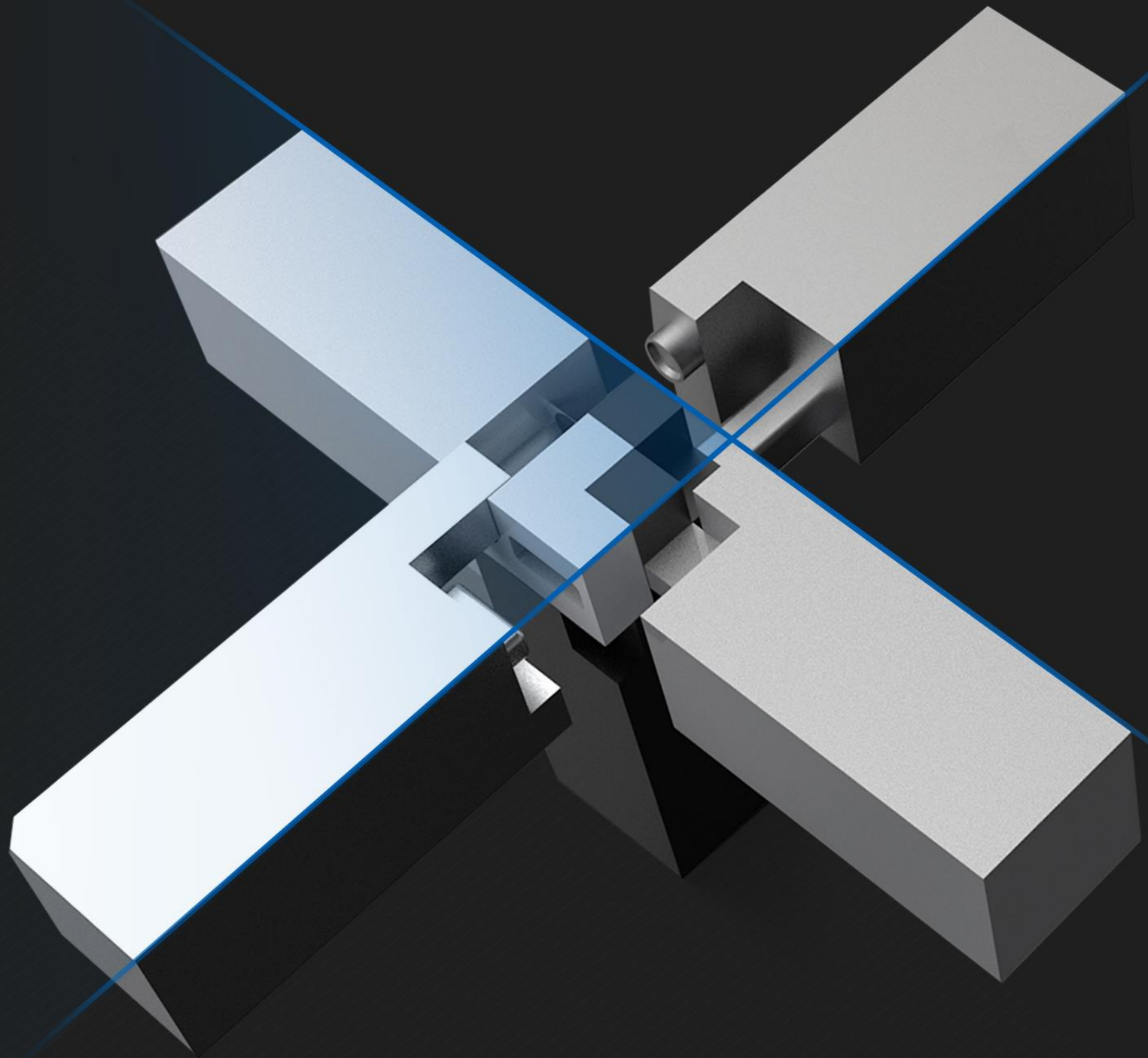




asset
management

XP Selection FoF FII

3º Trimestre de 2022



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 2022

Com relação ao cenário internacional, no início do trimestre observamos uma recuperação nos preços dos ativos de risco de maneira geral, a **preocupação sobre uma desaceleração econômica mais severa dado o forte aperto monetário**, levou a curva de juros americana por exemplo, a precificar futuros cortes de juros em horizonte de tempo mais curto. No entanto, tal expectativa não se sustentou após o Fed seguir seu plano de voo com elevações de taxas seguidas de 0,75% e mantendo o discurso mais firme, destacando que a normalização envolverá potencialmente custo em termos de atividade econômica. Na Europa, o principal destaque ficou por parte do governo britânico que anunciou um pacote fiscal surpreendente de elevação de gastos e corte de impostos sem contrapartidas. Tal fato resultou em uma forte correção na curva de juros do Reino Unido com o BoE (Banco da Inglaterra) optando por intervir no mercado, iniciando um programa emergencial de compra de títulos públicos britânicos e na sequência colaborou para levar a renúncia da primeira-ministra Liz Truss após apenas 45 dias no cargo.

No Brasil, o destaque no trimestre como já era esperado ficou por conta do **cenário eleitoral**. Os resultados das eleições de primeiro turno trouxeram um **Congresso que surpreendeu os analistas políticos, com uma composição mais conservadora do que se imaginava**. Observamos uma reação bem positiva dos mercados na sequência, com a percepção de que os agentes econômicos consideraram que caso o presidente eleito fosse o candidato petista, o risco de políticas/reformas mais “radicais” acabou por ser limitado com esta nova composição. Acreditamos que ainda é cedo para se chegar a esta conclusão, e devemos aguardar a composição da nova equipe do próximo governo para se ter mais clareza com relação ao cenário político e fiscal a partir de 2023.

Com relação a dados econômicos, após a aprovação do PLP 18/2022 que limitou as alíquotas de impostos sobre combustível, energia elétrica e telecomunicações, tivemos **variações mensais negativas no IPCA** para os meses de julho, agosto e setembro, o que levou a revisão para baixo das expectativas para inflação. No momento em que escrevemos esta carta as expectativas se encontram em 5,6% e 4,6% para 2022 e 2023, respectivamente. A atividade econômica por sua vez continuou a mostrar sinais de melhora, com a projeção para o PIB para 2022 situando-se agora em 2,8% e a para 2023 encontrando-se em 0,6%.

Do lado da política monetária, o Copom no início de agosto elevou a Selic em 50 pontos-base para **13,75%** e em setembro confirmou a expectativa do consenso de mercado e manteve o juro estável. Apesar da mensagem mais dura passada pelo Comitê, as atuais projeções para inflação são compatíveis com o início de discussão para corte de juros no primeiro semestre de 2023, entretanto, acreditamos que a Selic deve permanecer em 13,75% pelo menos até o segundo trimestre.

A indústria de FIIs teve uma forte recuperação ao longo do trimestre, com o IFIX tendo uma apreciação de 6,98%. Observamos uma recuperação robusta principalmente nas classes de ativos que se encontravam com desconto relevante quando comparado aos preços de suas cotas patrimoniais, como os fundos de tijolo de maneira geral e Fundos de Fundos (FoFs). Conforme já destacamos em relatórios anteriores, a recuperação dos Fundos Imobiliários como um todo e melhora de atratividade perante os investidores, passa principalmente, por uma identificação mais clara sobre até onde pode chegar o nível de taxas de juros neste ciclo de aperto monetário, e foi justamente após o último comunicado do Copom que os preços dos ativos passaram a se recuperar de maneira mais evidente. Entendemos o grau de incerteza a respeito se o Copom conseguirá manter seu plano de voo com a inflação ainda acima de suas metas para o horizonte relevante do Banco Central, no entanto, mesmo após recuperação recente, consideramos que a classe de fundos imobiliários segue sendo de alta relevância para a construção de um portfólio diversificado.

O Time de Gestão ao longo do trimestre optou por realizar um menor número de movimentações no portfólio seguindo a estratégia adotada anteriormente de realizar uma **gestão ativa no book de CRIs**. Conforme foi possível aproveitar a melhora nos preços dos FIIs, giramos o portfólio sem prejuízo contábil, e assim geramos liquidez para o Fundo investir em novas teses. Tal movimentação entre as classes de ativos otimizou o resultado do XPSF no período, traduzindo-se em melhora no resultado tanto gerado como distribuído aos cotistas, mesmo em momento adverso para os FIIs de CRIs dado a deflação. Ao longo do trimestre investimos o montante de R\$ 34,7 milhões em novos CRIs a uma taxa média de **CDI + 3,00%**, atingindo ao final de setembro uma exposição de **17%** do patrimônio do XP Selection nesta classe de ativo.

Como destaque no portfólio de FIIs tivemos a alienação em **ALZR11** após a divulgação e recebimento do ganho de capital expressivo divulgado pelo fundo advindo de venda de imóvel. O resultado de tal venda foi refletido na distribuição de rendimentos do fundo referente ao mês de agosto, equivalente a cerca de **R\$ 5,65/cota**, e resultou no recebimento de mais de R\$ 365 mil por parte do XP Selection.

O nível de incerteza em torno do processo de recuperação econômica global segue em patamar elevado, com isso acreditamos que para o último trimestre do ano uma **estratégia mais cautelosa com relação a novas alocações** em Fundos Imobiliários no portfólio do XP Selection deve se traduzir em um **portfólio mais eficiente com retornos mais consistentes**. Mesmo após recuperação observada recentemente, entendemos que fundos de tijolos ainda continuam em patamares atrativos, entretanto ainda não conseguimos descartar uma recuperação volátil destes ativos em um cenário de curva de juros mais elevada por mais tempo (cenário-base do Time de Gestão) ou alteração de política doméstica fiscal mais drástica, a qual ainda não pode ser descartada. Tendo dito isto, seguimos com o objetivo já traçado em meses anteriores de otimizar a linha de rendimentos no resultado do fundo, elevando a alocação em ativos com lastro em crédito/renda fixa, CRIs indexados ao CDI, os quais entendemos devem mitigar a volatilidade do portfólio, dado as estruturas de garantias envolvidas. Ainda, entendemos que o portfólio atual que possuímos em fundos de tijolos já nos proporcionaria retornos adequados em caso de continuidade da recuperação dos preços deste segmento.

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 composition is split diagonally, with the buildings occupying the right and bottom portions of the frame, and a white background on the left.

02.

Destques do Trimestre

Destaques do 3º Trimestre de 2022

Indicadores Operacionais do Portfólio

- Resultado: R\$ **0,229**/Cota, crescimento de **9,4%** em relação ao 2º trimestre de 2022.
- Resultado Distribuído: R\$ **0,222**/Cota, crescimento de **7,2%** em relação ao 2º trimestre de 2022.
- Giro no portfólio de FIIs sem prejuízo contábil, gerando liquidez de **R\$ 35,5 milhões** ao portfólio
- Alienação total da posição no CRI Helbor Estoque IV, ativo adquirido a uma taxa de **CDI +2,50%** e alienado com ganho de capital (**R\$ 43,5 mil**) a uma taxa de **CDI +2,16%**
- **Novas alocações diretamente em CRIs neste trimestre, totalizando R\$ 34,7 milhões com taxa média de CDI + 3,00%**
- **Otimização da linha de renda no resultado do XPSF**

Resultado Trimestre

Fluxo Financeiro	Set/22	3T22	12 meses
Receitas¹	4.101.059	11.862.373	43.987.237
Rendimentos – FII	3.169.932	9.627.011	38.241.283
Ganhos de Capital – FII	1.349	95.760	1.396.268
Rendimentos – CRI	792.212	1.812.716	3.568.540
Ganhos de Capital – CRI	0	43.501	43.501
LCI e Renda Fixa	137.566	283.384	737.645
Despesas²	-630.361	-1.953.869	-6.555.661
Despesas Operacionais	-580.591	-1.871.357	-6.015.616
IR Sobre Receita Financeira	-30.952	-63.640	-163.185
IR Sobre Ganho de Capital	-18.818	-18.873	-376.861
Resultado	3.470.698	9.908.503	37.431.576
Resultado por cota	0,080	0,229	0,864
Rendimento distribuído	3.290.963	9.613.075	36.243.891
Distribuição média por cota	0,076	0,222	0,837

(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.

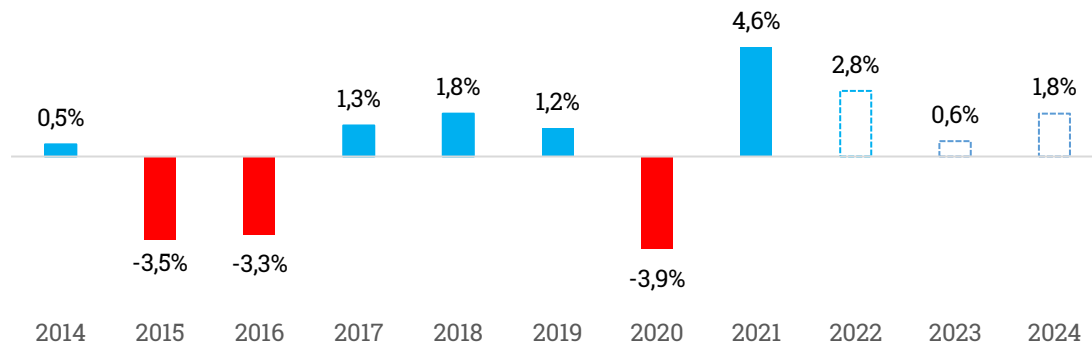
(2) Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, taxa de performance, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. IR Sobre Receita Financeira: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

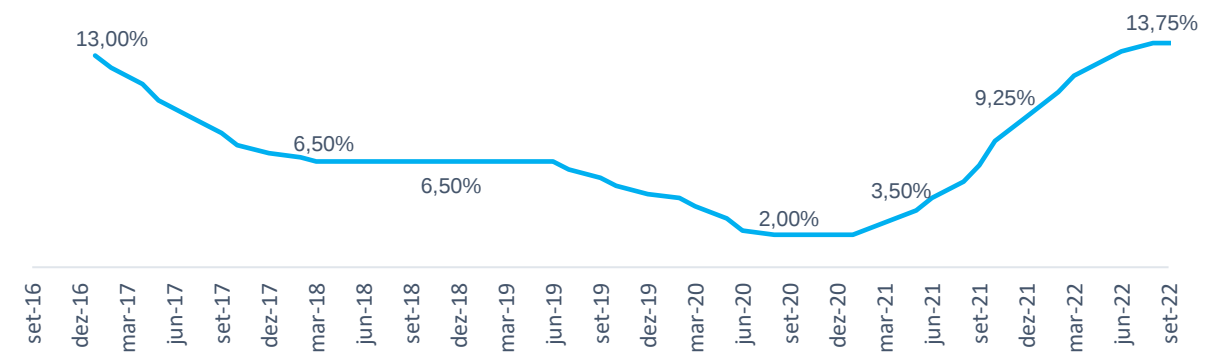
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



- A atividade econômica nacional continuou surpreendendo positivamente no terceiro trimestre e levou à revisão positiva da estimativa de crescimento do PIB, em 2022, para 2,8%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; e (iv) desaceleração do crescimento da economia chinesa.

Meta Selic – Histórico²



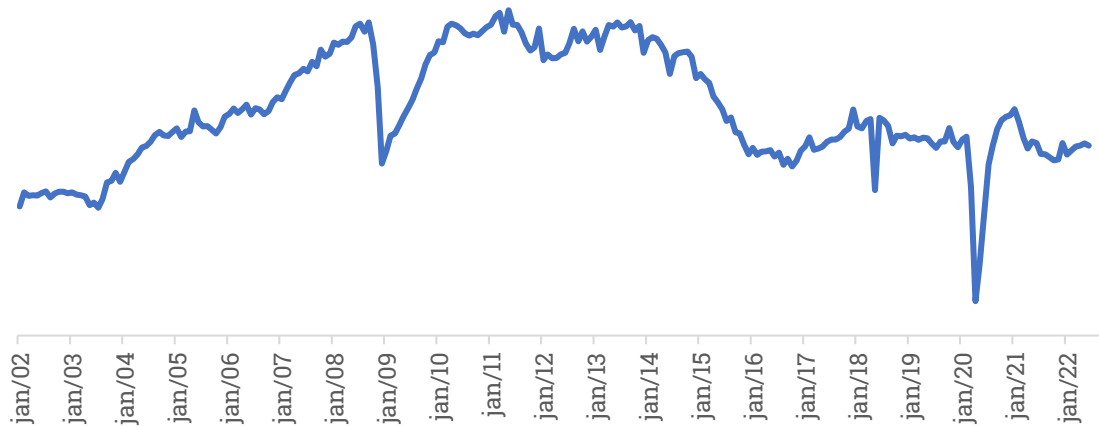
- Na última reunião, o Copom optou por manter a taxa Selic em 13,75% e encerrou o ciclo de elevação dos juros, a priori. Em comunicado, o Banco Central reforçou que irá monitorar a defasagem da política monetária e destacou o compromisso com a meta de inflação nos próximos anos;
- O ambiente externo 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 28/10/2022.

² Fonte: Banco Central do Brasil

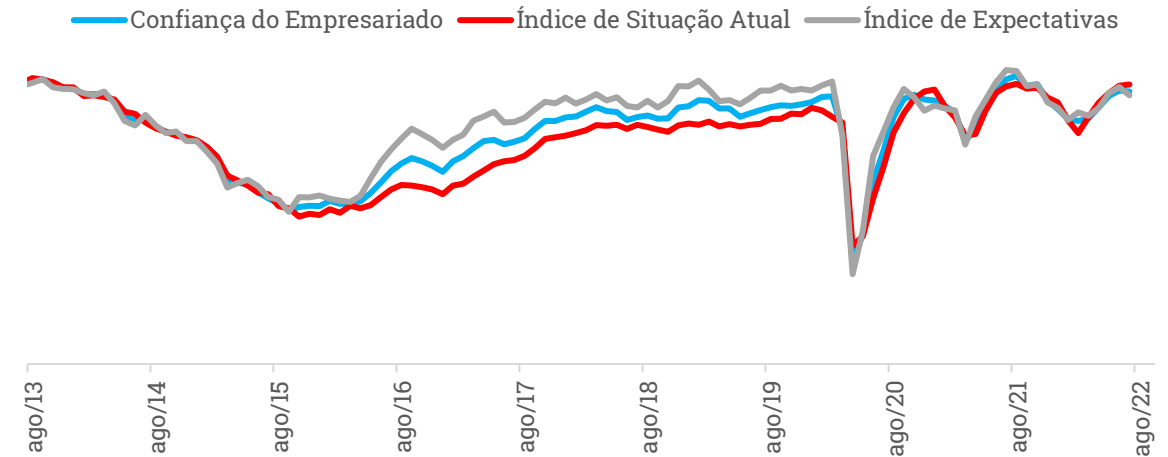
Cenário Macroeconômico (02/03)

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 em relação aos investimentos no período do novo governo Lula.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



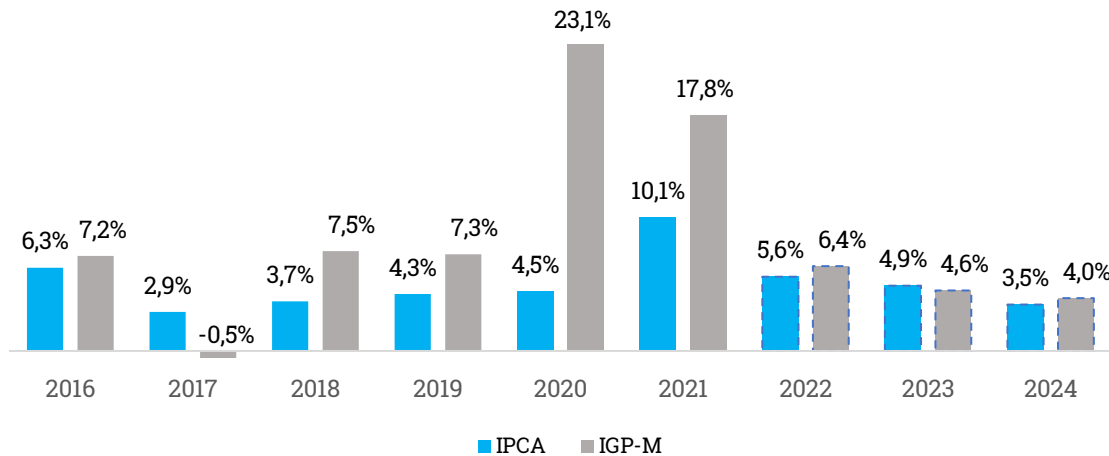
- Em setembro de 2022, o Índice de Confiança Empresarial (ICE) apresentou avanço para 101,5 pontos, uma alta de 0,8 ponto frente ao valor registrado no mês anterior e atingindo o maior nível desde agosto de 2021 (102,5 pontos);
- Em médias móveis trimestrais, o indicador mantém a tendência ascendente, 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

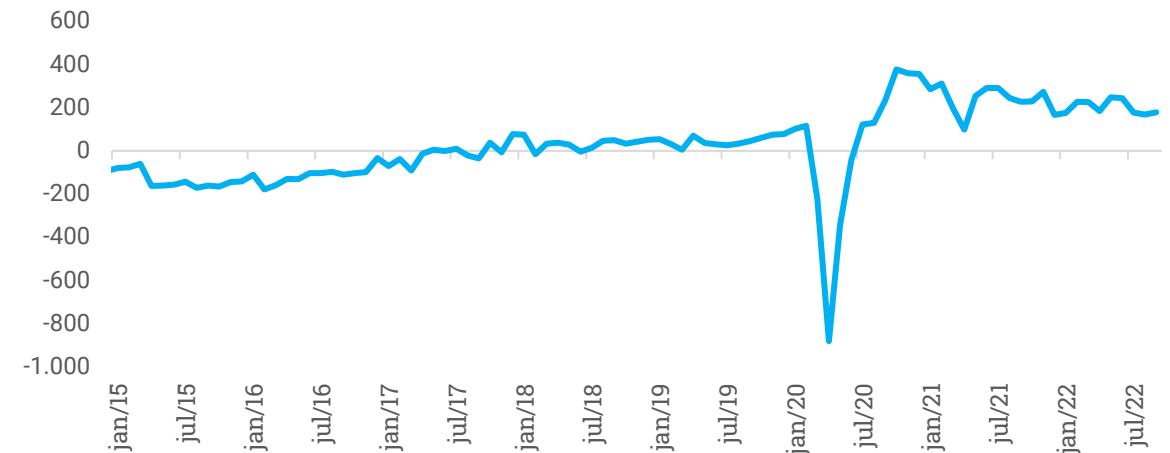
Cenário Macroeconômico (03/03)

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 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 projeção de inflação foi revisada para 5,0%.

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 28/10/2022

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.

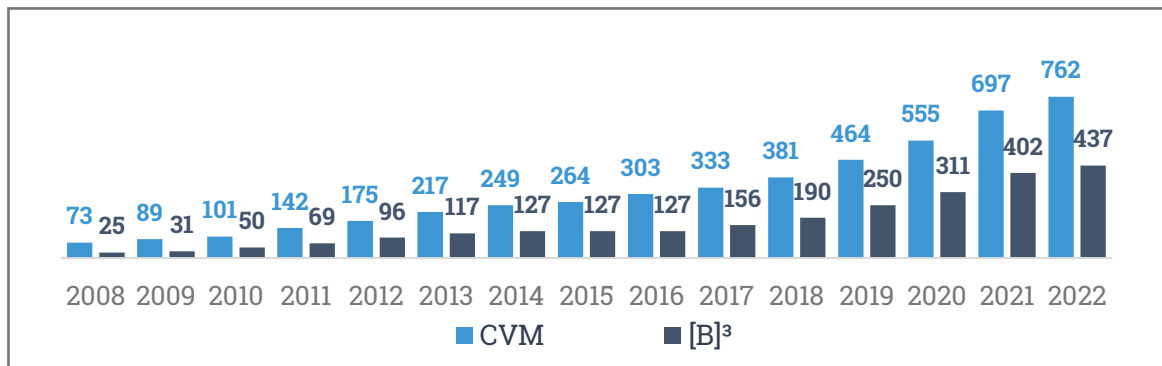
04. O Mercado de FIIs

Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

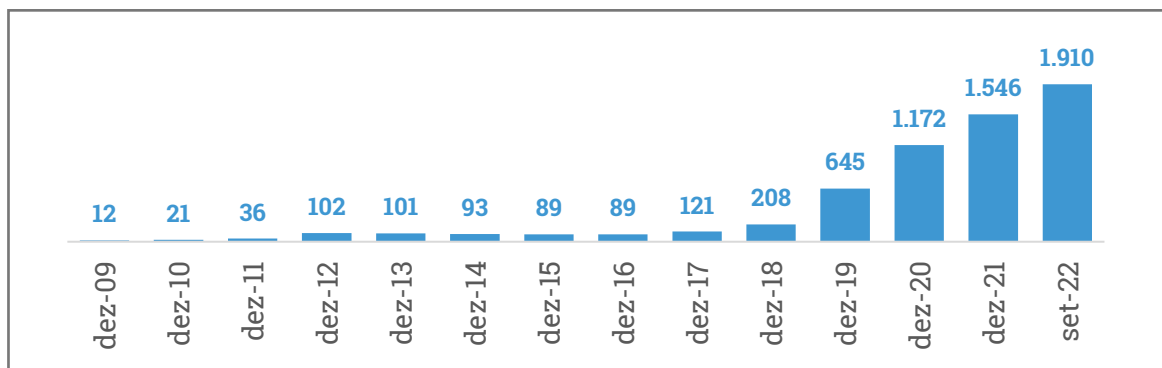
762 fundos registrados na CVM, sendo 437 negociados na [B]³

PL Total: R\$ 188 Bilhões / R\$ 149 Bilhões na B3



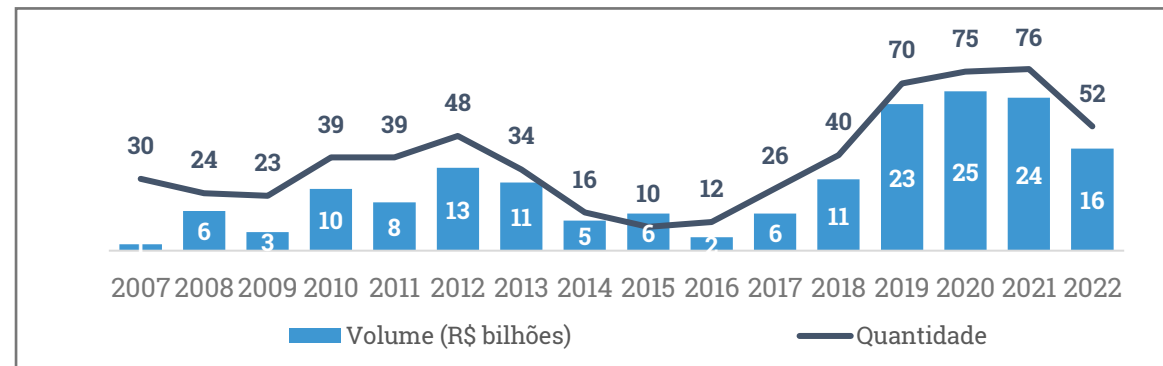
Número de Investidores

Em milhares

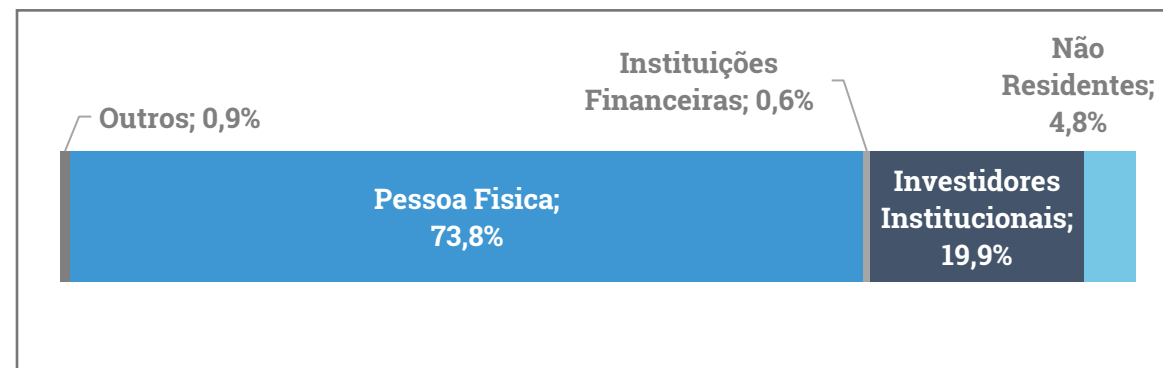


R\$ 16 bilhões em ofertas em 2022

Ofertas 400



Tipo de Investidor

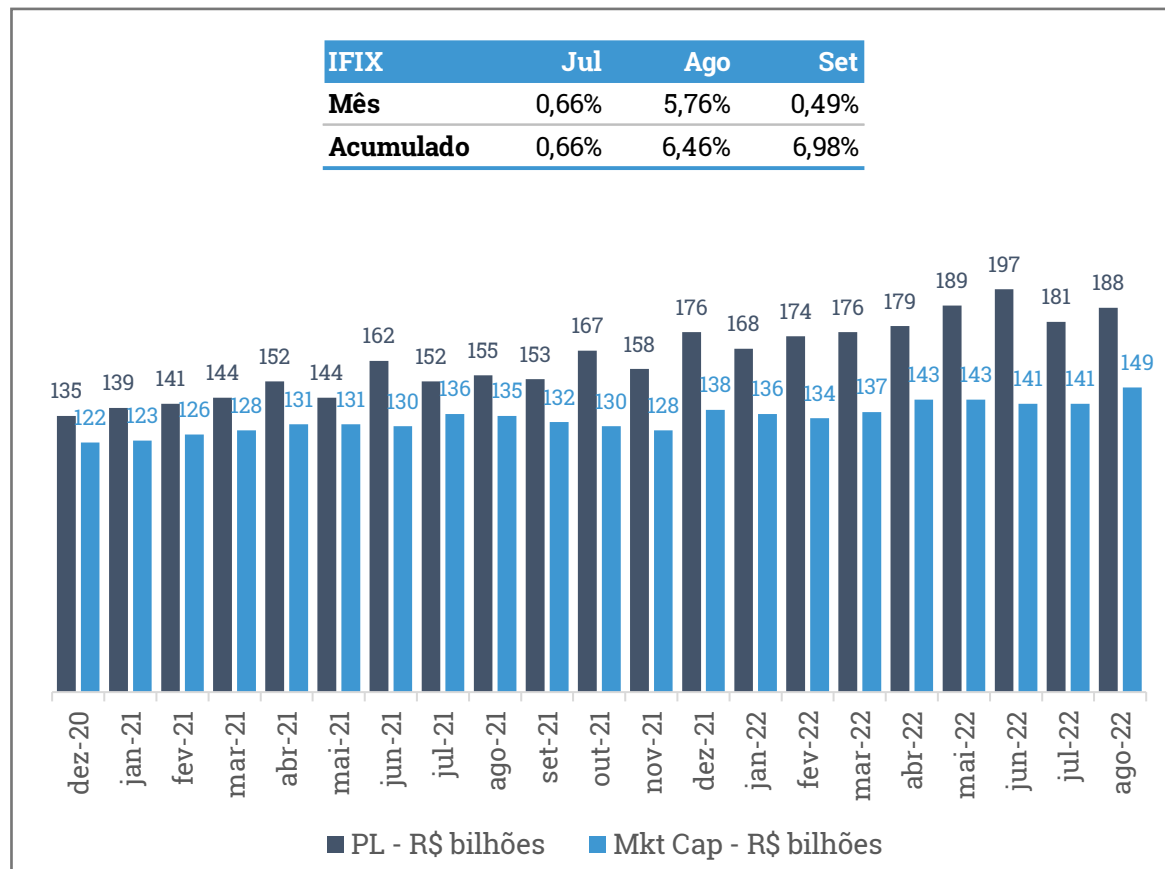


Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

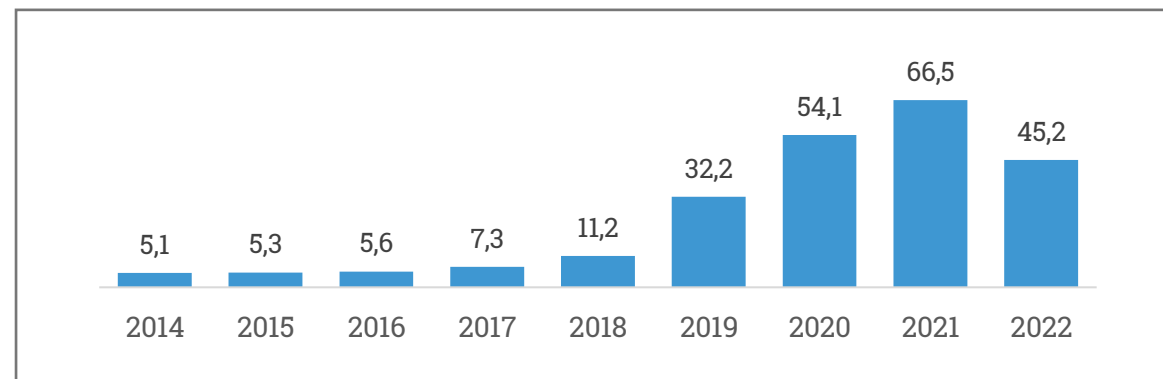
Valor de Mercado Vs. PL dos FIIs

R\$ bilhões



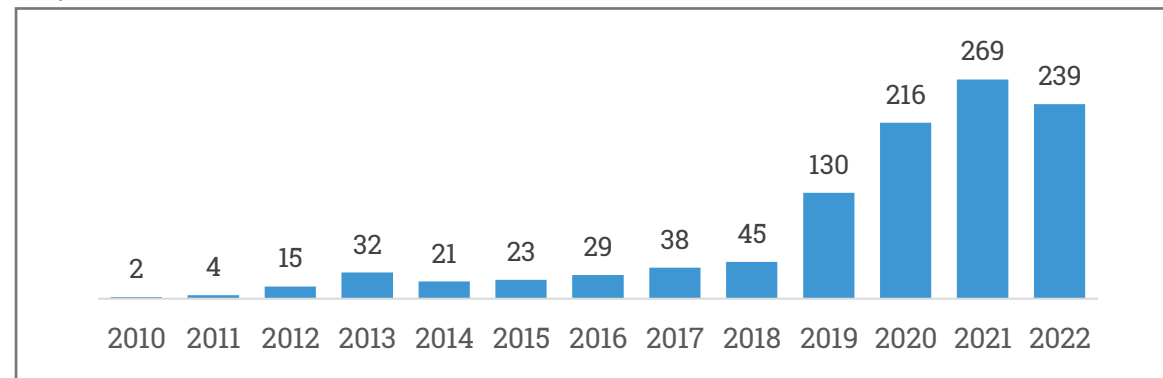
Volume negociado atingiu R\$ 45,2 bi em 2022

R\$ bilhões



Volume médio diário negociado

R\$ milhões

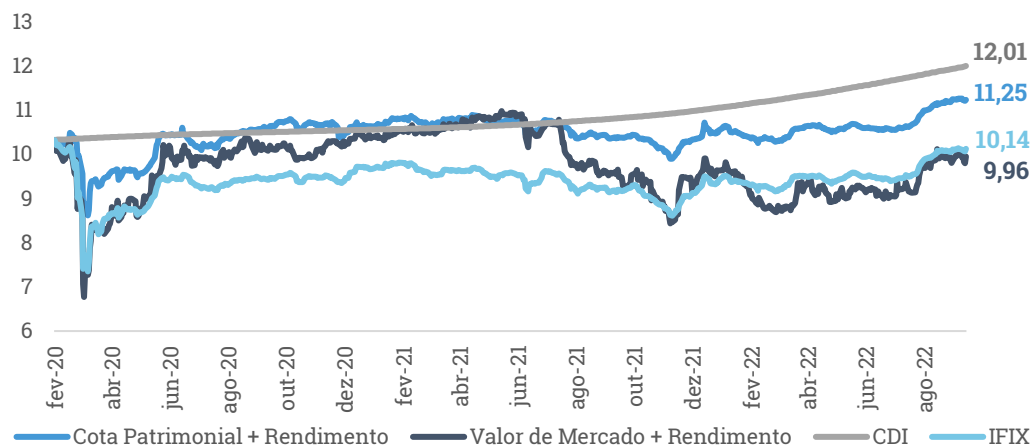




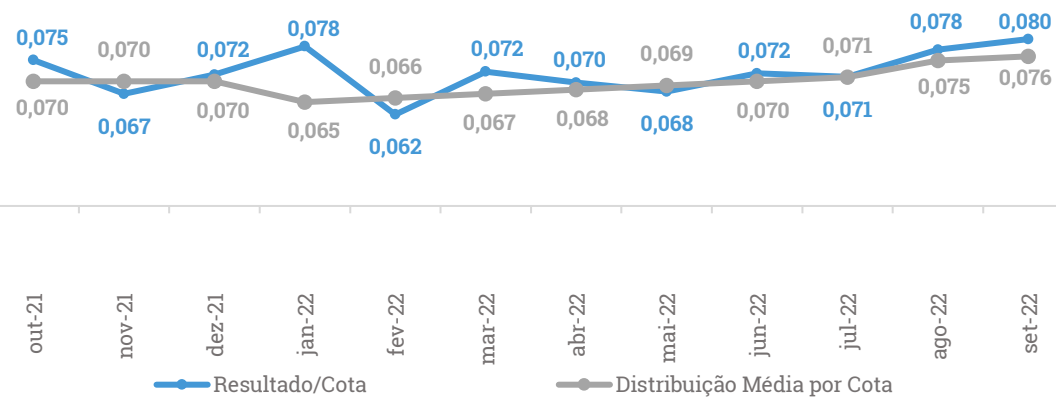
05. Performance do Fundo e Alocação

Performance do Fundo

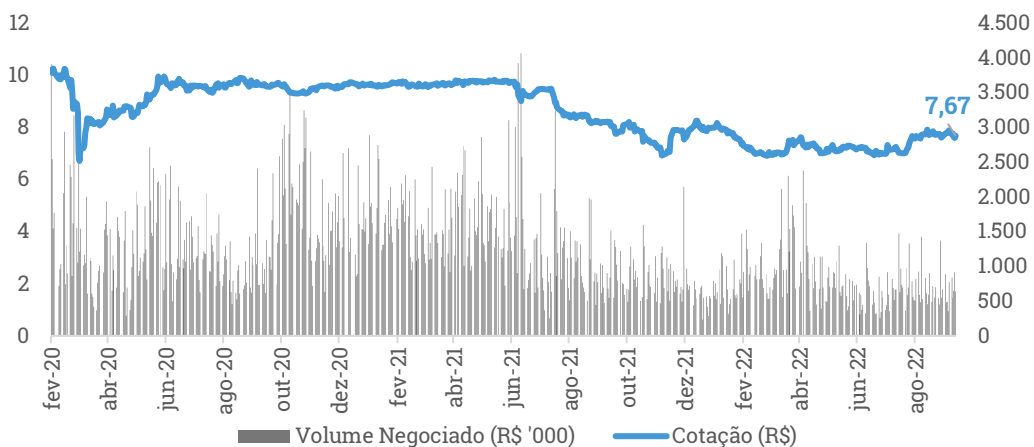
Rentabilidade vs. CDI e IFIX



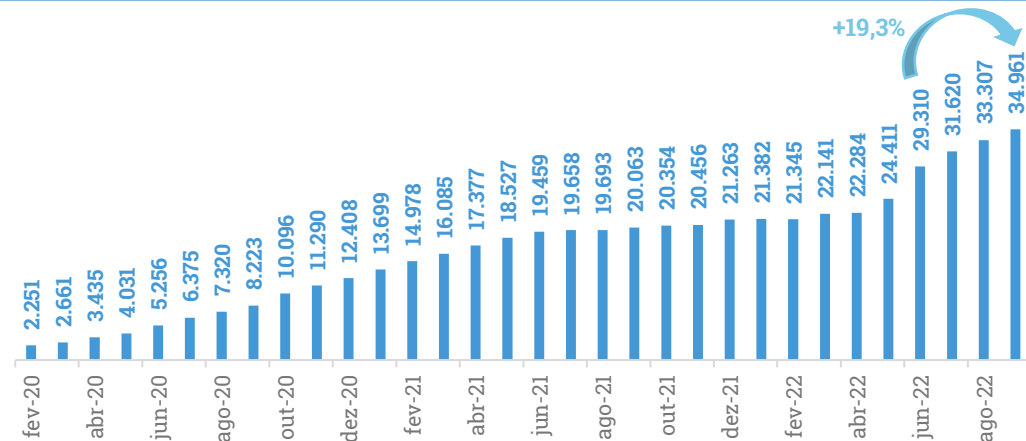
Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)



Evolução Valor Cota e Volume Negociado

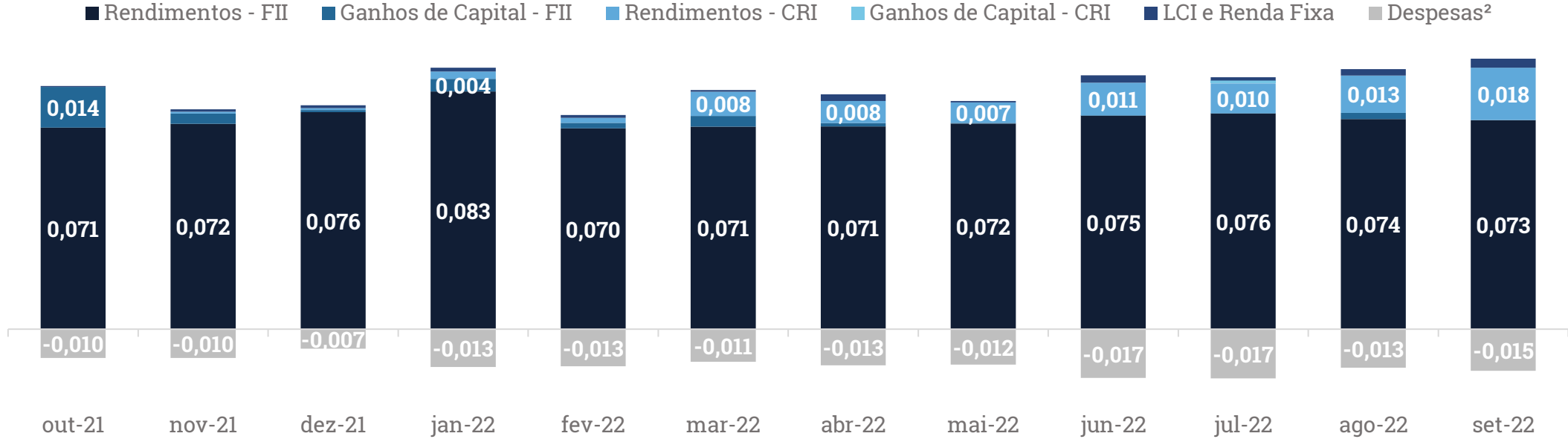


Evolução Número de Cotistas



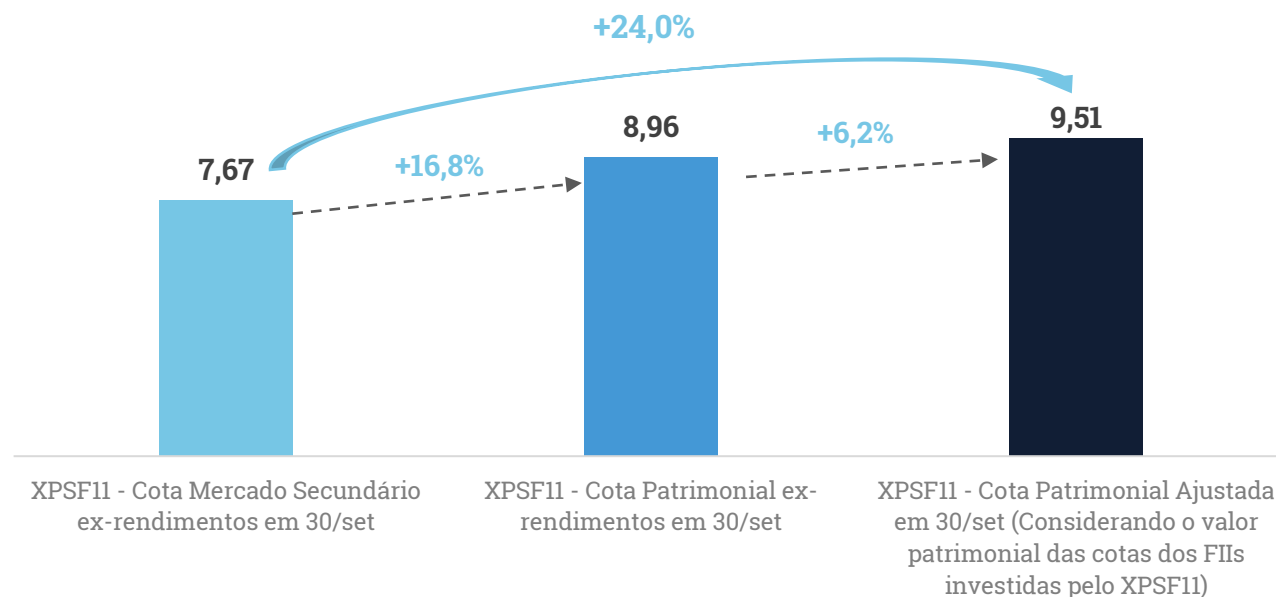
Performance do Fundo

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota



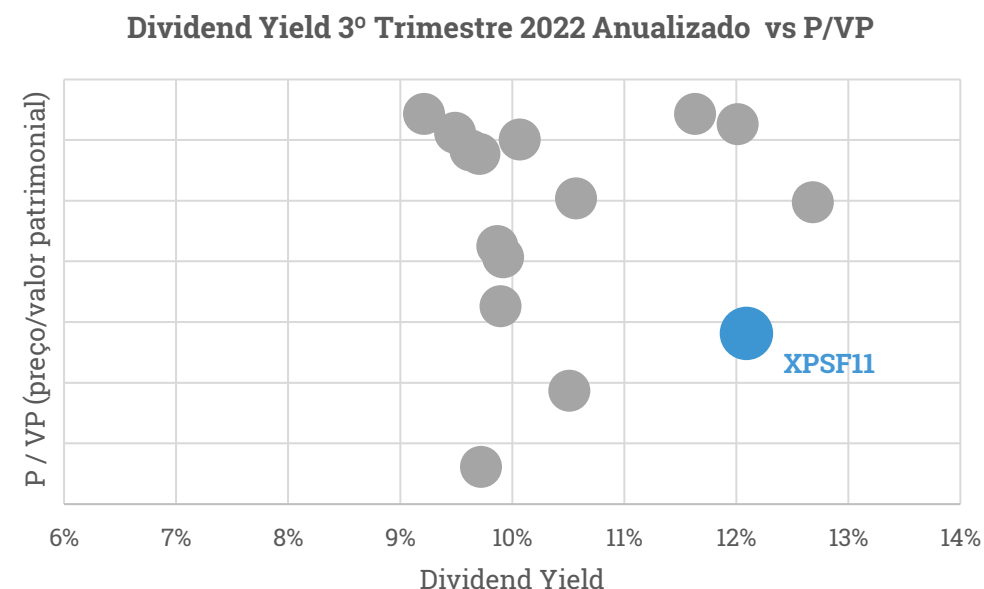
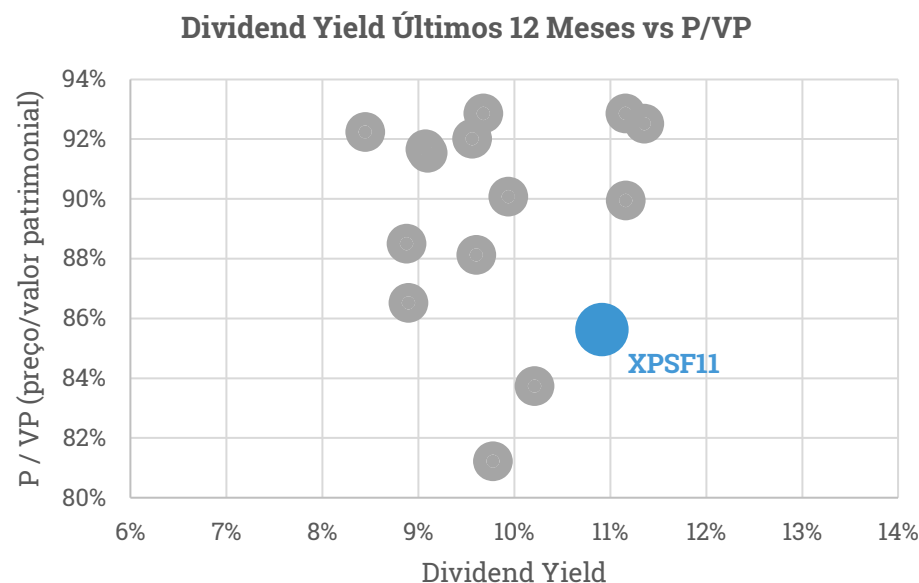
Relação entre Valor de Mercado e Valor Patrimonial

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.



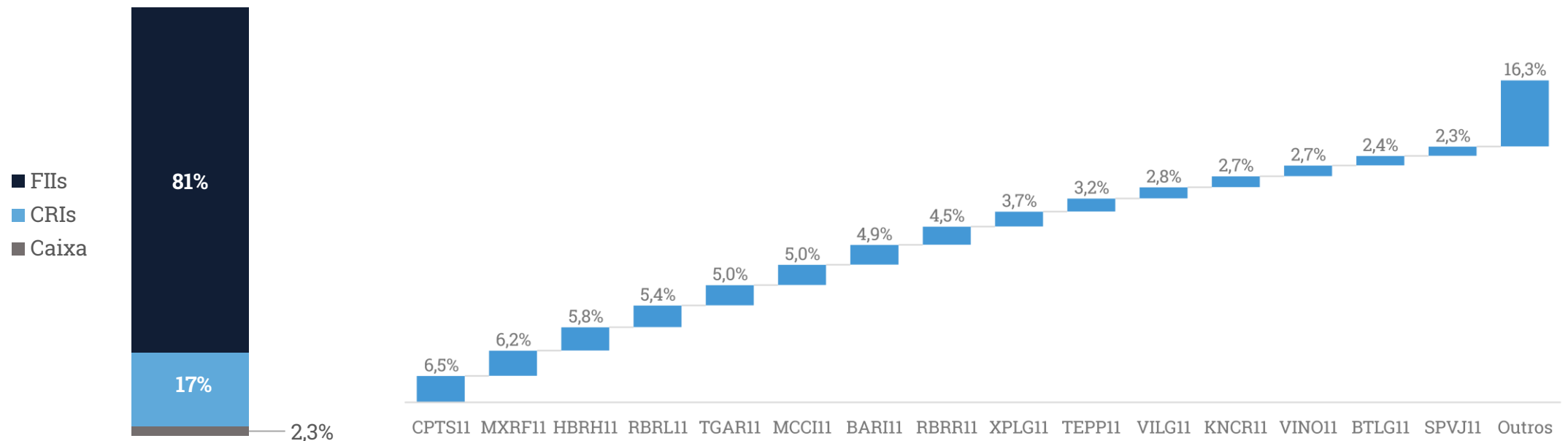
Comparativo Dividend Yield na Indústria de FoFs

Abaixo publicamos o histórico de *dividend yield* do XPSF11 considerando o valor das cotas negociadas no mercado secundário no fechamento do trimestre, comparando-o aos demais FoFs presentes em nossa *Watchlist*. Tal gráfico tem como objetivo mostrar a atual relação entre o nível de dividendos distribuídos aos investidores nos períodos recentes e o nível de desconto encontrado para este segmento de FIIs quando comparado o preço de tais fundos no mercado secundário ao valor patrimonial de suas respectivas cotas. Pode-se observar que mesmo o XP Selection tendo distribuído um dos maiores yields nas duas janelas temporais, ainda é o FoF com um dos maiores descontos no mercado secundário.



Alocação da Carteira e Exposição em FIIs

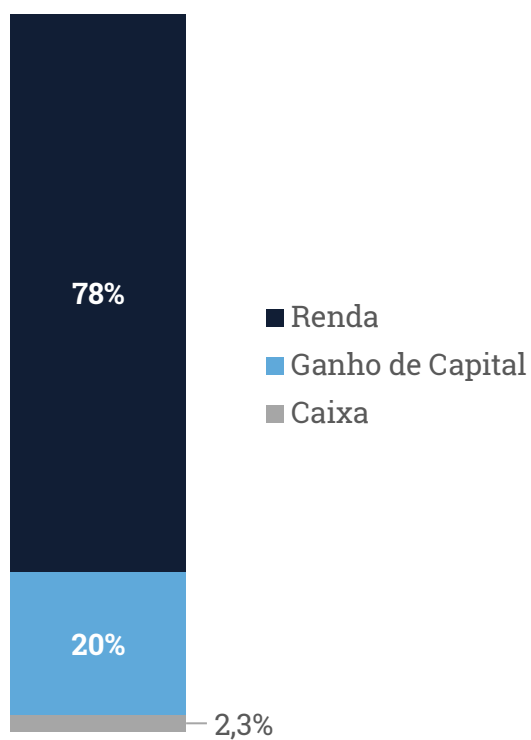
O XP Selection é um fundo de gestão ativa com o objetivo de entregar resultados acima do IFIX, através de investimentos em cotas de outros fundos de investimento imobiliário. O mesmo deve alocar preponderantemente o seu capital nessa classe de ativo, porém, pode alocar recursos em outros tipos de investimento como CRIs, que a equipe de gestão entende como ativos defensivos para se ter no portfólio, além de considerar uma gestão de caixa mais eficiente. 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 direta ou indiretamente em CRIs, ao final de setembro a exposição nesta classe de ativo correspondia a 17% do PL.



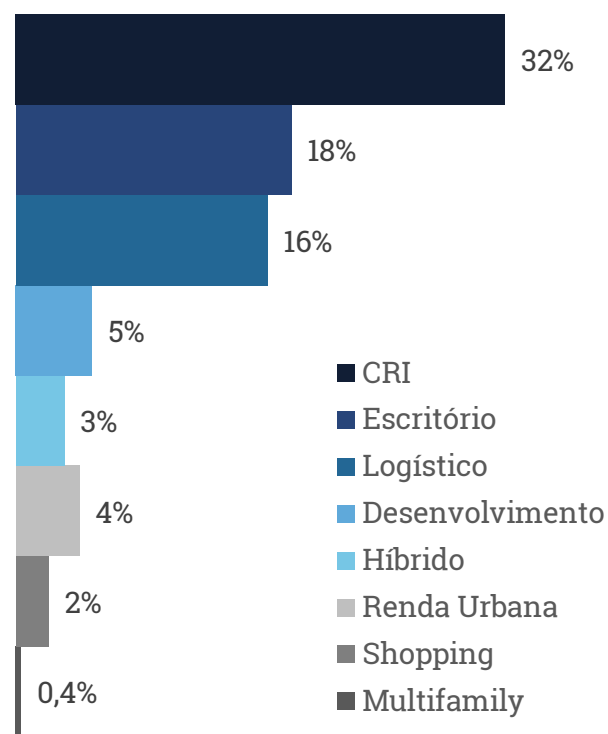
Breakdown do Book de FIIs

Tese, classe de fundo e meio de alocação

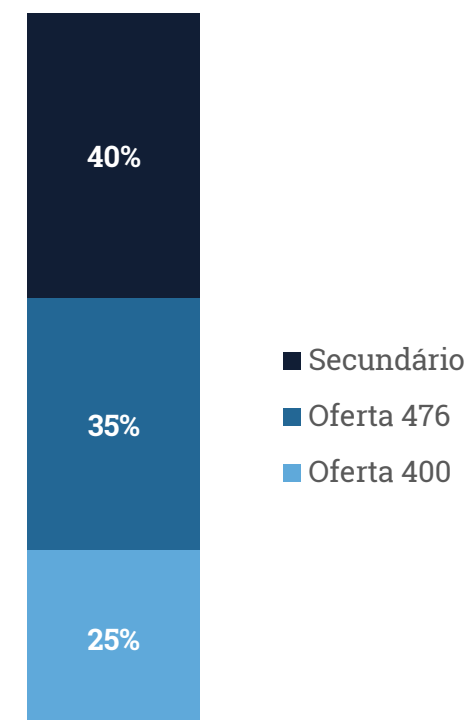
Alocação por Tese



Alocação por classe de FII



Meio de Alocação



Exposição CRIs

Código	Emissor	Risco	Emissão/Série	Qtd.	Vol. (BRL MM)	% do PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Aquisição	Periodicidade
22C0983841	Virgo	Mitre	4/482	16.446	16,5	4,3	19/04/2022	17/03/2027	CDI +	2,30%	Mensal
22C0981880	RB Capital	Amy	1/479	15.114	15,2	3,9	09/08/2022	17/03/2027	CDI +	3,00%	Mensal
20D1006203	True	Oba Hirtifruti	1/303	14.326	14,3	3,7	02/06/2022	03/05/2032	CDI +	2,10%	Mensal
20I0718026	Habitasec	Vitacon	1/190	26.127	14,0	3,6	25/11/2021	26/09/2024	CDI +	4,00%	Mensal
20F0870073	Habitasec	Embraed	1/198	7.485	6,7	1,7	22/12/2021	20/08/2026	CDI +	5,50%	Mensal

Descrição dos CRIs

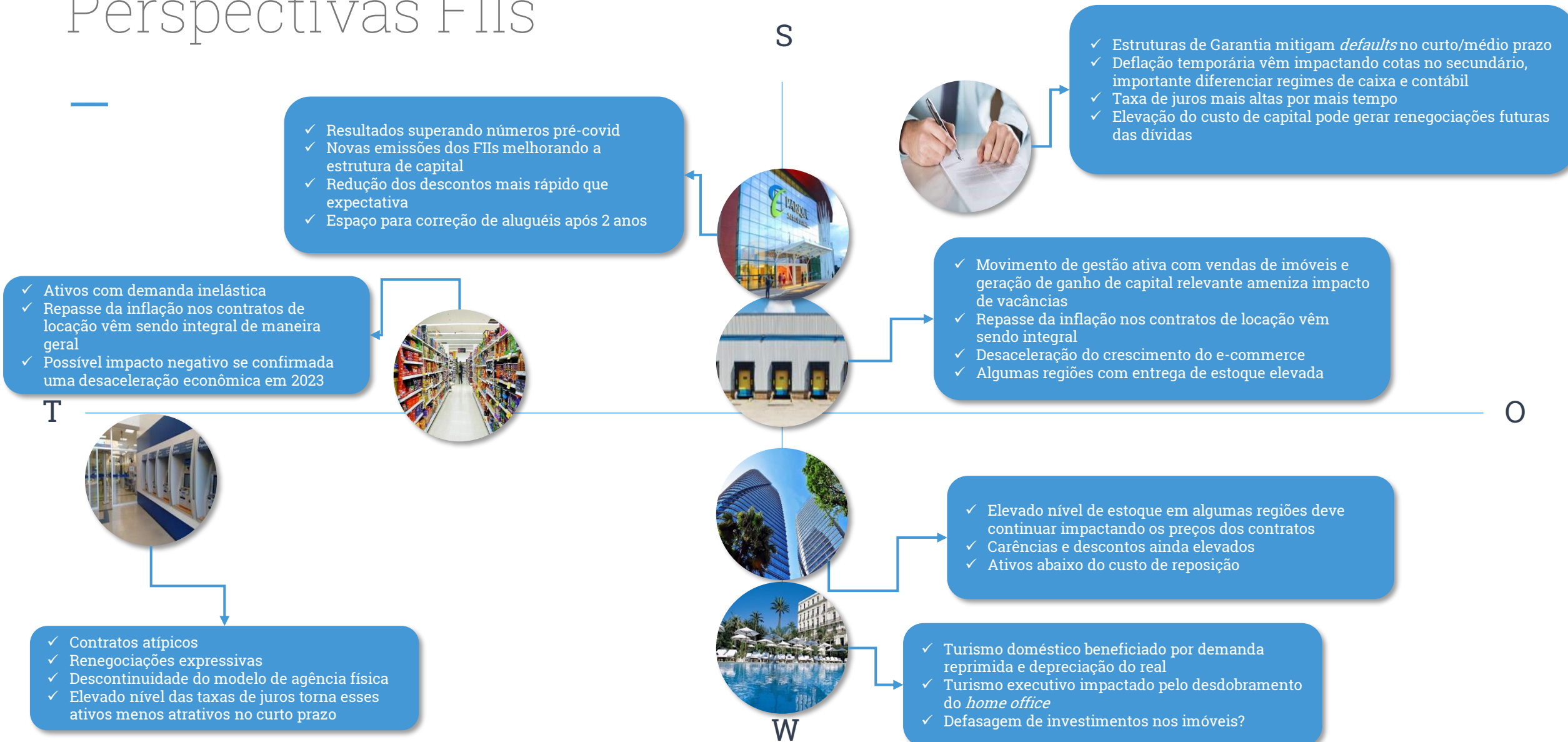
CRI Vitacon (20I0718026): o CRI é lastreado em recebíveis imobiliários de dois empreendimentos da Vitacon, localizados em bairros nobres da cidade de São Paulo (Jardins e Moema), com cerca de 70% de unidades vendidas desde os respectivos lançamentos. O ativo contém (i) Alienação Fiduciária dos imóveis, (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis, (iii) Promessa de Cessão Fiduciária dos recebíveis futuros, (iv) Fiança dos sócios da Vitacon, (v) Alienação Fiduciária das cotas das SPEs, (vi) Fundo de Reserva e (vii) Fundo de obras no valor de 110% do valor remanescente das obras. Os CRIs contemplam ainda o mecanismo de *cash sweep*, com amortizações extraordinárias do saldo devedor, conforme evolução das vendas dos estoques e foram adquiridos a taxa de CDI + 4,00% a.a. (série Sênior).

CRI Embraed II (20F0870073): o CRI tem como lastro debêntures lastreadas em recebíveis de empreendimentos da Embraed, empresa de altíssimo padrão e referência na região sul do país. A emissão conta com garantias robustas, a saber: (i) Alienação Fiduciária de dois terrenos no valor total de R\$ 26,5 milhões, (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis com razão mínima de 1,50x sobre a PMT do mês, (iii) aval dos sócios, (iv) Fundo de Reserva de 1,50x a PMT vincenda e (v) contratação da Certificadora de Crédito Imobiliário (CCI) para acompanhamento dos fluxos de recebíveis, garantindo qualidade no monitoramento dos recebíveis.

CRI Mitre: (22C0983841): CRI lastreado em debêntures emitidas pela Mitre Realty. A companhia é listada no Novo Mercado da B3 e possui ótima qualidade creditícia, com rating AA pela S&P. A devedora tem foco de atuação em São Paulo, com mais de R\$ 5 bilhões em landbank e R\$ 730 milhões em vendas líquidas no ano de 2021.. A emissão conta com garantias robustas, a saber: (i) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE da Devedora, (ii) Fundo de Reserva e (iii) Fundo de Despesas.

CRI Oba Hortifruti: (20D1006203): O ativo é resultado da securitização de créditos imobiliários decorrentes de contratos de aluguel devidos pelo Grupo Fatura Hortifruti (Rede Oba Hortifruti). O Grupo Oba possui mais de 50 lojas espalhadas por 11 estados, e planeja se consolidar como um importante player do segmento de varejo alimentar. A emissão conta com garantias robustas, a saber: (i) Alienação Fiduciária de imóveis, (ii) Fundo de Reserva, (iii) Aval dos principais sócios da companhia, (iv) Gerenciadora de Obras. Ainda conta com covenant de limitação de endividamento da companhia.

CRI Amy: (22C0981880): Trata-se de uma operação imobiliária com o grupo Amy. Grupo fundado em 1980 com amplo know-how de desenvolvimento com histórico de sucesso. Incorporadora com foco em construções de alto padrão em imóveis comerciais e residenciais nas regiões mais nobres de São Paulo. A operação possui remuneração atrativa de CDI + 3,00% a.a. e boas garantias, como: (i) Alienação Fiduciária de duas lajes corporativas do edifício HL Faria Lima, (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis de uma das lajes e (iii) Aval corporativo e dos sócios.



Perspectivas

Mar-2023

XP Selection

Próximos 6 meses

O **nível de incerteza** em torno do processo de recuperação econômica global segue em patamar elevado, com isso acreditamos que para os próximos meses uma **estratégia mais cautelosa** com relação a novas alocações em Fundos Imobiliários no portfólio do XP Selection deve se traduzir em um **portfólio mais eficiente com retornos mais consistentes**. Mesmo após recuperação observada recentemente, entendemos que fundos de tijolos ainda continuam em patamares atrativos, entretanto ainda não conseguimos descartar uma **recuperação volátil** destes ativos em um cenário de curva de juros mais elevada por mais tempo (cenário-base do Time de Gestão). Tendo dito isto, seguimos com o objetivo já traçado em meses anteriores de **otimizar a linha de rendimentos no resultado do fundo**, elevando a alocação em **ativos com lastro em crédito/renda fixa, CRIs**, os quais entendemos devem mitigar a volatilidade do fundo, dado as estruturas de garantias envolvidas, mas não deixando de analisar **novas oportunidades de alocação em FIIs** que se mostram com ótima relação risco/retorno, seja estas via mercado secundário ou através de ofertas primárias.

6 meses em diante

Para alocações mais adiante acreditamos que seja trivial observar a **composição da equipe econômica do novo governo** para assim entender seus objetivos em termos de **política fiscal**. Uma alteração da política fiscal de maneira mais drástica pode dificultar o plano de voo do Banco Central em relação a política monetária e com isso **retardar o início da queda de juros** por parte do Copom. Conforme já comentamos em outros relatórios, ao se observar ciclos domésticos anteriores, o segmento de Fundos Imobiliários tende a retornar a atenção dos alocadores na medida em que se torna mais nítido e **consensual um ciclo de afrouxamento monetário**, o que tenderá a elevar o número de opções para reciclagem do portfólio e novas estratégias em ativos tijolo no XP Selection.

Disclaimer



Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o 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.

