



Apresentação XP Selection FoF FII
4º Trimestre de 2020

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 4º trimestre de 2020

O quarto trimestre de 2020 encerrou um dos anos mais difíceis da humanidade, com a pandemia de Covid-19 causando estragos econômicos e sociais em todos os países ao redor do globo. A **nova onda de contágio** nas principais economias tornou-se mais evidente, na medida em que os hospitais começaram a lotar novamente e novos *lockdowns* parciais foram decretados, movimento atrelado principalmente ao surgimento de novas variantes do coronavírus. Entretanto, o que prevaleceu no desempenho dos ativos financeiros foi o otimismo após algumas publicações de fabricantes mostrarem **eficácia de suas vacinas superiores a 90%**, e consequentemente o **plano de vacinação** ter sido iniciado em algumas economias já em dezembro. O Ibovespa teve um desempenho significativo, acumulando uma apreciação de 25,8% no trimestre e conseguindo assim fechar o ano em terreno positivo, com variação de 2,9% frente a 2019.

No aspecto político mundial, 2020 encerrou-se com a eleição de Joe Biden nos EUA e uma transição de governo americano inicialmente bem conturbada, com Donald Trump inicialmente negando a vitória de seu oponente, o que acabou por desencadear no surpreendente episódio da invasão do Capitólio nos Estados Unidos por cidadãos extremistas pró governo Trump, este ocorrido já em 2021. Apesar da preocupação inicial, a posse se deu de maneira tranquila e o governo democrata hoje já está em pleno funcionamento. O novo governo no curto prazo possui como meta dentre outros objetivos, a aprovação do novo pacote fiscal de USD 1,9 trilhão, o qual deve beneficiar este ambiente de otimismo em relação ao processo de recuperação econômica, mas também começa a gerar ponderações dado o risco de pressões inflacionárias e consequente retirada de estímulos monetários antes do imaginado anteriormente. No cenário doméstico, o debate em torno dos programas de auxílio emergencial de renda ainda persistiu no período, ganhando mais ênfase no fim do ano quando os dados econômicos divulgados mostraram sinais de cautela em relação a trajetória de recuperação da atividade econômica brasileira, resultando em recuo nos principais Índices de Confiança. Até o momento da publicação deste relatório ainda não havia uma definição com relação ao tema, a qual deve ocorrer apenas após a aprovação do Orçamento do Governo Federal.

No mercado de FIIs, o **IFIX voltou a apresentar rentabilidade positiva** no quarto trimestre, alta de 2,7%, todavia, isto não foi suficiente para o índice fechar o ano em território positivo, cuja a performance foi de -10,2%. Apesar da crise do novo coronavírus, 2020 encerrou-se com 75 ofertas primárias de FIIs somando R\$ 24,6 bilhões, volume maior que 2019 que contou com 67 ofertas e R\$ 21,4 bilhões, demonstrando o crescimento da indústria mesmo nesse cenário adverso. Outro sinal claro de desenvolvimento da indústria foi o anúncio da B3 a respeito da liberação das operações de aluguel de cotas de FIIs que tende a elevar o nível de liquidez deste mercado.

A volatilidade mais elevada observado no dia-a-dia deste trimestre trouxe algumas boas oportunidades de investimento para o **XP Selection**. Entendemos que estas oportunidades continuarão a ocorrer em virtude do grau de incerteza ainda elevado com relação ao ritmo de recuperação econômica. O XPSF11 também vem conseguindo aproveitar ofertas de *follow-on* para manter uma consistência de realização de ganhos de capital expressivos, mantendo a qualidade de ativos. O time de gestão segue na busca de ativos com bons níveis de *dividend yield* para **otimizar a linha de receitas de rendimentos de FIIs** e depender cada vez menos do giro de carteira para gerar resultado aos investidores. A **3ª emissão de cotas** do XPSF11 finalizada no 4º trimestre contribuiu para acelerar este processo, já no meio de dezembro completamos a alocação dos recursos da emissão, trazendo mais robustez à distribuição de rendimentos. Importante ressaltar que esta última emissão de cotas do Fundo foi direcionada exclusivamente ao atuais cotistas na data base da oferta, por meio do direito de preferência, o restante das cotas foram canceladas, justamente para não trazer novos cotistas para a base societária do Fundo em um preço de cota mais baixo. Desta forma, apenas os antigos cotistas tiveram acesso ao benefício da emissão com deságio. Por fim, o gestor agradece a confiança dos cotistas no Fundo e no time de gestão.

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

02.

Destques do Trimestre

Destaques do 4º Trimestre de 2020

Indicadores Operacionais do Portfólio

- Resultado: R\$ **2,41**/Cota
- Resultado Distribuído: R\$ **2,20**/Cota
- Alocação em 34 FIIs em um total de R\$ **406,7** milhões, com *dividend yield* ponderado de **8,7%** anualizado no fechamento de dezembro, contra um *dividend yield* do IFIX de **8,3%**.
- Aplicação em 1 CRI em um total de R\$ **8,89** milhões a valor de mercado. Continuação do processo de desinvestimento em CRIs para aplicação em FIIs

Resultado Trimestre

Fluxo Financeiro	4T20	2020	12 meses
Receitas¹	13.269.937	38.461.655	38.461.655
Rendimentos – FII	5.918.587	15.521.780	15.521.780
Ganhos de Capital – FII	7.136.288	19.228.453	19.228.453
Rendimentos – CRI	101.110	1.426.295	1.426.295
Ganhos de Capital – CRI	0	0	0
LCI e Renda Fixa	113.953	2.285.127	2.285.127
Despesas²	-4.357.868	-11.486.569	-11.486.569
Despesas Operacionais	-3.045.449	-7.744.449	-7.744.449
IR Sobre Receita Financeira	-21.213	-498.427	-498.427
IR Sobre Ganho de Capital	-1.291.206	-3.243.693	-3.243.693
Resultado	8.912.069	26.975.086	26.975.086
Rendimento distribuído	8.429.275	27.261.525	27.261.525
Distribuição média por cota	0,733	0,69	0,69

(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.

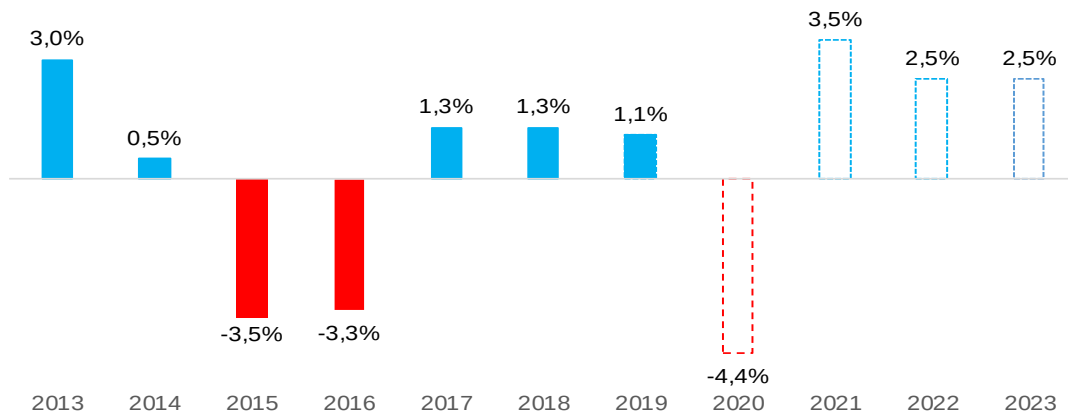
(2) Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, taxa de performance, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. IR Sobre Receita Financeira: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

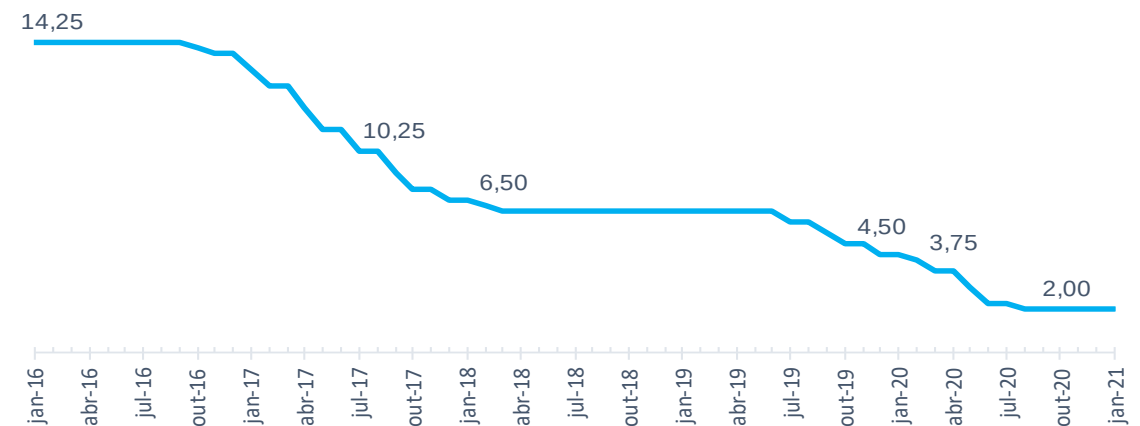
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



O afrouxamento das políticas de isolamento social a partir meados de 2020 culminou na retomada da atividade econômica ao longo do segundo semestre. Apesar da delineação dos contornos de uma potencial recuperação em “v”, os severos impactos da crise sanitário-econômica ocasionada pelo COVID-19 devem provocar uma retração do PIB em torno de 4,4% no encerramento de 2020. Os rumos da economia brasileira de 2021 serão ditados, em linhas gerais, pela capacidade de o governo retomar as rédeas da esfera fiscal, mantendo sob controle os gastos públicos após o aumento do endividamento em virtude da crise, aprovar reformas estruturais e articular em prol da aquisição célere de vacinas e da implementação de um plano de imunização que seja eficaz (principal solução para a crise sanitária). O risco de desequilíbrio fiscal gera impactos negativos na decisão de investimento dos agentes econômicos e aprofunda a depreciação do real frente ao dólar. Com relação ao cenário externo, confirmou-se a vitória de Joe Biden na eleição presidencial dos Estados Unidos (embora ela já estivesse, de certa forma, precificada pelos mercados), cujo foco, neste primeiro momento, é a aprovação de pacotes de estímulos à economia americana, e a “segunda onda” do COVID-19 elevou a quantidade de óbitos e agravou a recessão de economias ao redor do globo.

Meta Selic – Histórico²



Na última ata do COPOM, publicada em 26/01/2021, o Comitê manteve a visão de que os choques inflacionários atuais são temporários, ainda que tenham se revelado mais persistentes do que o esperado. Por sua vez, interrompeu o forward guidance que impedia aumentos da taxa de juros no curto prazo, visto que as expectativas de inflação e as projeções de seu cenário básico estão suficientemente próximas da meta. Além disso, o documento trouxe, pela primeira vez, a informação de que alguns membros do comitê questionaram se ainda seria adequado manter o grau de estímulo monetário extraordinariamente elevado e julgaram que o Copom deveria considerar o início de um processo de normalização parcial. No entanto, essa posição foi minoritária dentro do comitê e, dado o ambiente de incerteza acima do usual quanto à dinâmica prospectiva das principais variáveis econômicas, o Copom julgou apropriado manter o atual patamar de estímulo monetário.

Com relação ao setor imobiliário, a reduzida taxa básica de juros permanece 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 se conjecture em prol de sua majoração), contribuirão para a continuidade desta dinâmica.

¹ Fonte: De 2013 a 2019, IBGE e FGV; De 2020 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 08/01/2021 e 22/01/2021

² Fonte: Banco Central do Brasil

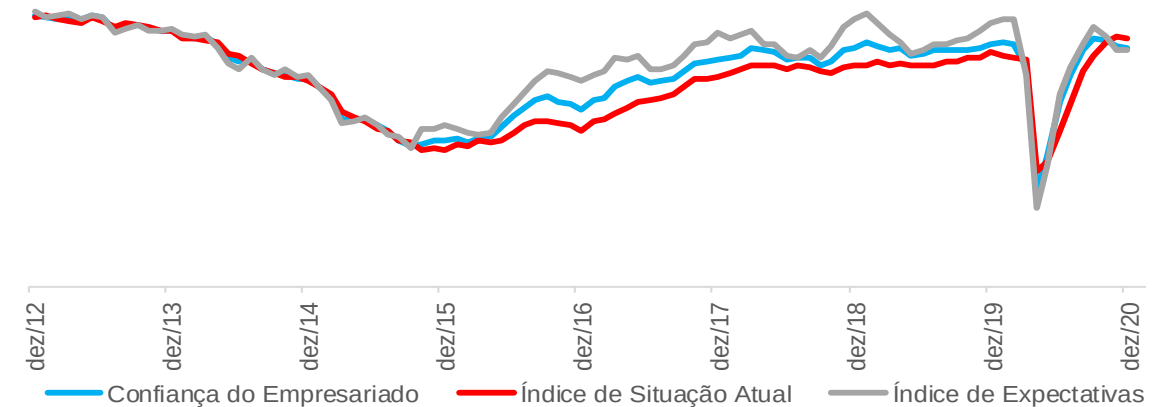
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



Após sofrer quedas drásticas nos meses de março e abril de 2020, a produção industrial apresentou recuperação razoavelmente consistente ao longo dos 7 meses seguintes e encerrou novembro com alta acumulada de aproximadamente 40,7%, superando o nível pré-pandemia em mais de 2,6%. A expectativa é que a retomada da atividade econômica, sobretudo com a vacinação da população, contribua para fortalecer a recuperação do setor e, como consequência, para construção de um ciclo virtuoso de geração de renda e emprego.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



A retomada da atividade econômica com o afrouxamento das medidas de isolamento social a partir do início de junho de 2020 e impulsionada pelo estímulo ao consumo das famílias decorrente da concessão do auxílio emergencial pelo Governo Federal trouxe à tona perspectivas positivas para o empresariado quanto aos rumos da economia brasileira, resultando, por conseguinte, em uma trajetória crescente do índice de expectativas, o qual superou o patamar pré-pandemia no mês de setembro do ano passado.

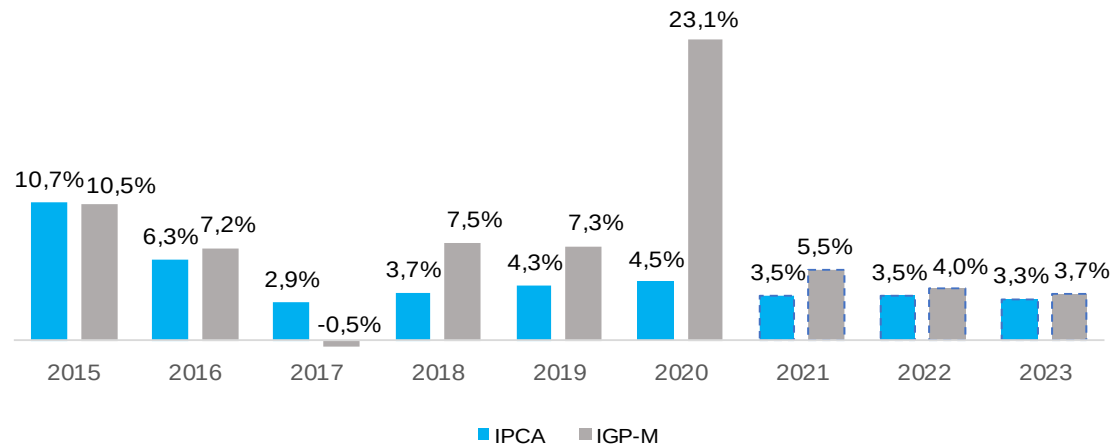
Contudo, nos últimos 3 meses, as incertezas quanto à capacidade de articulação política do governo na aquisição de novas vacinas e na implementação de um plano célere e eficaz de imunização da população culminaram na queda do indicador. Isto reforça o argumento de que este, em conjunto com o equilíbrio fiscal e a implementação de reformas estruturais, são fatores determinantes para traçar a velocidade e a magnitude da recuperação econômica brasileira.

¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

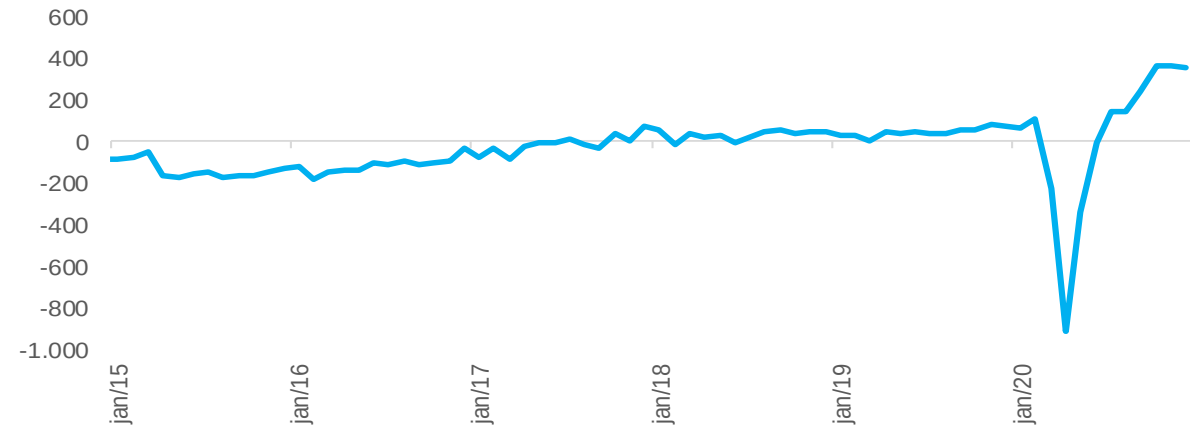
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV) ¹



A variação anual do IPCA/IBGE em 2020 foi 4,5% – acima do centro da meta de 4,0% –, o que pode sinalizar um aumento da pressão inflacionária. Já a variação do IGP-M/FGV para o mesmo período foi de 23,1%. Essa diferença substancial entre os índices de preços foi decorrente da composição das cestas. Em linhas gerais, o IGP-M/FGV possui componentes importantes com preços correlacionados ao dólar, os quais evidenciaram aumento relevante como resultado da desvalorização cambial do real frente ao dólar. Para os próximos anos, o Focus projeta menor assimetria entre os indexadores.

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



Em dezembro de 2020, os dados do Caged sinalizaram a criação de 356 mil vagas. No balanço anual, foram gerados 142 mil novos postos de trabalho formais, revertendo, portanto, o impacto negativo de 1,5 milhão de vagas destruídas entre os meses de março e junho deste ano. O número de celetistas atingiu a marca de 38,4 milhões e o setor formal fecha o ano com força e em consonância com indicadores do IBGE (PIM, PMS e PMC).

¹ Fonte: De 2013 a 2019, IBGE e FGV; De 2020 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 08/01/2021 e 22/01/2021

² Fonte: Ministério da Economia



04. O Mercado de FIIs

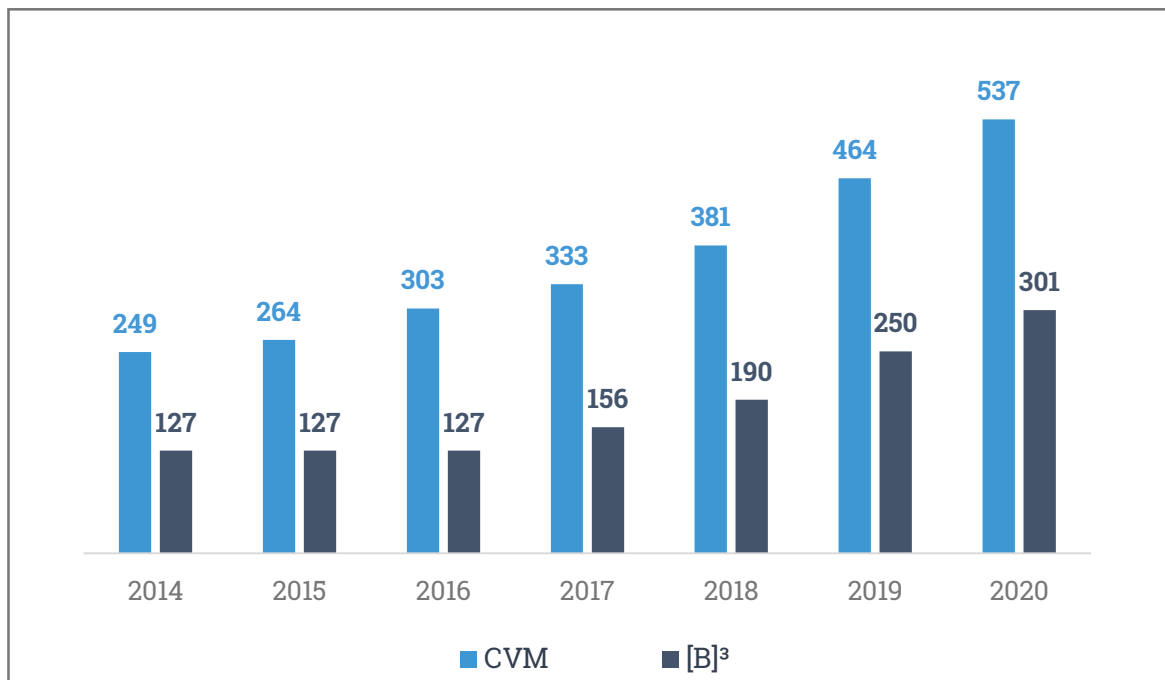
Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

O ritmo de expansão da indústria de FIIs permanece em níveis elevados. A B3 confirmou que o número de investidores pessoa física em FIIs alcançou a marca de 1,2 milhão em dezembro demonstrando a robustez do crescimento desta indústria mesmo em cenário adverso. O Mercado de FIIs encerrou 2020 totalizando 537 FIIs registrados na CVM, sendo 301 deles negociados na B3. A indústria de FIIs seguiu a tendência de amadurecimento, somando R\$ 25 bilhões em 75 ofertas 400.

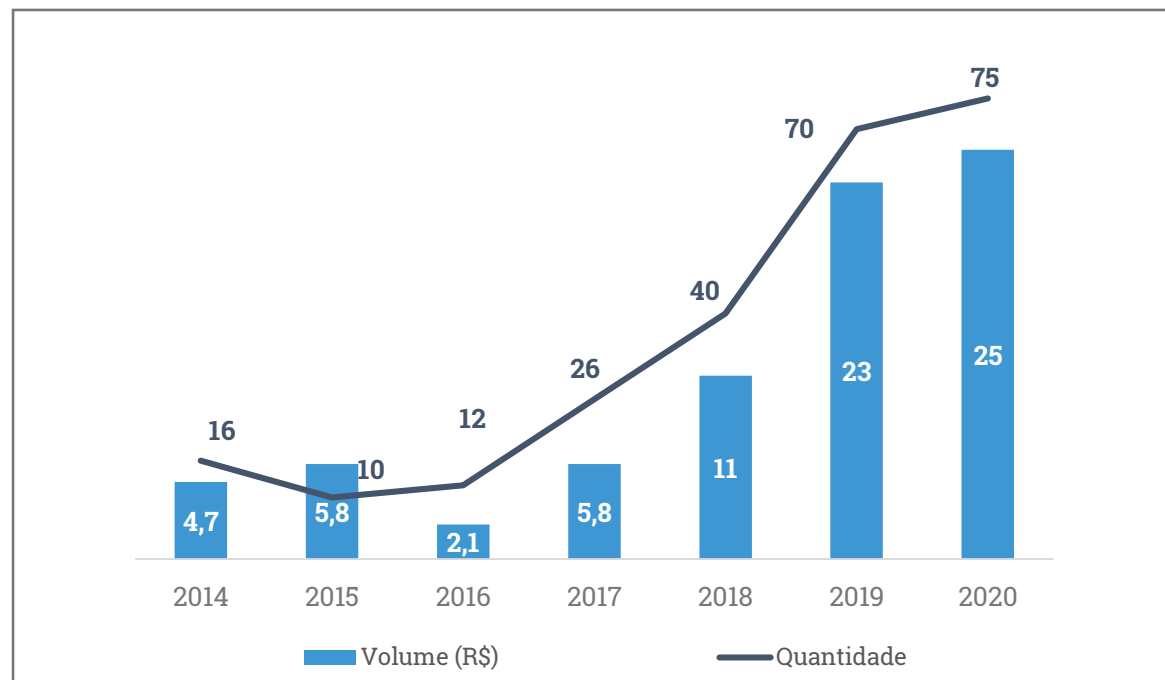
537 fundos registrados na CVM, sendo 301 negociados na [B]³

PL Total: R\$ 124 Bilhões / R\$ 118 Bilhões na B3



R\$ 25 bilhões em ofertas em 2020

Ofertas 400



[B]³

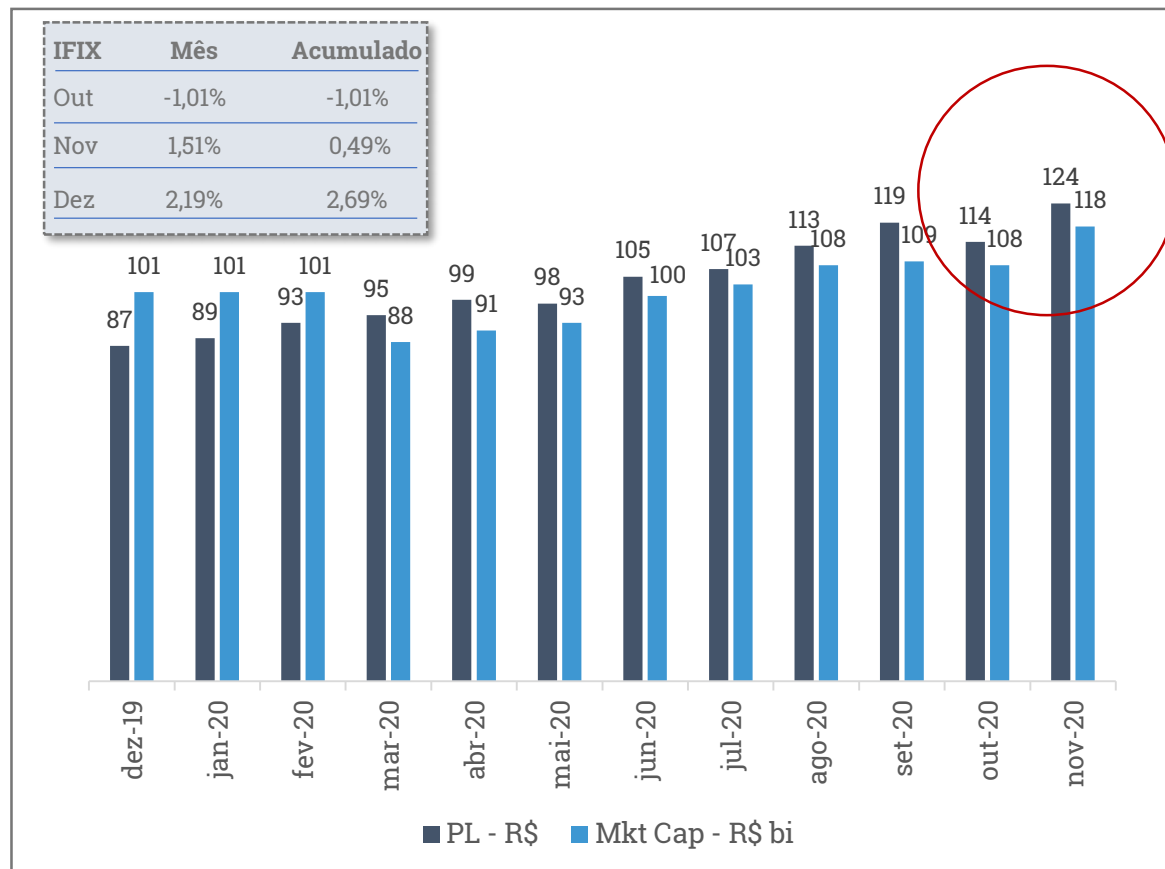
[B]³ e CVM

Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

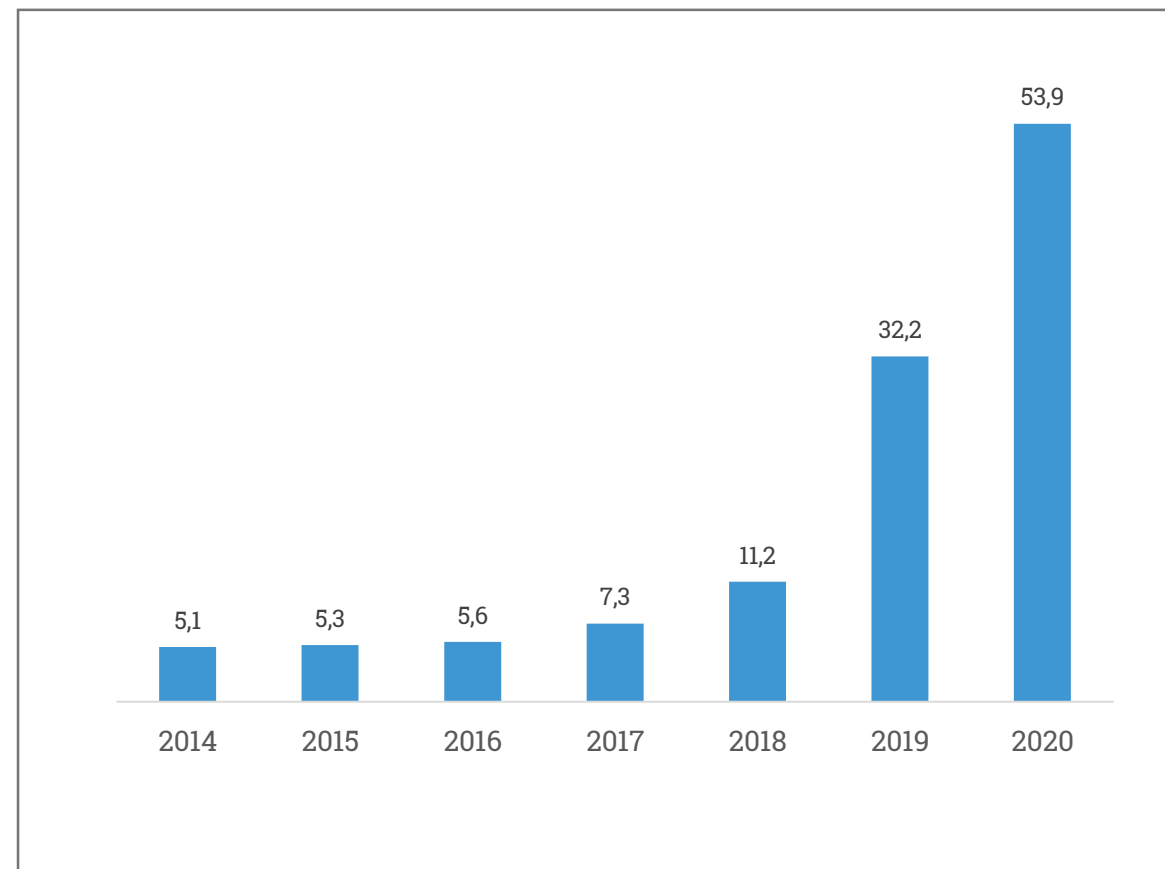
Valor de Mercado Vs. PL dos FIIs

R\$ bilhões



Volume negociado atingiu R\$ 53,9 bi em 2020.

R\$ bilhões



[B]³

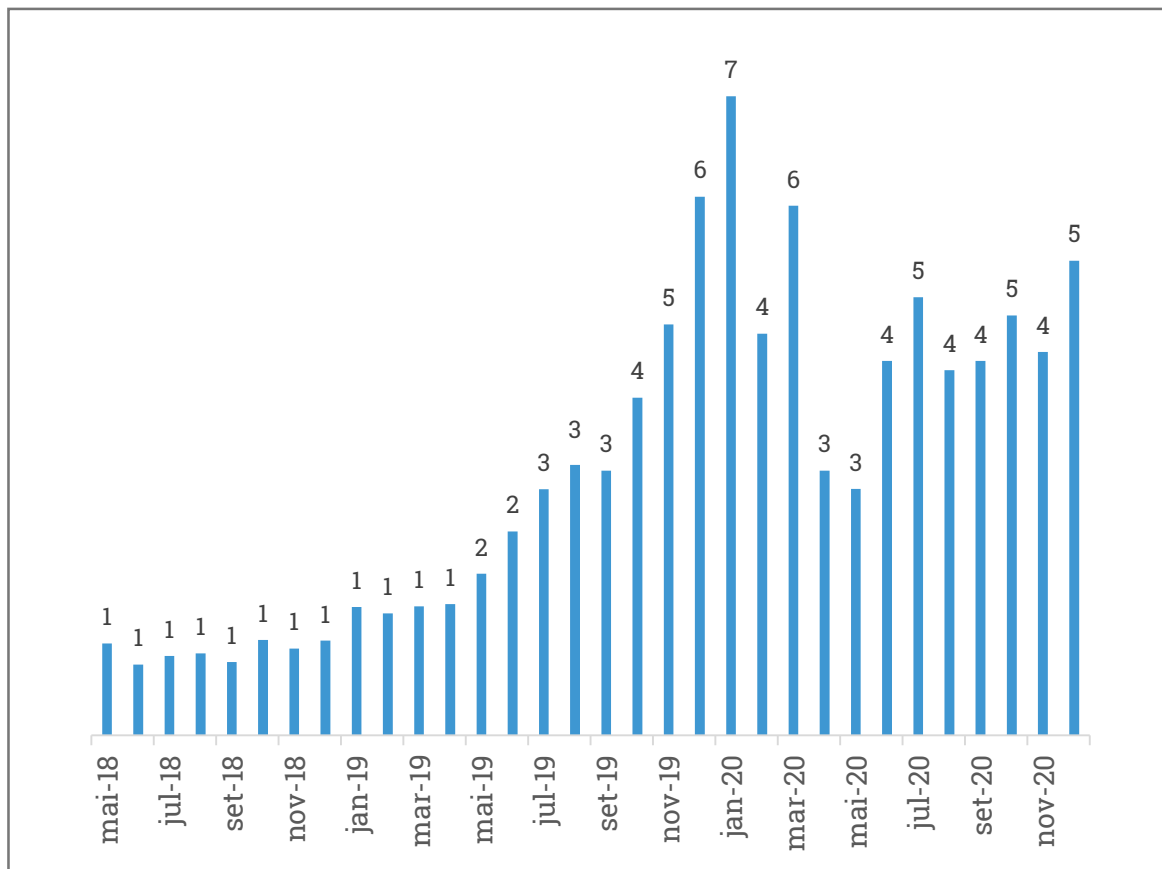
[B]³

Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

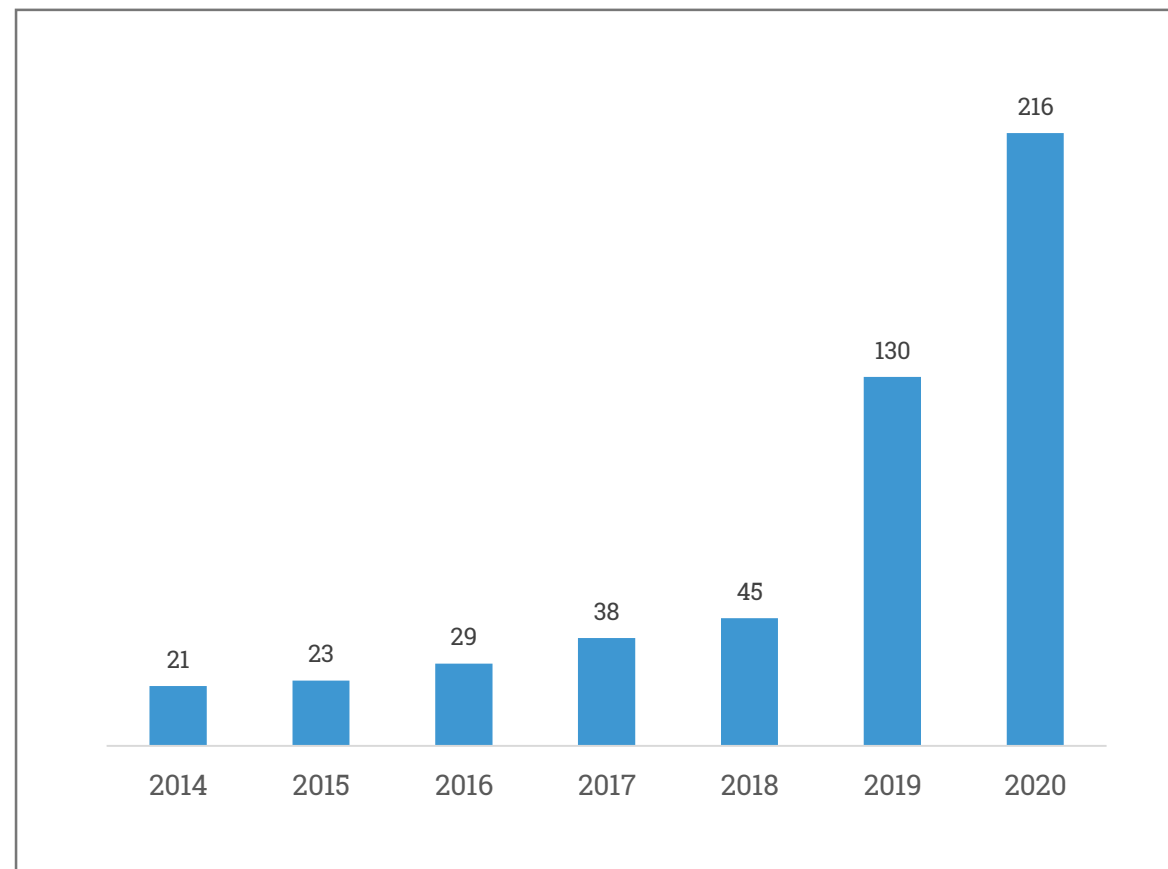
Volume médio mensal negociado

R\$ bilhões



Volume médio diário negociado

R\$ milhões



[B]³

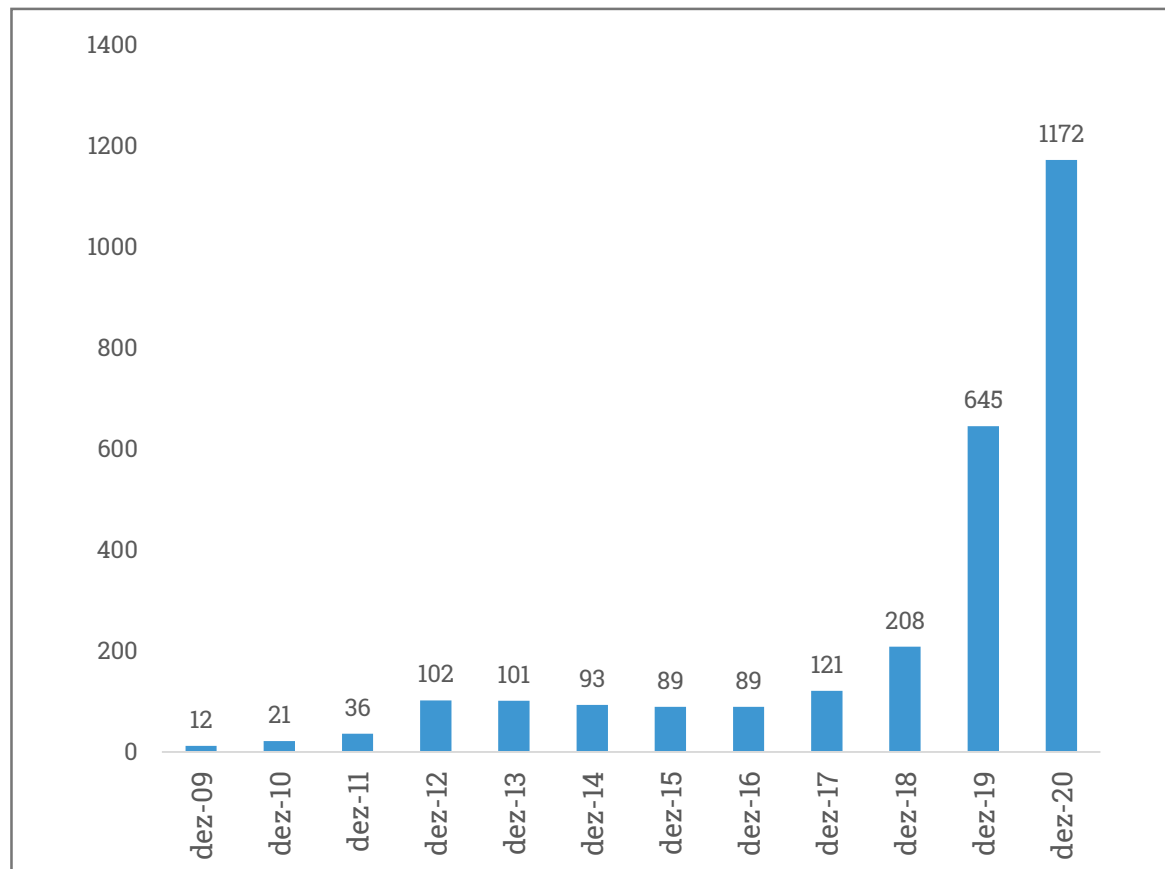
[B]³

Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

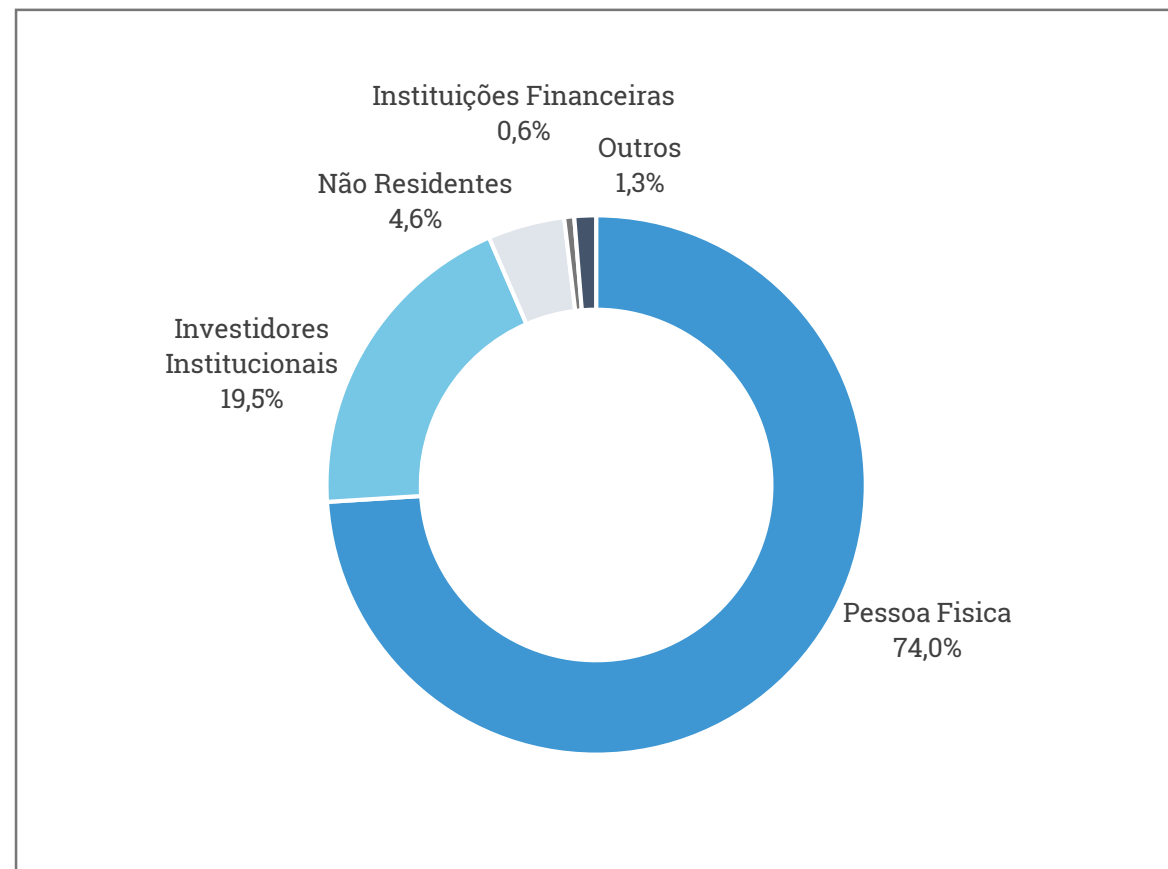
Número de Investidores

Em milhares



[B]³

Tipo de Investidor



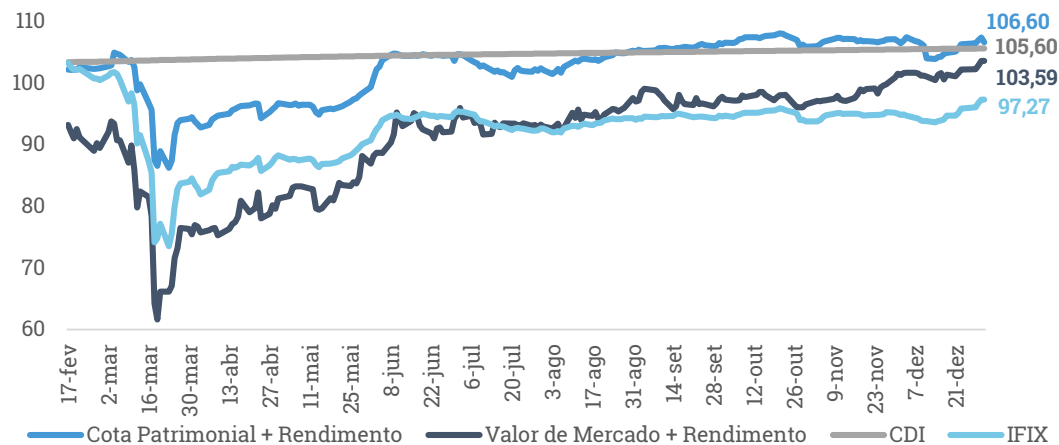
[B]³



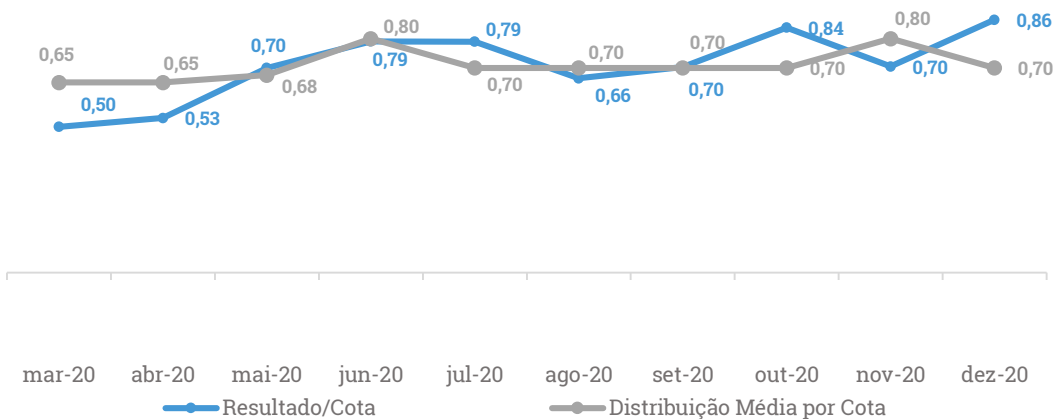
05. Performance do Fundo e Alocação

Performance do Fundo

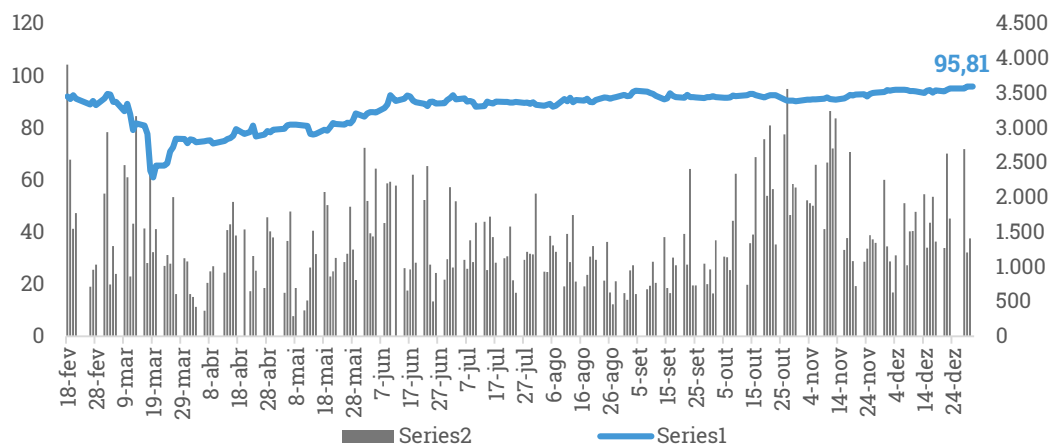
Rentabilidade vs. CDI e IFIX



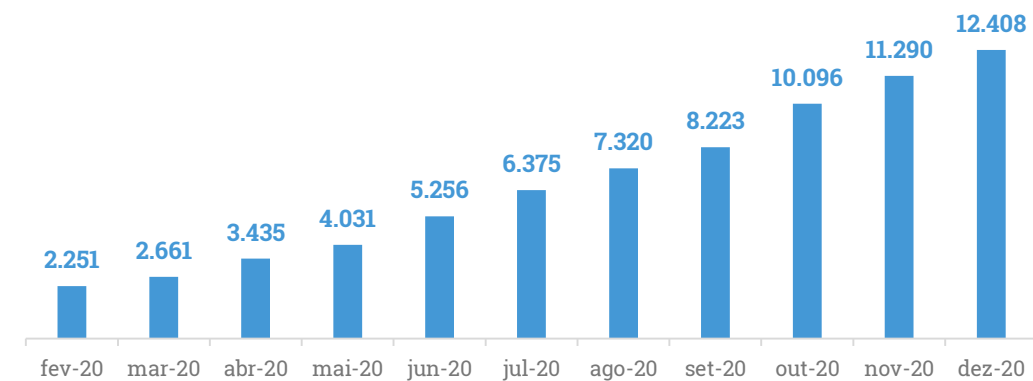
Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)



Evolução Valor Cota e Volume Negociado

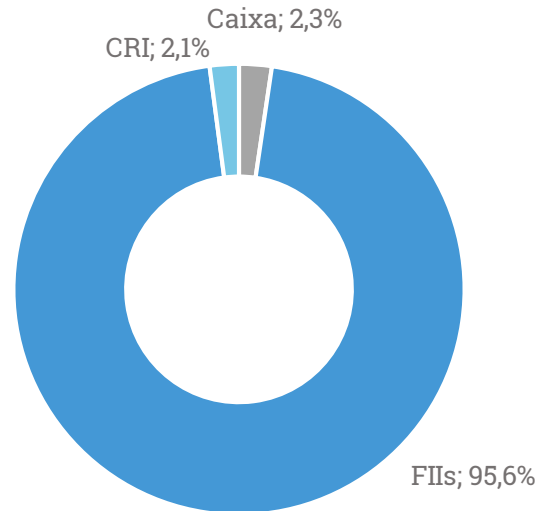


Evolução Número de Cotistas



Alocação da Carteira

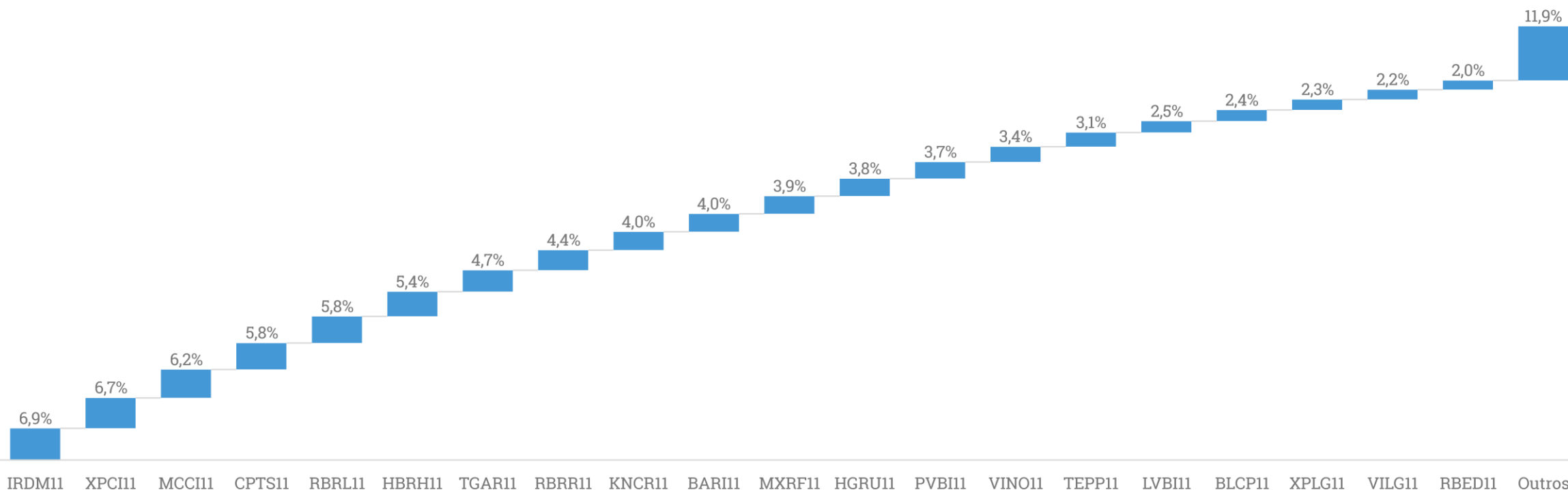
O XP Selection é um fundo de gestão ativa com o objetivo de entregar resultados acima do IFIX, através de investimentos em cotas de outros fundos de investimento imobiliário. O mesmo deve alocar preponderantemente o seu capital nessa classe de ativo, porém, o mesmo pode alocar recursos em outros tipos 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 quarto trimestre foi um período com **número relevante de movimentações no portfólio**. A **volatilidade** mais elevada observado no dia-a-dia deste período **trouxe algumas boas oportunidades de investimento** para o XP Selection. Entendemos que estas oportunidades continuarão a ocorrer em virtude do grau de incerteza ainda elevado com relação ao ritmo de recuperação econômica. O XPSF11 também conseguiu aproveitar **ofertas de *follow-on*** para manter uma consistência de realização de **ganhos de capital expressivos**, mantendo a qualidade de ativos. Seguimos com o **portfólio defensivo de FIIs de CRI** enquanto buscamos investimentos em ativos de tijolo, tanto no mercado primário como no secundário.



Exposição

Percentual da carteira de FIIs

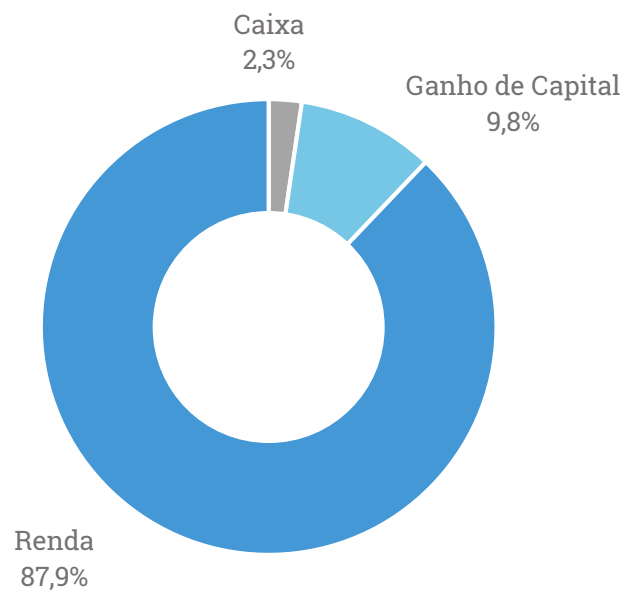
O XP Selection iniciou o trimestre com a carteira de FIIs **mais concentrada em fundos de CRIs**, os quais na visão do time de gestão se traduziriam em uma melhor proteção de patrimônio do cotista, dada a presença de garantias e boa alocação em riscos de crédito nas operações investidas por esses fundos. Com os recursos advindos da **3ª emissão de cotas**, o time de gestão buscou **oportunidades no mercado secundário** que se mostraram com retorno atrativo dado o elevado nível de volatilidade no período e o fundo participou de novas **operações de follow-on** que apresentaram **desconto** em relação aos preços de mercado secundário.



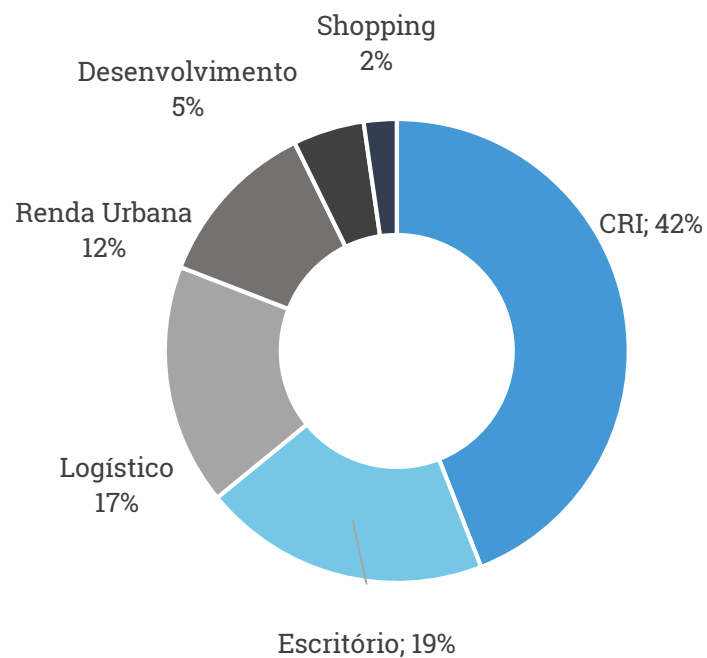
Breakdown do Book

Tese, classe de fundo e meio de alocação

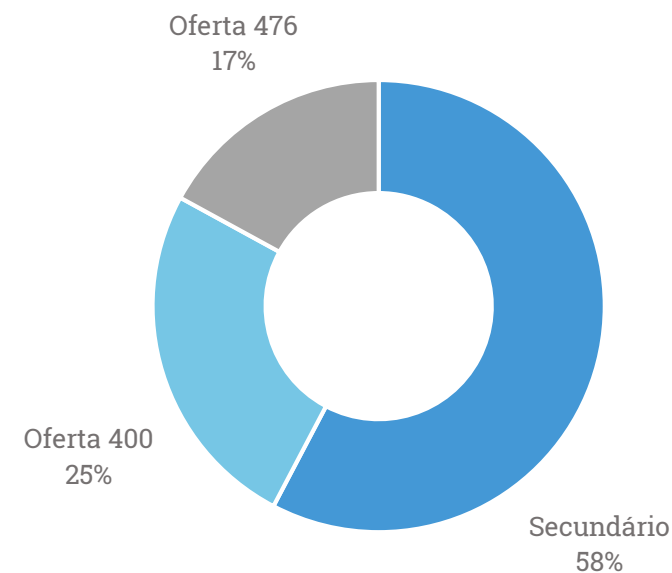
Tese



Classe de FII



Meio de Alocação



Perspectivas



Perspectivas

Jun-2021

XP Selection

Próximos 6 meses

No ultimo trimestre o XP Selection conseguiu colher os frutos de boas alocações feitas em meados de 2020. A estratégia de otimizar a linha de rendimentos já foi percebida a medida que os resultados por cota nos últimos meses foram maiores. Os recursos captados na 3ª emissão permitiram o fundo acelerar esse processo, assim como buscar oportunidades de ganho de capital. **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**. O próximo semestre deve 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, ou até em **novas teses** que tem sido oferecidas no mercado. **Continuamos olhando para fundos de CRI como estratégia defensiva, e fundos de logística e lajes corporativas como oportunidades de ganho de capital.**

6 meses em diante

Uma vez que o programa de vacinação de todos os países tenha atingido um percentual relevante de suas populações, devemos ver uma retomada mais forte da economia. No cenário doméstico, somamos esse quadro às incertezas políticas com relação ao teto de gastos e às diretrizes do Banco Central para combater a inflação. 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.

Exposição em CRI

Ativo	Risco	# Operações	MtM (R\$ MM)	% PL do Fundo	Indexador	Taxa Emissão	Duration (meses)	Status
20B0817201	Prevent Senior	1	8,89	2,07%	IPCA +	4,82%	77,8	Normal

Descrição do CRI

CRI Prevent Senior (20B0817201): o CRI é resultado da securitização de um contrato na modalidade *built to suit* (de 15 anos com a Prevent Senior, empresa líder do setor de planos de saúde individuais e em número de beneficiários acima de 60 anos. O devedor possui excelente risco de crédito, com receitas e lucros líquidos crescentes e dívida líquida negativa. A operação conta uma atrativa taxa de IPCA + 4,8152% e uma robusta estrutura de garantias: (i) Alienação Fiduciária (AF) do imóvel, (ii) CF do contrato de BTS, (iii) Fundo de Reserva equivalente a duas PMTs, (iv) Fundo Juros equivalente aos juros de onze meses do CRI e (v) Endosso de seguro fiança no valor equivalente a 12 aluguéis mensais, a qual será renovada anualmente.

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.

