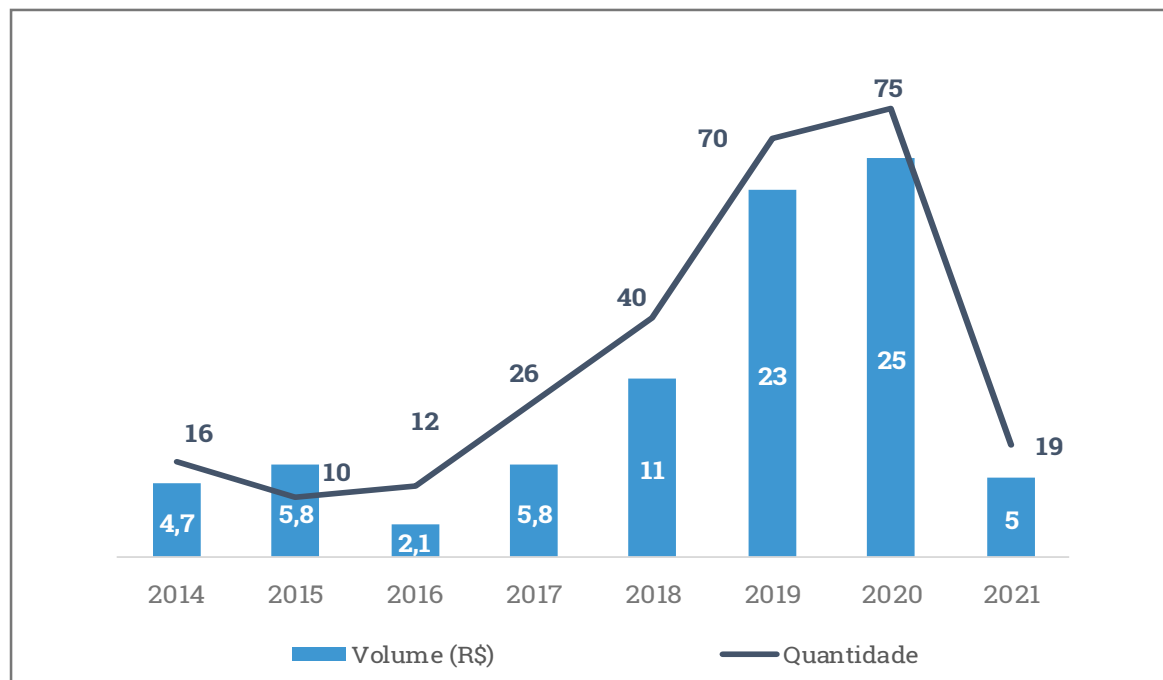
570 fundos registrados na CVM, sendo 322 negociados na [B]³

PL Total: R\$ 141 Bilhões / R\$ 126 Bilhões na B3



R\$ 5 bilhões em ofertas em 2021

Ofertas 400



[B]³

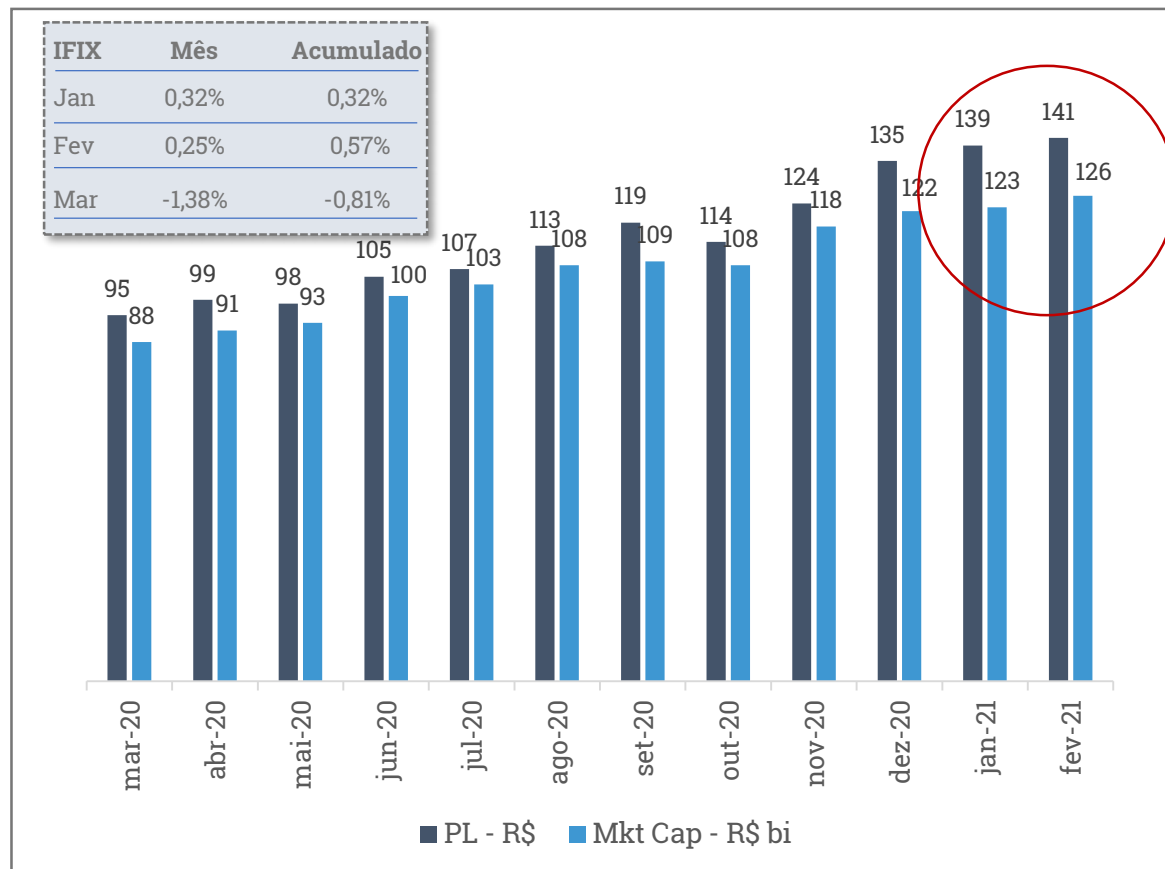
[B]³ e CVM

Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

Valor de Mercado Vs. PL dos FIIs

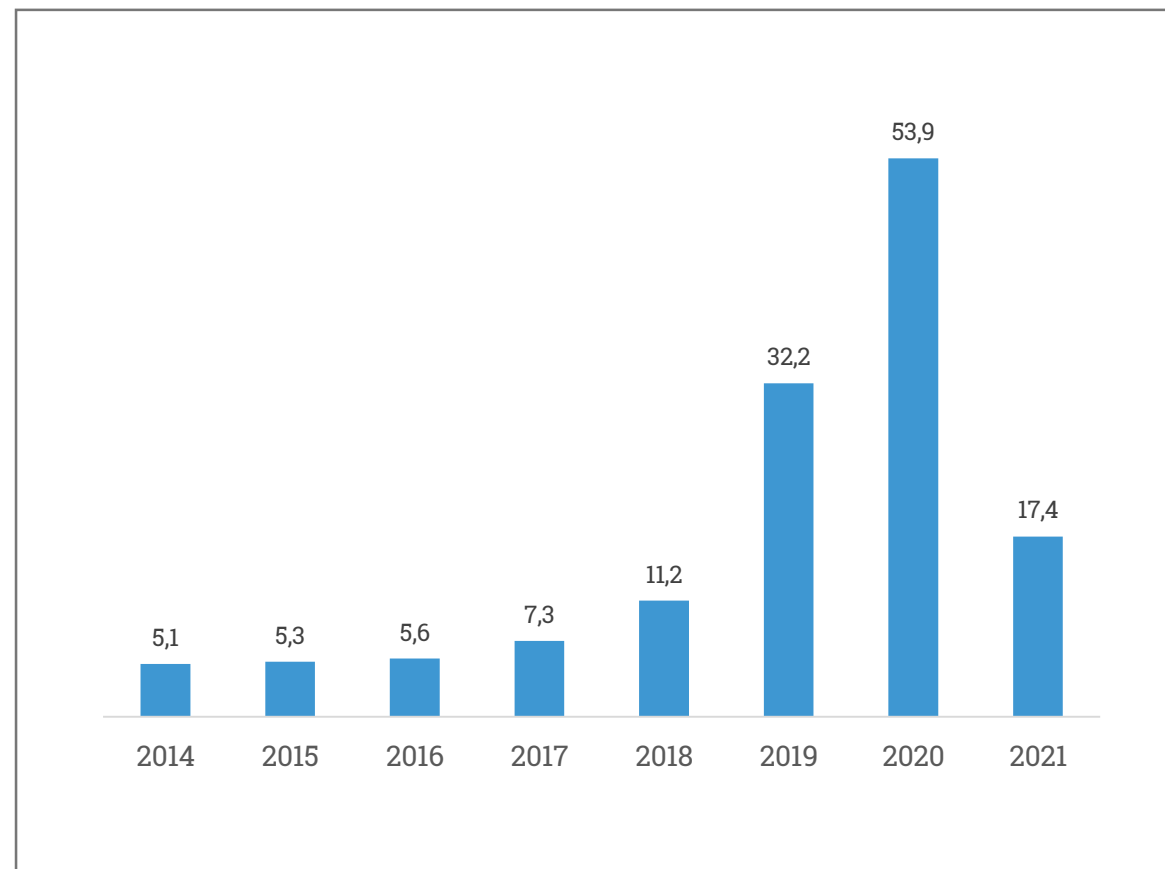
R\$ bilhões



[B]³

Volume negociado atingiu R\$ 17,4 bi em 2021.

R\$ bilhões



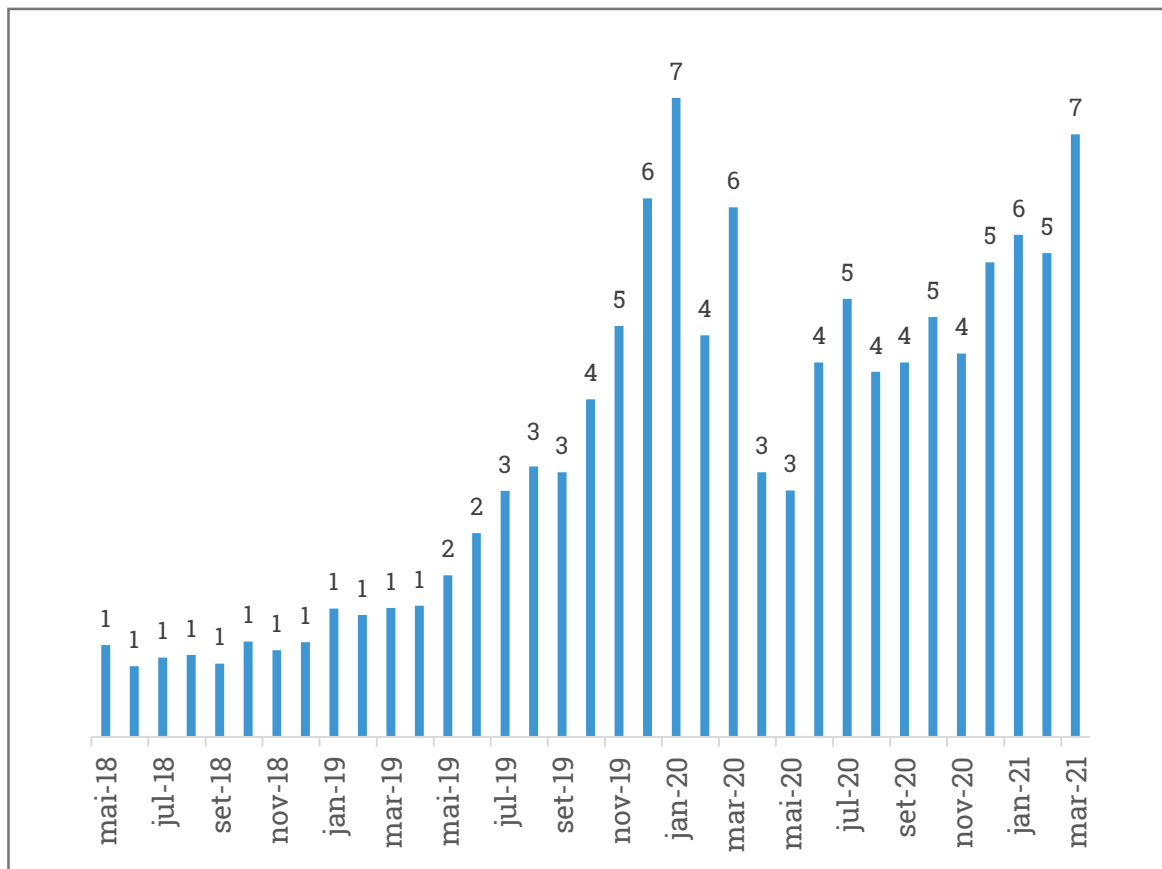
[B]³

Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

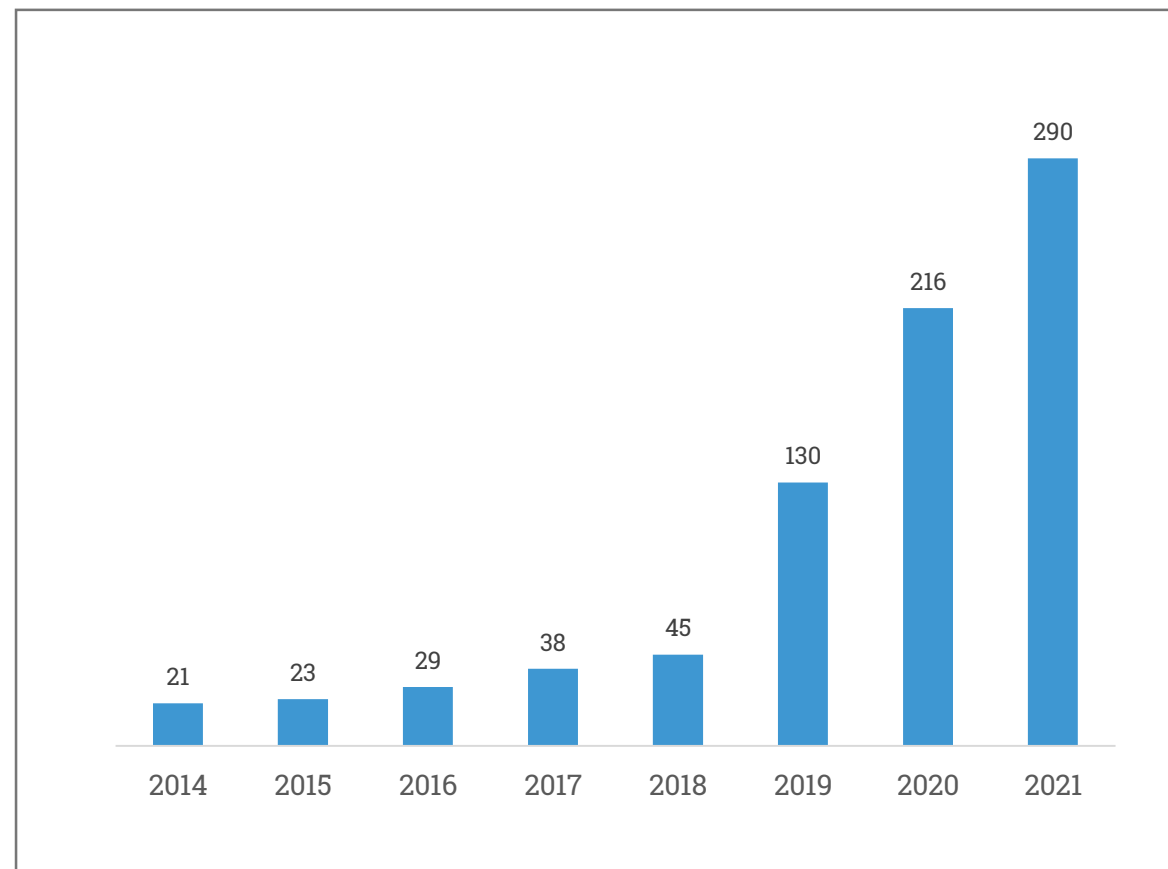
Volume médio mensal negociado

R\$ bilhões



Volume médio diário negociado

R\$ milhões



[B]³

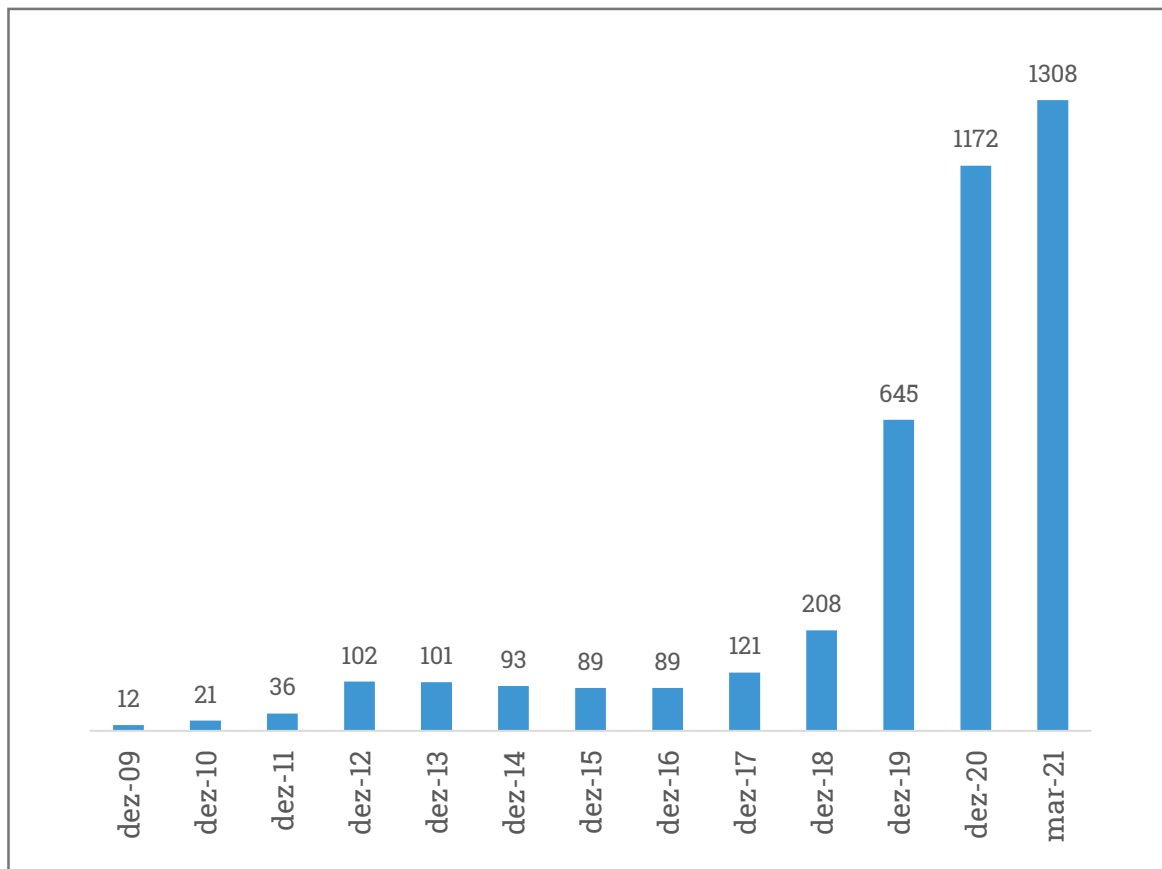
[B]³

Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

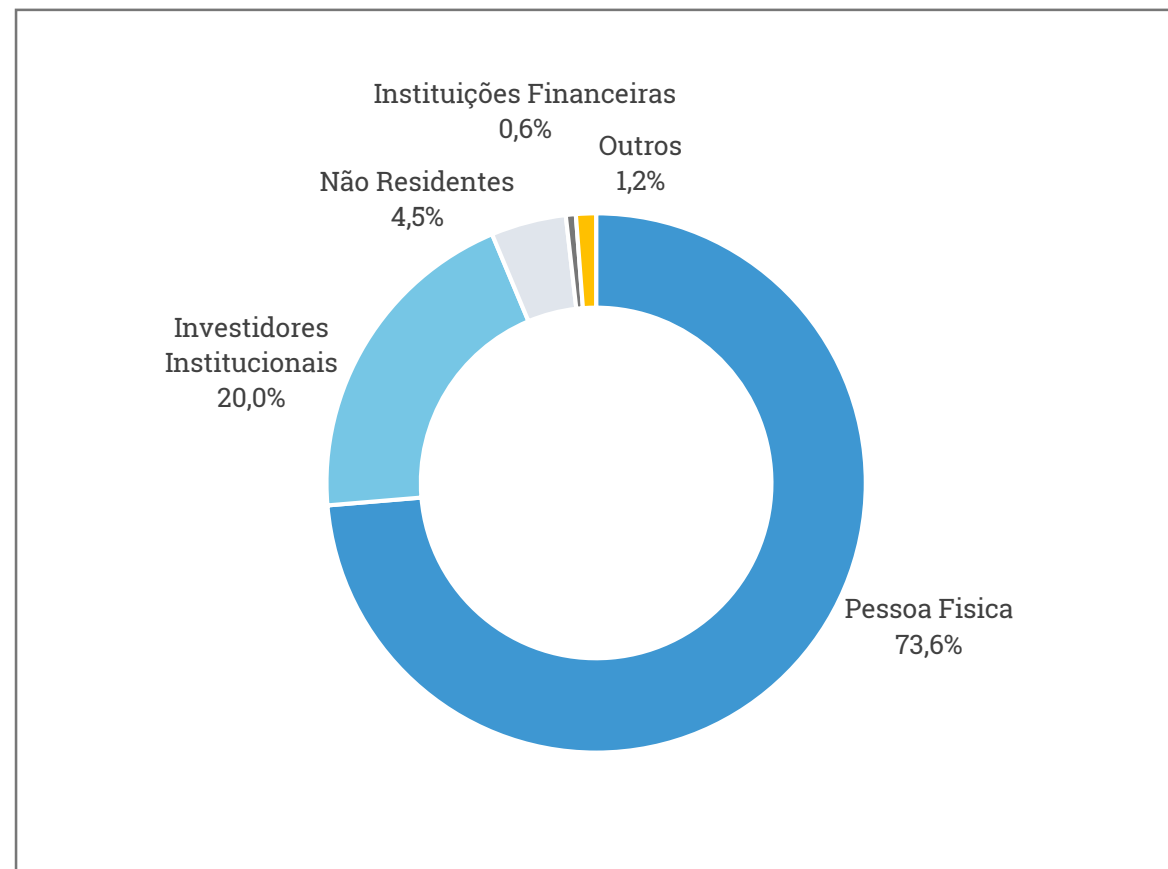
Número de Investidores

Em milhares



[B]³

Tipo de Investidor



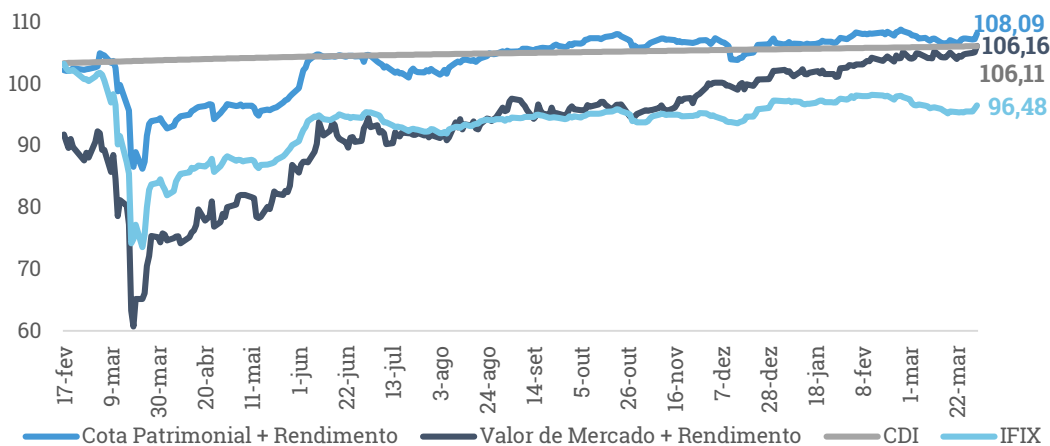
[B]³



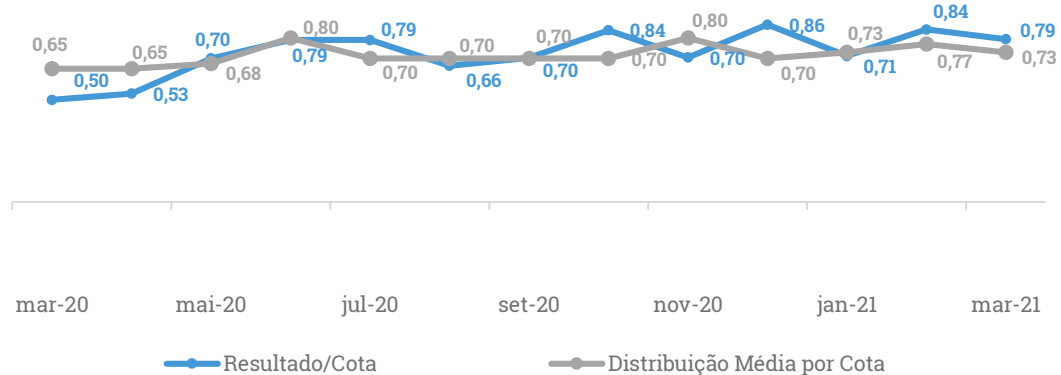
05. Performance do Fundo e Alocação

Performance do Fundo

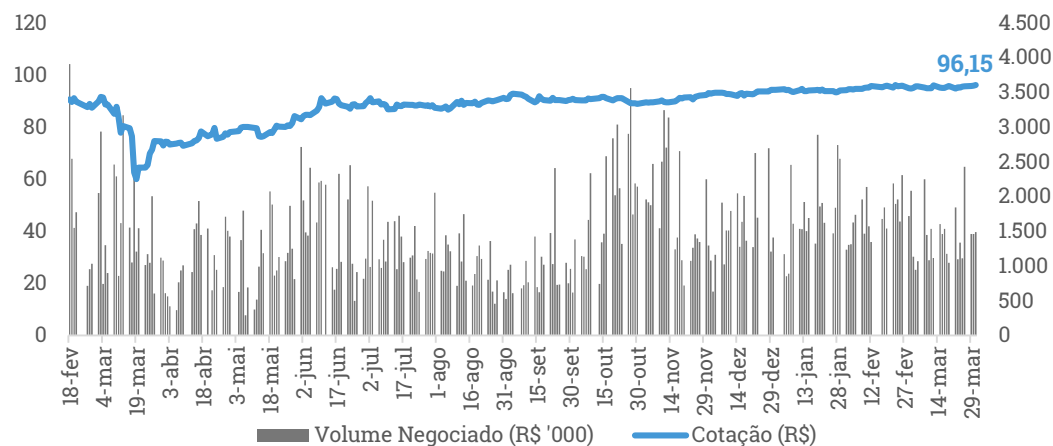
Rentabilidade vs. CDI e IFIX



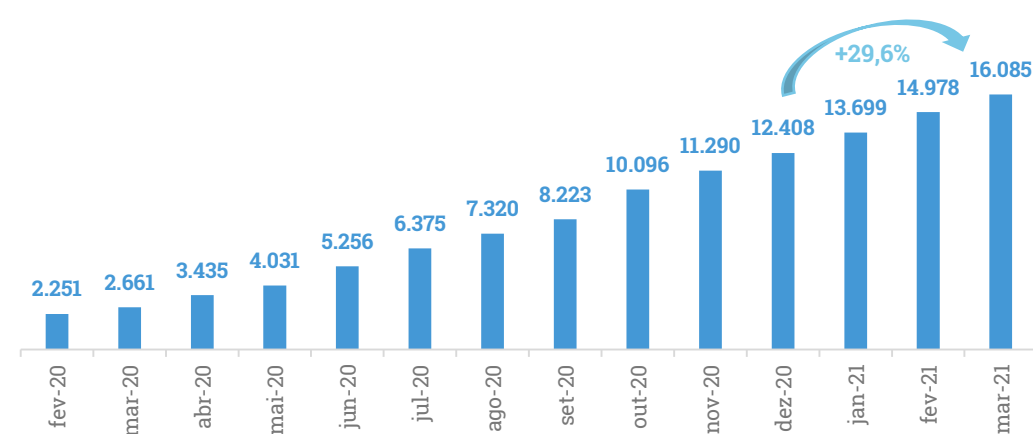
Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)



Evolução Valor Cota e Volume Negociado

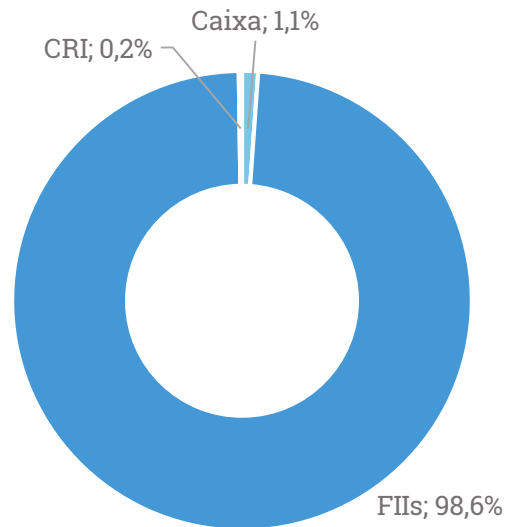


Evolução Número de Cotistas



Alocação da Carteira

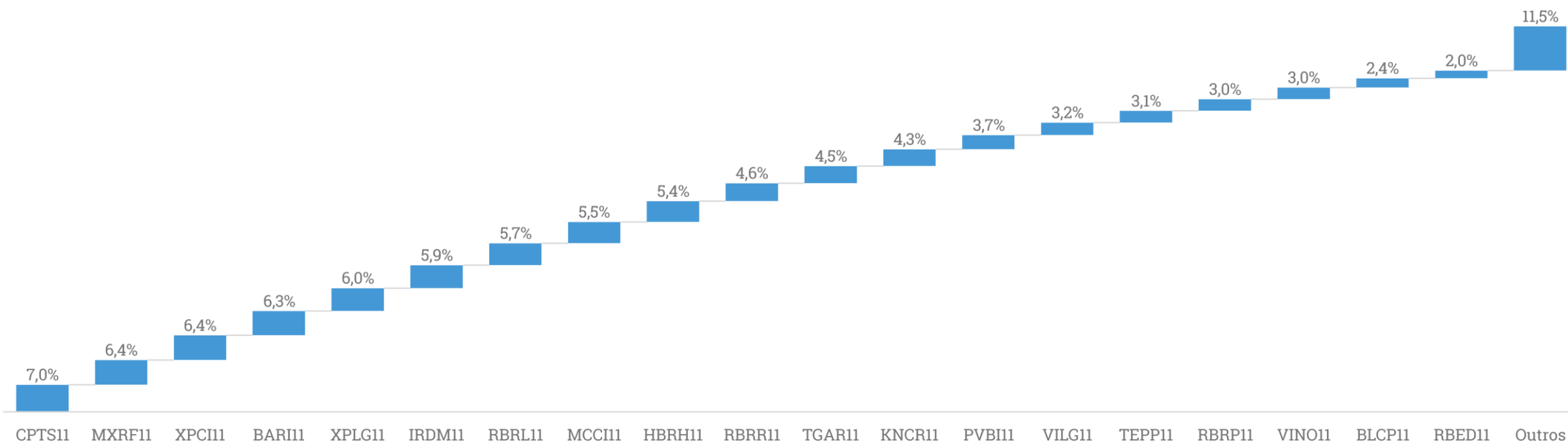
O XP Selection é um fundo de gestão ativa com o objetivo de entregar resultados acima do IFIX, através de investimentos em cotas de outros fundos de investimento imobiliário. O mesmo deve alocar preponderantemente o seu capital nessa classe de ativo, porém, o mesmo pode alocar recursos em outros tipos de investimento como CRIs, que a equipe de gestão entende como ativos defensivos para se ter no portfólio além de ser uma gestão caixa. **O primeiro trimestre foi um período onde seguimos buscando otimizar o resultado na linha de rendimentos de FIIs e aproveitamos o momento positivo de mercado em alguns FIIs para reciclar algumas posições que atingiram a maturação.** Adicionalmente, o time de gestão participou de ofertas primárias que se mostraram em situações oportunísticas dado o desconto apresentado para os preços encontrados no mercado secundário, gerando ganhos de capital relevantes para o portfólio.



Exposição

Percentual da carteira de FIIs

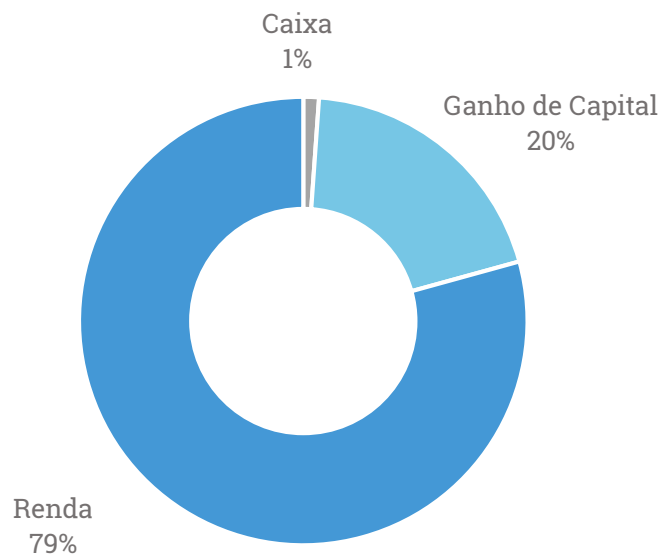
O XP Selection iniciou o trimestre com a carteira de FIIs mais concentrada em fundos de CRIs, os quais na visão do time de gestão se traduziriam em uma melhor proteção de patrimônio do cotista, dada a presença de garantias e boa alocação em riscos de crédito nas operações investidas por esses fundos. Ao longo do trimestre com a piora da crise sanitária, elevação da incerteza em relação a recuperação econômica doméstica e início do ciclo de aperto da política monetária por parte do Banco Central, o Time de Gestão decidiu elevar esta alocação em FIIs de CRIs buscando 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.



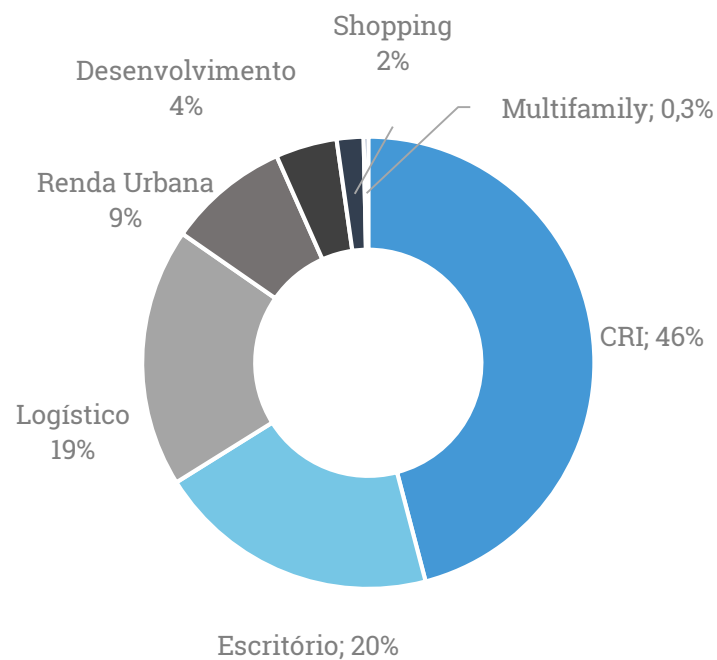
Breakdown do Book

Tese, classe de fundo e meio de alocação

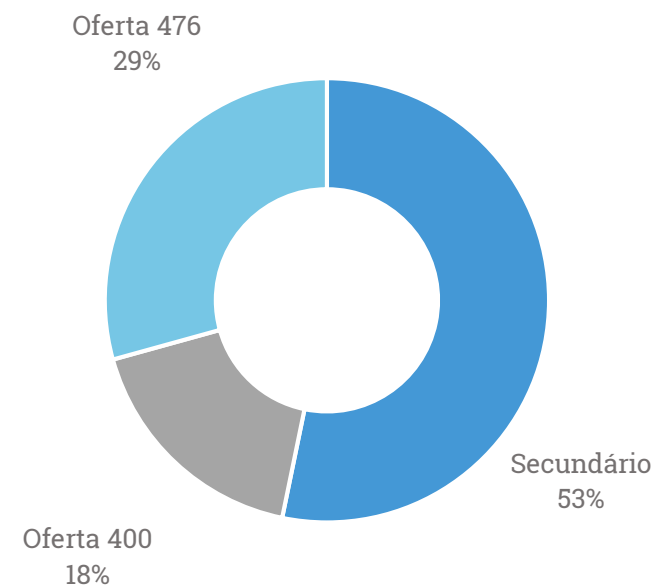
Tese



Classe de FII



Meio de Alocação



Perspectivas



Perspectivas

Jun-2021

XP Selection

Próximos 6 meses

O XP Selection conseguiu colher os frutos de boas alocações realizadas em meados de 2020. A estratégia de otimizar a linha de rendimentos já foi percebida à medida que os resultados por cota nos últimos meses foram mais relevantes. **Estamos observando um crescimento robusto na indústria de FIIs em um cenário incerto**, o que gera oportunidades interessantes, sejam por meio de **ofertas de follow-on descontadas**, como em **oscilações no mercado secundário**. Os próximos meses devem trazer um novo ciclo de desinvestimentos em ativos que atingiram a sua maturidade, junto com um novo ciclo de investimentos em ativos que se encaixem nessas oportunidades citadas, ou até em **novas teses** que tem sido oferecidas no mercado. **Continuamos olhando para fundos de CRI e Galpões Logísticos como estratégias defensivas, e fundos de lajes corporativas e shoppings como oportunidades de ganho de capital.**

6 meses em diante

Apesar das incertezas políticas com relação a retomada de reformas estruturais no Congresso e do impacto nas decisões do atual governo que uma antecipação do cenário eleitoral pode causar, a evolução do cronograma de vacinação nacional conforme nossa expectativa e a sinalização recente dos indicadores de atividade econômica, nos faz acreditar que a economia poderá passar por um processo mais duradouro de reabertura no segundo semestre, resultando em melhor nível de atividade econômica. Desta forma, **fundos de shopping devem voltar a ser atrativos** para o portfolio do XP Selection, junto com a **manutenção do portfolio de FIIs CRIs**, todavia estes com mais ativos **indexados ao CDI**.

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 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.

