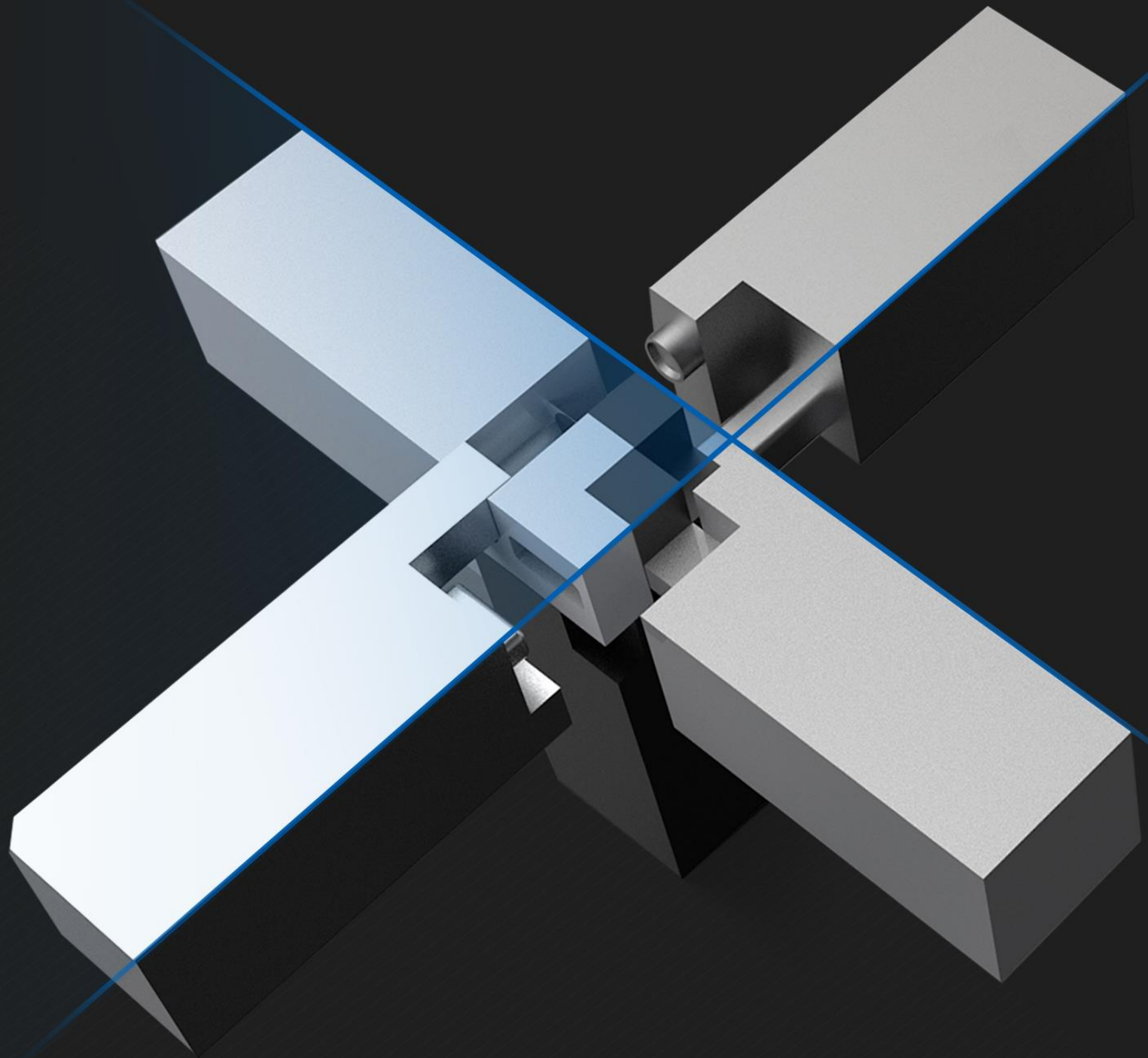




asset
management

XP Selection FoF FII

4º 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 4º trimestre de 2022

Com relação ao cenário internacional o trimestre iniciou-se com uma recuperação nos ativos de risco, dado a percepção por parte dos agentes econômicos de que os **Bancos Centrais poderiam desacelerar o aperto monetário** diante das evidências de desaceleração nos indicadores econômicos e números da inflação menos pressionados, principalmente nos EUA. Entretanto, tal movimento foi revertido ao longo do mês de dezembro pelos **sinais mais hawkish** dos bancos centrais das principais economias. A sinalização por parte do Federal Reserve por exemplo, de que a maior parte dos membros de seu comitê espera que a taxa de juros encerre 2023 ao redor de 5% e 2024 em 4% surpreendeu o mercado que já precificava alguns cortes em 2023 dados números mais amenos de inflação. O Banco Central Europeu assim como o Fed subiu os juros em 50 bps e indicou pelo menos duas novas altas na mesma magnitude. **O S&P 500 caiu 5,8% em dezembro, acumulando uma depreciação de 18,1% no ano de 2022, sendo esta a pior performance do índice desde 2008.** Já o Nasdaq100 que possui ações mais concentradas no setor de tecnologia finalizou o ano com queda de 32,4%, enquanto Stoxx Europe 600 e CSI 300 chinês terminaram 2022 com performance de -9,9% e 19,8%, respectivamente.

No cenário local, 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 inicialmente 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 por parte de analistas políticos de que caso o presidente eleito fosse o candidato petista, o risco de políticas/reformas mais “radicais” poderia estar limitado com esta nova composição. Percepção esta que foi rapidamente alterada após o resultado da eleição presidencial em segundo turno e consequente aprovação com certa facilidade da PEC de transição, a qual resultou em um *waiver* de aproximadamente R\$ 170 bilhões por um ano para o novo governo. **A preferência por maiores gastos fiscais sem contrapartidas**, fator evidenciado pela aprovação da PEC de transição e no discurso de posse do presidente Lula, não deixou de se refletir nas expectativas de mercado. **As expectativas de inflação estão se deteriorando semana após semana no Boletim Focus e se estabeleceram em nível distante das metas de inflação para 2023 e 2024.** O desempenho dos ativos financeiros domésticos por sua vez também refletiu esta deterioração de cenário econômico, as curvas de juros ficaram pressionadas e agora precificam queda de juros apenas para 2024. E no caso dos FIIs não foi diferente. Após acumular uma apreciação no ano de 6,6% no fechamento de setembro, o IFIX passou por uma depreciação significativa em novembro (-4,2%) e encerrou o ano de 2022 com uma performance acumulada de +2,2%.

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**. Investimos o montante de **R\$ 14 milhões em nova alocação do CRI Helbor uma taxa de CDI + 2,6%**, atingindo ao final de dezembro uma exposição de **21%** do patrimônio do XP Selection nesta classe de ativo a uma taxa média de **CDI + 3,0%**. Além disso, seguimos aproveitando oportunidades de mercado para girar parcialmente o portfólio de FIIs, gerando uma liquidez de aproximadamente R\$ 20 milhões sem prejuízo contábil. Com base nesta liquidez, o XP Selection participou da oferta primárias no FII Lago da Pedra (LPLP). **O LPLP é um fundo cuja emissão se tratou de um *private placement* originado por nosso Time de Gestão da XP Asset, com o intuito de ser uma estrutura parecida a um CRI de Estoque de unidades residenciais da empresa Direcional (DIRR3)**, tais unidades foram adquiridas por tal fundo através da compra de SPEs a um desconto relevante. Ainda, o LPLP FII possui uma natureza de dívida, com a Direcional sendo sócia dos empreendimentos, o que no final se traduz em um risco de crédito sendo o próprio risco Direcional, empresa com rating AAA pela S&P. É esperado que O LPLP já inicie seus pagamentos de rendimentos para novos cotistas no mês de dezembro, sendo que o FII possui como **retorno-alvo, CDI + 5,0% a.a.** Tais movimentações otimizaram 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.

Apesar do melhor desempenho dos ativos de risco em caráter global neste início de 2023, na visão do Time de Gestão, o **nível de incerteza segue em patamar elevado**, e ainda permanecem muitas dúvidas em relação ao desempenho econômico global neste novo ano, período onde deve prevalecer política monetárias mais restritivas. Com isso para os próximos meses devemos seguir com uma **estratégia mais cautelosa com relação a novas alocações em FIIs** no portfólio do XP Selection. Não nos parece que há mais janela para novas ofertas primárias de fundos imobiliários no curto prazo, portanto, acreditamos que as melhores oportunidades em termos de relação risco/retorno devem ser encontradas no mercado secundário. Entendemos que **fundos de tijolos ainda continuam em patamares atrativos, todavia, ainda não conseguimos descartar uma recuperação volátil** deste 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. Adicionalmente, 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**, 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 4º Trimestre de 2022

Indicadores Operacionais do Portfólio

- Resultado: R\$ **0,229**/Cota, estável em relação ao 3º trimestre de 2022 e com crescimento de **7,2%** em relação ao 4º trimestre de 2021.
- Resultado Distribuído: R\$ **0,231**/Cota, crescimento de **4,1%** em relação ao 3º trimestre de 2022 e de **10,0%** em relação ao 4º trimestre de 2021.
- **Otimização da linha de renda no resultado do XPSF**
- Giro no portfólio de FIIs sem prejuízo contábil, gerando liquidez de cerca de **R\$ 20 milhões** ao portfólio.
- Nova alocação *private placement* no **FII Lago da Pedra (LPLP)** em **montante de R\$ 7 milhões, com retorno-alvo de CDI + 5,0%**
- Nova alocação diretamente em CRI neste trimestre, **CRI Helbor II no montante de R\$ 14 milhões**, totalizando exposição em CRIs de **R\$ 76,4 milhões (21% do PL)** com taxa média de **CDI + 3,0%**.

Resultado Trimestre

Fluxo Financeiro	4T22	2S22	12 meses
Receitas¹	10.925.827	22.788.200	44.495.795
Rendimentos - FII	7.606.995	17.234.007	36.384.866
Ganhos de Capital - FII	9.736	105.496	602.932
Rendimentos - CRI	2.998.674	4.811.390	6.509.776
Ganhos de Capital - CRI	0	43.501	43.501
LCI e Renda Fixa	310.422	593.806	954.720
Despesas²	-1.006.899	-2.960.769	-6.399.749
Despesas Operacionais	-940.245	-2.811.602	-6.063.498
IR Sobre Receita Financeira	-64.454	-128.094	-209.439
IR Sobre Ganho de Capital	-2.200	-21.073	-126.813
Resultado	9.918.928	19.827.432	38.096.045
Resultado por Cota	0,229	0,458	0,880
Rendimento Distribuído	10.002.794	19.615.869	37.153.236
Distribuição Média por Cota	0,231	0,453	0,858

(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.

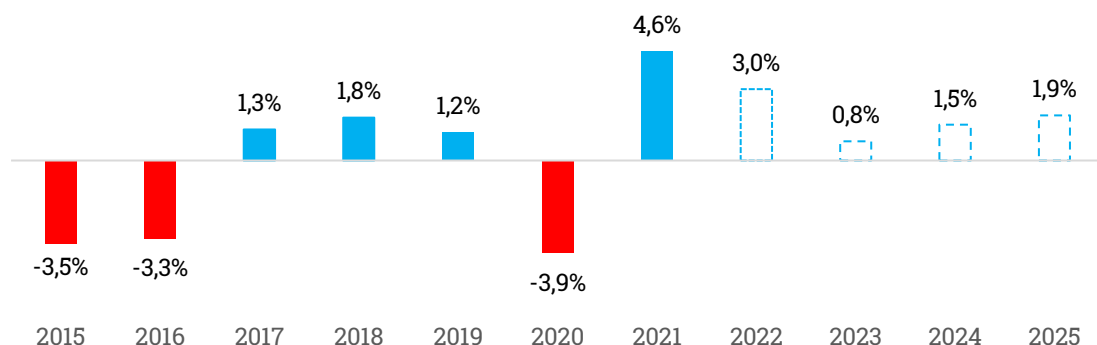
(2) Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, taxa de performance, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. IR Sobre Receita Financeira: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

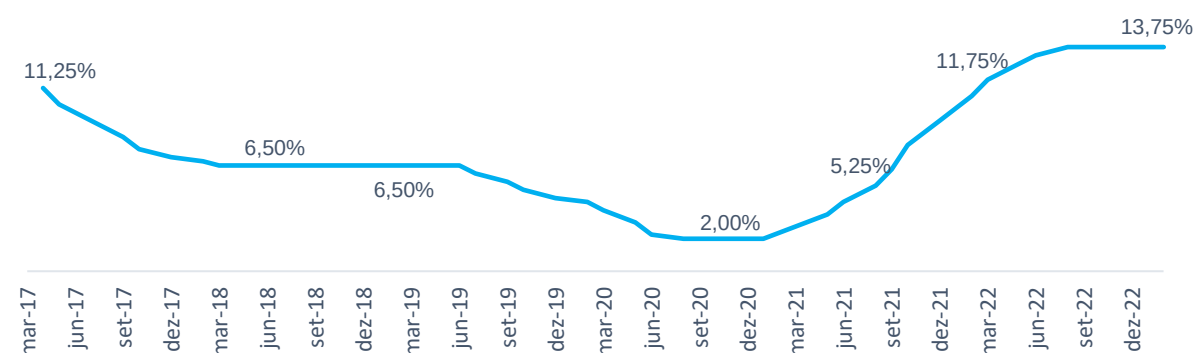
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



- A atividade econômica nacional, a partir do final de 2022, vem apresentando sinais de desaceleração diante do aperto monetário, embora a estimativa de crescimento do PIB, em 2022, tenha sido revisada para 3,0%², ante 2,8% apresentado no trimestre anterior;
- Para o ano de 2023, de acordo com o relatório Focus, a expectativa é de crescimento de 0,8% do PIB. Apesar do início do ano ainda registrar uma modesta expansão, com melhores perspectivas em relação à economia global, a expectativa para o ano no geral é de uma desaceleração mais intensa, em decorrência dos efeitos colaterais da elevada taxa de juros para a economia, como a diminuição de investimentos na formação bruta de capital fixo;
- Por fim, seguem alguns fatores relevantes que podem trazer volatilidade ao cenário internacional e doméstico: (i) continuidade do aperto monetário nos países desenvolvidos, com perspectiva de um ciclo recessivo na economia mundial; (ii) incertezas e pouca visibilidade da resolução da guerra da Ucrânia; (iii) reabertura da economia chinesa, inclusive com a retirada das restrições à locomoção; (iv) incertezas em relação aos planos no cenário fiscal e econômico do novo governo no Brasil; e (v) possível mudança da meta de inflação no país e um consequente temor quanto a uma desancoragem em direção altista.

Meta Selic – Histórico²



- Na última reunião, o Copom optou por manter a taxa Selic em 13,75%. Em comunicado, o comitê afirmou que continuará avaliando se a estratégia de manter a taxa de juros no patamar atual por tempo mais prolongado será capaz de assegurar a convergência da inflação (e que poderá retomar o ciclo de ajuste caso necessário);
- O ambiente externo segue com crescimento global abaixo do potencial, mas com sinais marginalmente positivos. Os dados recentes refletem uma atividade global resiliente e a reabertura da economia chinesa diminui a possibilidade de novas rupturas nas cadeias de suprimentos, apesar dos problemas com a Covid-19 seguirem persistente;
- Entre os riscos altistas destacam-se: (i) maior persistência das pressões inflacionárias globais; e (ii) incerteza sobre o futuro do arcabouço fiscal do país. Entre os riscos baixistas destacam-se: (i) queda adicional nos preços das commodities internacionais em moeda local; e (ii) manutenção de subsídios federais para os 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 2023.

¹ Fonte: De 2015 a 2022, IBGE e FGV; De 2023 a 2025 Relatório Focus do Banco Central de 27/01/2023.

² Fonte: Banco Central do Brasil

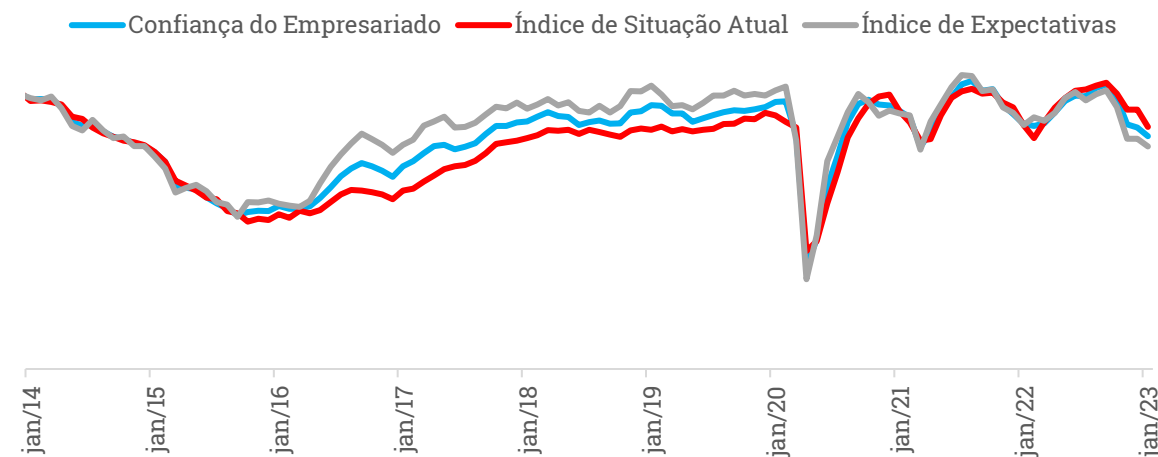
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



- A produção Industrial de novembro caiu 0,1% MoM, após subir 0,3% em outubro. O resultado ficou acima do expectativa da XP Asset (que era de queda de 0,6% MoM);
- No mês de novembro, os destaques negativos ficaram, principalmente, com a produção de (i) minerais não metálicos (-2,3% MoM); (ii) tratores e máquinas agrícolas (-3,1% MoM); e (iii) motos (-3,7% MoM). Do lado positivo, os destaque foram os setores ligados à cana-de-açúcar, com a produção de etanol registrando alta de 23,0% MoM e a produção de açúcar com alta de 19,4% MoM;
- Entre as categorias econômicas, o destaque negativo foi bens de consumo duráveis, com queda de 0,4% em relação a outubro;
- Apesar do resultado acima da expectativa da XP Asset, a abertura do indicador mostra uma atividade industrial fraca. A produção também apresentou resultados negativos na média móvel trimestral (-0,2%), no acumulado de janeiro a novembro (-0,6%) e no acumulado de 12 meses (-1%).

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



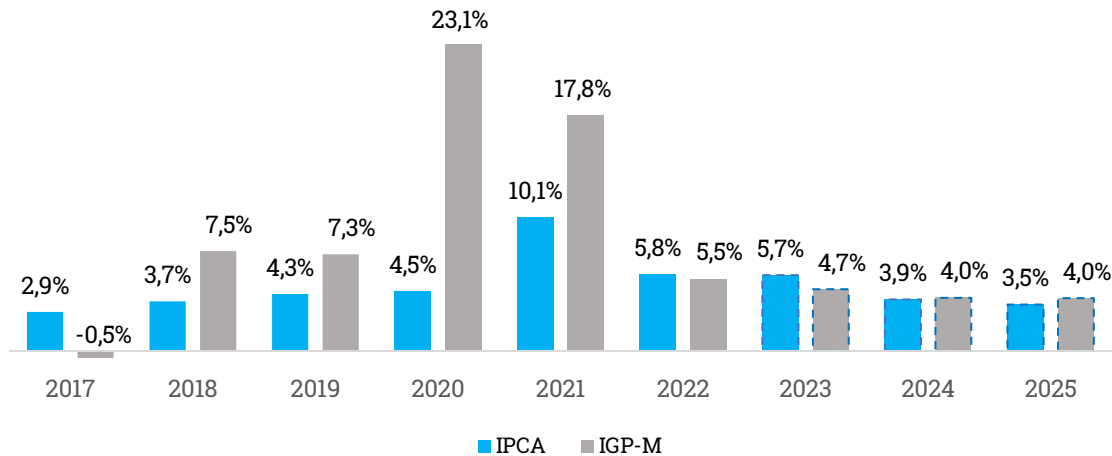
- Em janeiro de 2023, o Índice de Confiança Empresarial (ICE) caiu 2,1 pontos, atingindo 88,6 pontos, o menor patamar desde março de 2021;
- Em médias móveis trimestrais, o indicador recuou 3,2 pontos, refletindo a continuidade da desaceleração da atividade econômica, iniciada no quarto trimestre de 2022, e as expectativas pouco otimistas em relação ao rumo da economia no curto prazo;
- A queda da confiança empresarial em janeiro foi determinada sobretudo pela piora das avaliações sobre a situação corrente dos negócios. O Índice da Situação Atual Empresarial (ISA-E) recuou 4,3 pontos, atingindo 90,9 pontos, enquanto o Índice de Expectativas (IE-E) recuou 1,9 ponto, para 86,0 pontos;
- Em janeiro, a confiança recuou em todos os setores que integram o ICE. As maiores quedas ocorreram no Comércio e em Serviços, seguidos da Construção.

¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

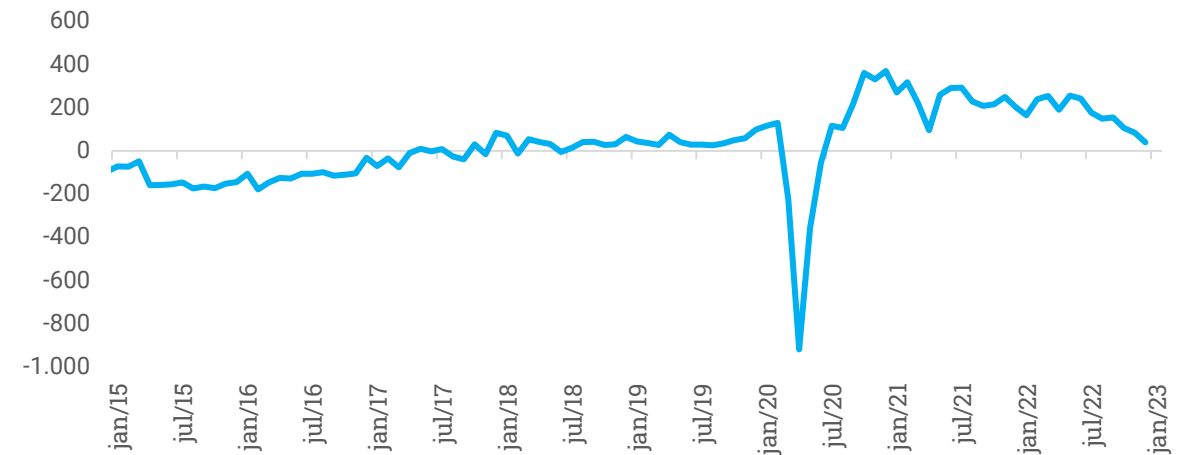
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



- Em dezembro, o IPCA registrou 0,62% MoM, acima da projeção da XP Asset (0,47%) e da mediana do mercado (0,45%). O IPCA acumulado em 12 meses recuou de 5,9% para 5,78%, encerrando 2022 abaixo dos 10,1% acumulados em 2021;
- Apesar do arrefecimento modesto, a inflação e as medidas de inflação subjacentes seguem acima do compatível com o cumprimento das metas. As projeções condicionais para o IPCA tiveram revisões altistas e mais fortes do que o esperado;
- O mercado de trabalho resiliente e as políticas fiscais que sustentam a demanda agregada deverão manter a pressão nos preços do ano corrente. Além disso, é importante monitorar os elementos de artificialidade da baixa inflação, podendo este cenário se reverter rapidamente com o fim das desonerações, dado um possível efeito defasado de preços;
- O time de economistas da XP Asset estima que o IPCA alcance o patamar de 6,1% para o ano de 2023.

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



- Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, no mês de dezembro de 2022 houve o fechamento líquido de 431 mil vagas formais, abaixo das expectativas do mercado. O número é resultado de 1.382.923 admissões e 1.813.934 desligamentos;
- Os cinco grupamentos de atividades econômicas apresentaram saldo negativo. O setor de serviços teve a maior perda, com redução de 188.064 postos;
- No acumulado de 2022, considerando os dados sem ajuste sazonal, o saldo de empregos formais fechou em 2.037 mil, decorrente de 22.648 mil admissões e 20.610 mil desligamentos;
- O resultado de dezembro voltou a mostrar arrefecimento no ritmo de criação de vagas. Além da continuidade da redução de admissões, também foi observado aumento das demissões, sinalizando um desaquecimento do mercado de trabalho.

¹ Fonte: De 2017 a 2022, IBGE e FGV; De 2023 a 2025 Relatório Focus do Banco Central de 27/01/2023

² Fonte: Ministério da Economia

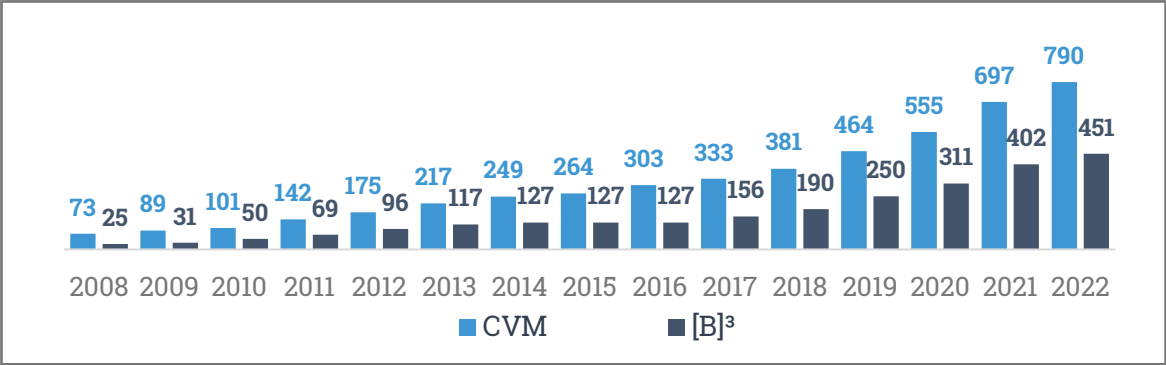
A low-angle, upward-looking photograph of a modern building's facade. The building features a series of curved, overlapping panels that create a dynamic, sculptural effect. The sky is a clear, pale blue. A diagonal white line separates this image from the white background on the right.

04. O Mercado de FIIs

Mercado de FIIs

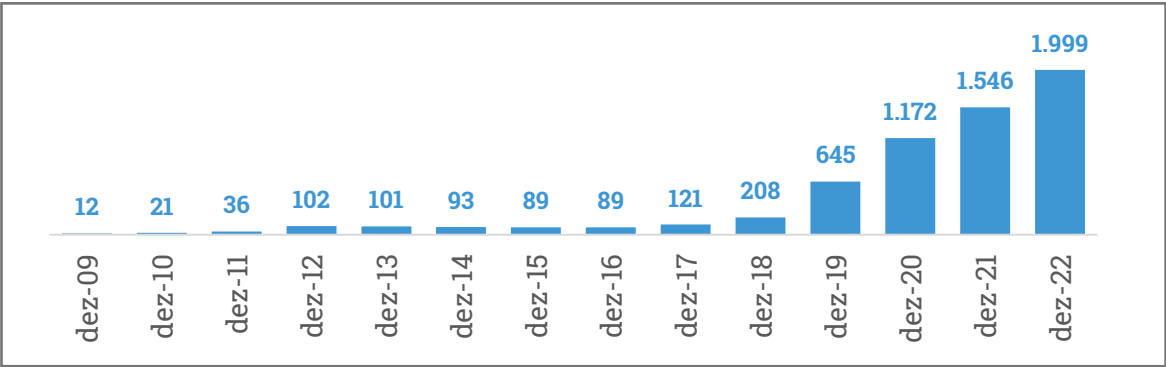
Visão Geral de Mercado

790 fundos registrados na CVM, sendo 451 negociados na [B]³
PL Total: R\$ 193 Bilhões / R\$ 147 Bilhões na B3

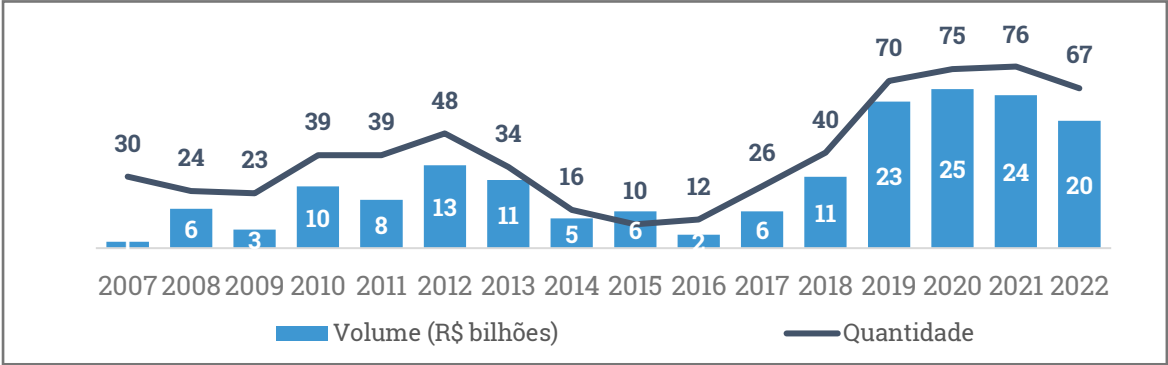


Número de Investidores

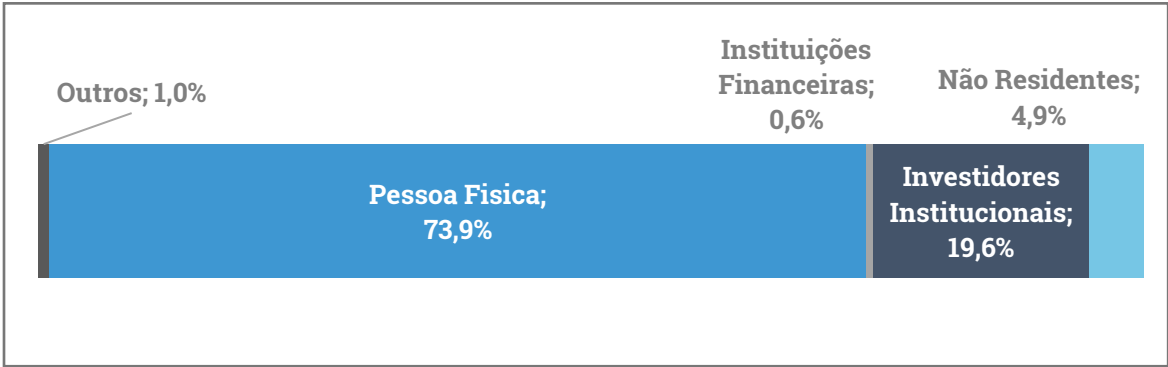
Em milhares



R\$ 20 bilhões em ofertas em 2022
Ofertas 400



Tipo de Investidor



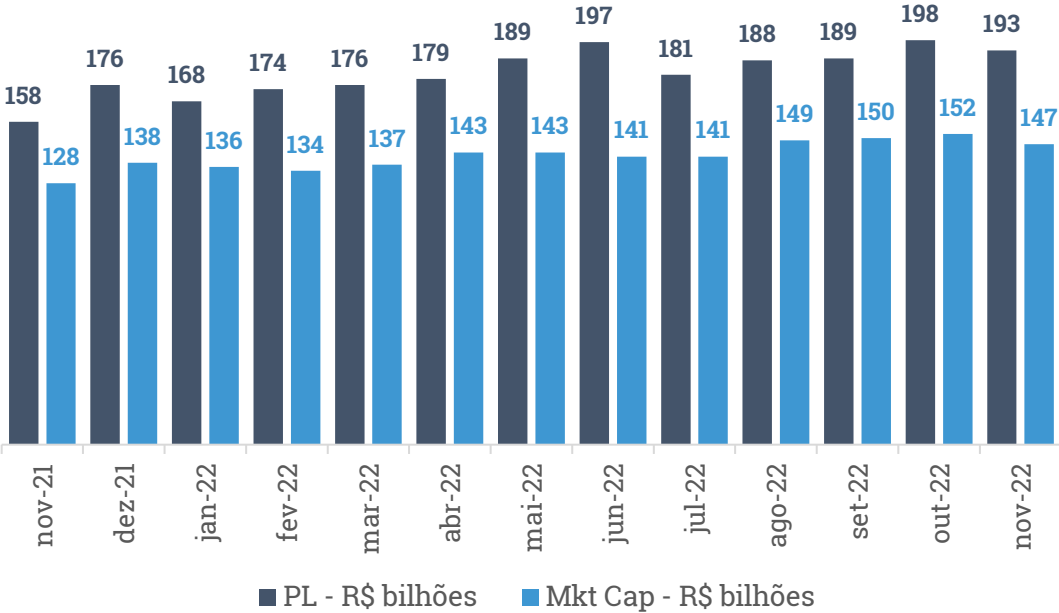
Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

Valor de Mercado Vs. PL dos FIIs

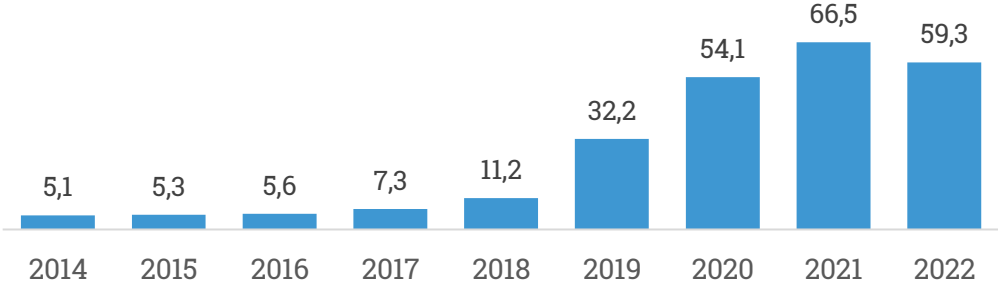
R\$ bilhões

IFIX	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Mês	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%
Acumulado	-0,99%	-2,27%	-0,88%	0,29%	0,56%	-0,33%	0,33%	6,11%	6,63%	6,66%	2,23%	2,22%



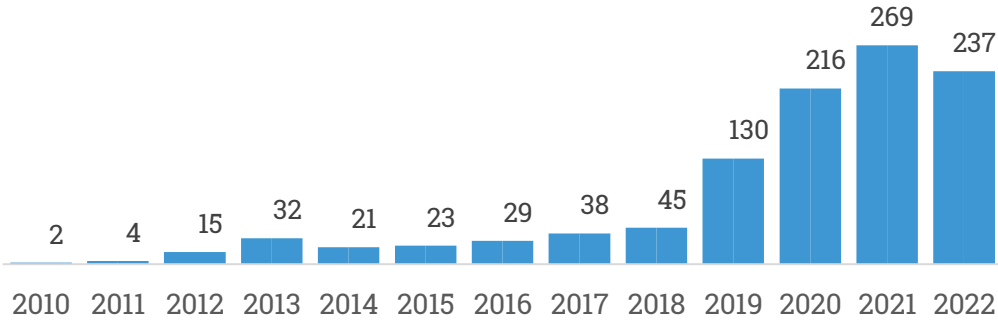
Volume negociado atingiu R\$ 59,3 bi em 2022

R\$ bilhões



Volume médio diário negociado

R\$ milhões



asset
management

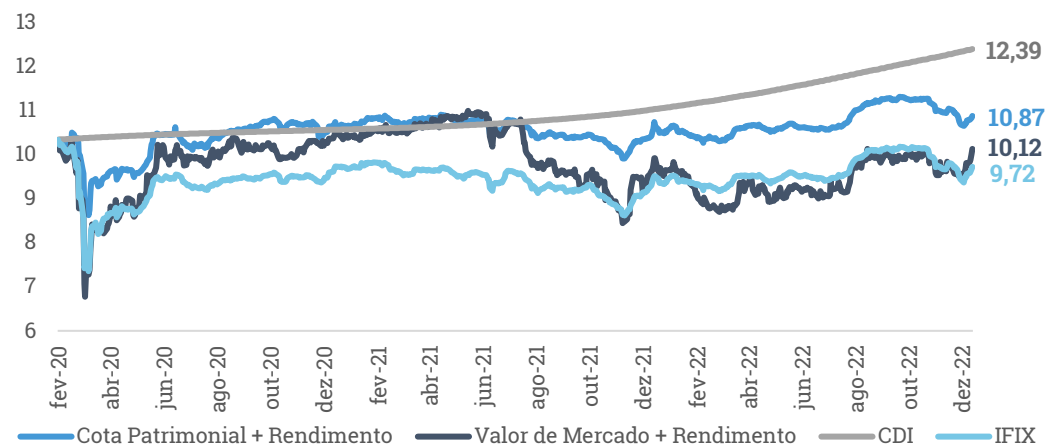
Fonte: B3 | XP Asset Management



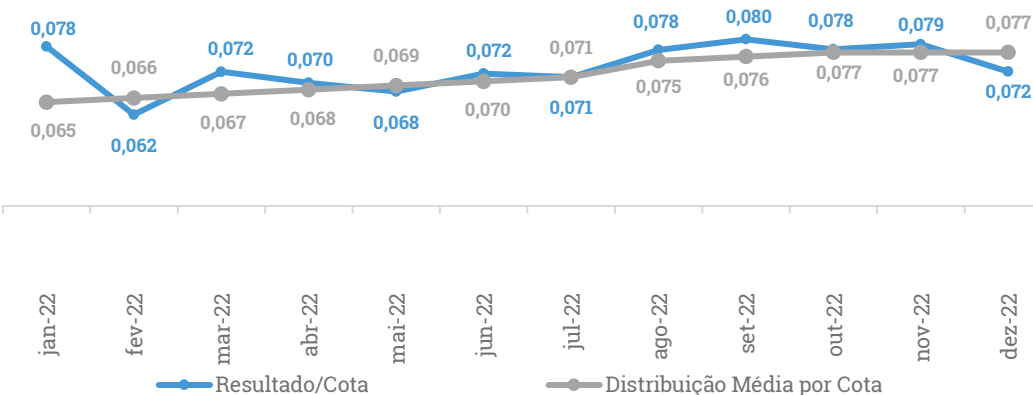
05. Performance do Fundo e Alocação

Performance do Fundo

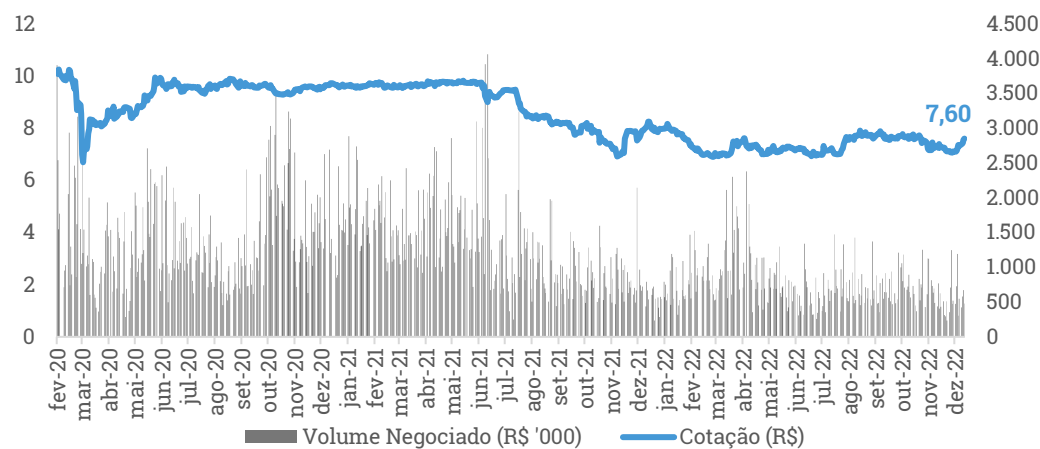
Rentabilidade vs. CDI e IFIX



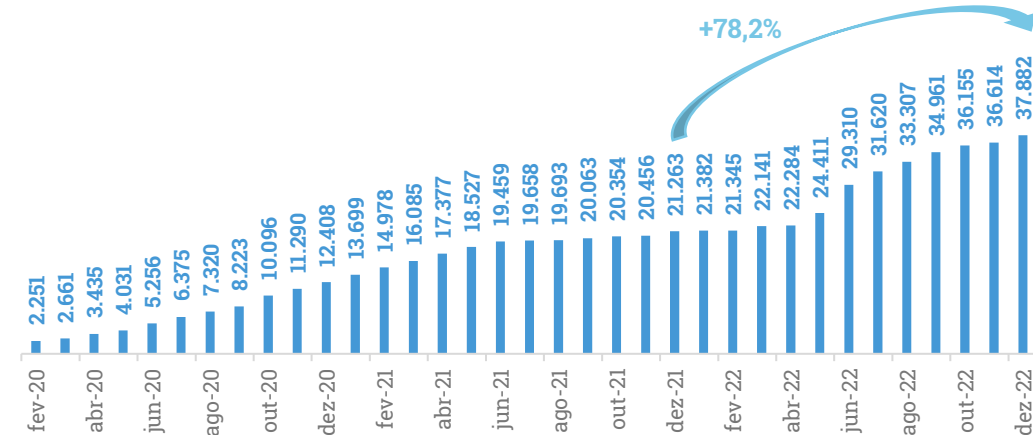
Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)



Evolução Valor Cota e Volume Negociado

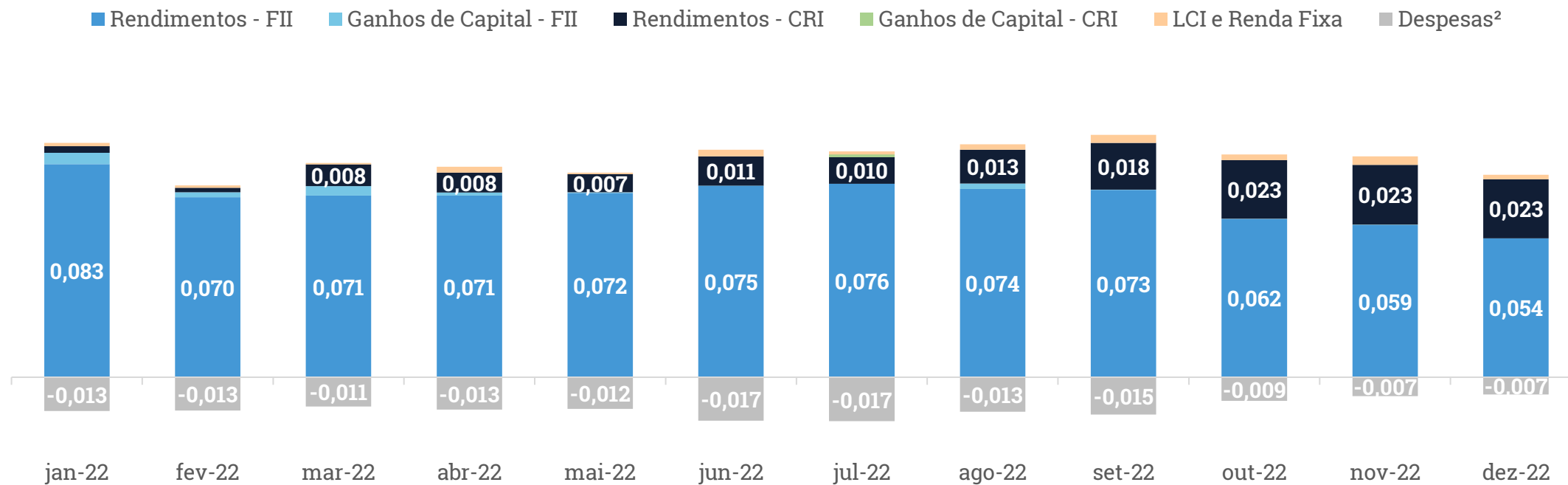


Evolução Número de Cotistas



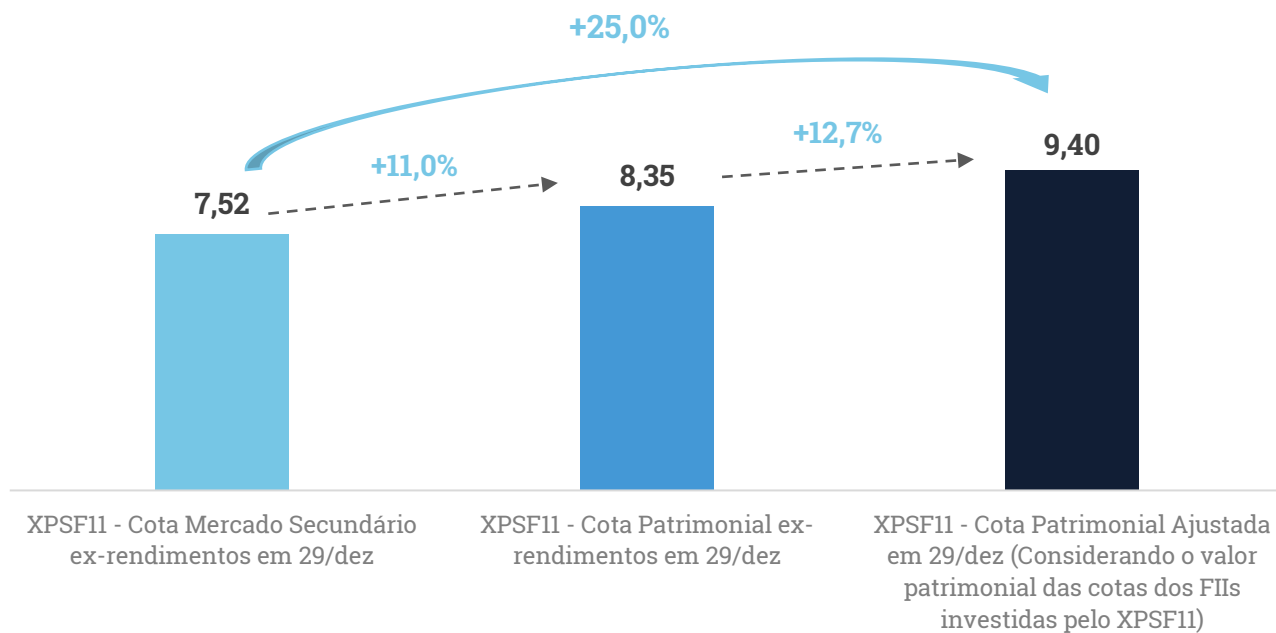
Performance do Fundo

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota



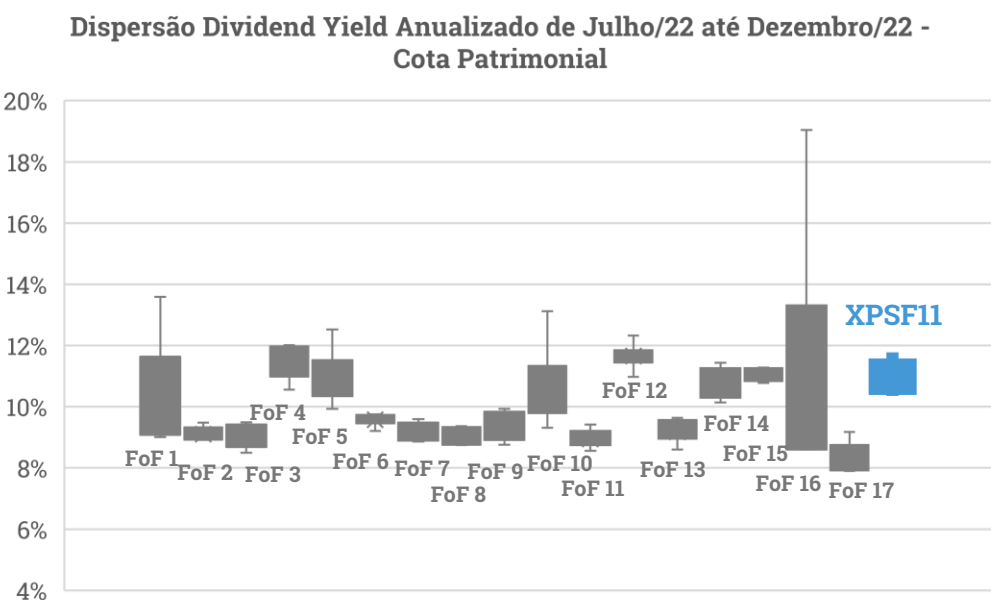
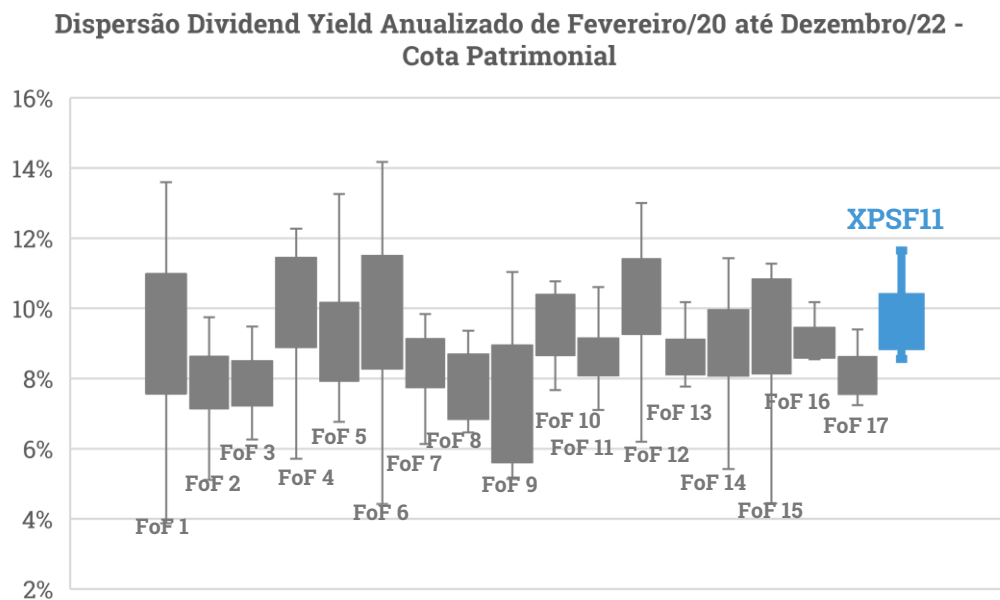
Relação entre Valor de Mercado e Valor Patrimonial

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.



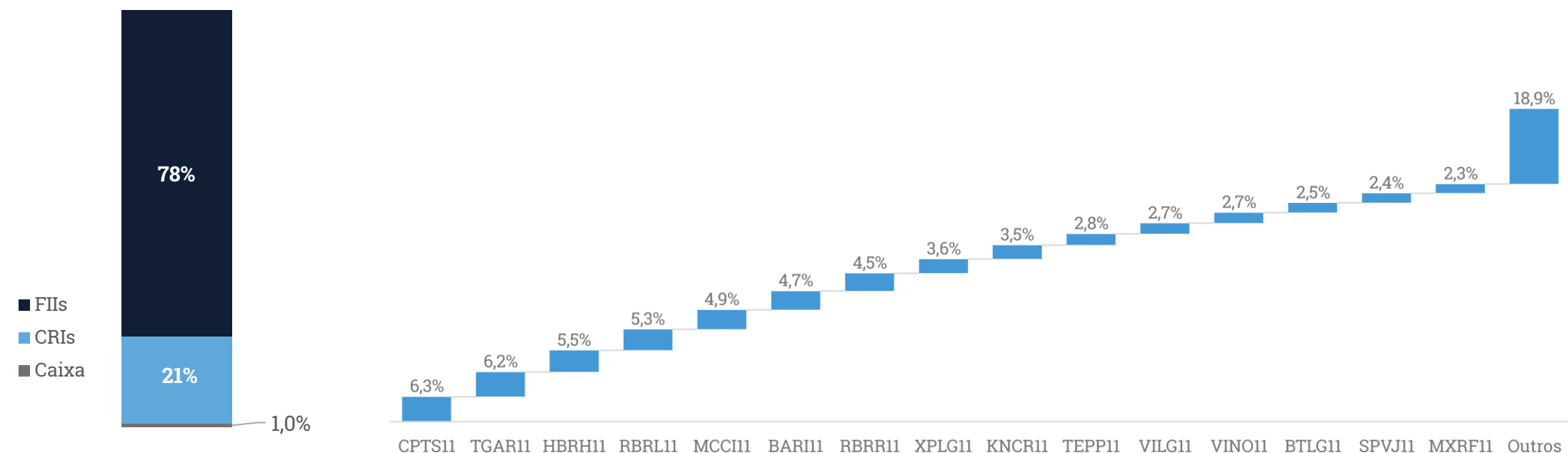
Comparativo Dividend Yield na Indústria de FoFs

Abaixo publicamos o histórico de dividend yield do XPSF11 considerando 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 e Exposição em FIIs

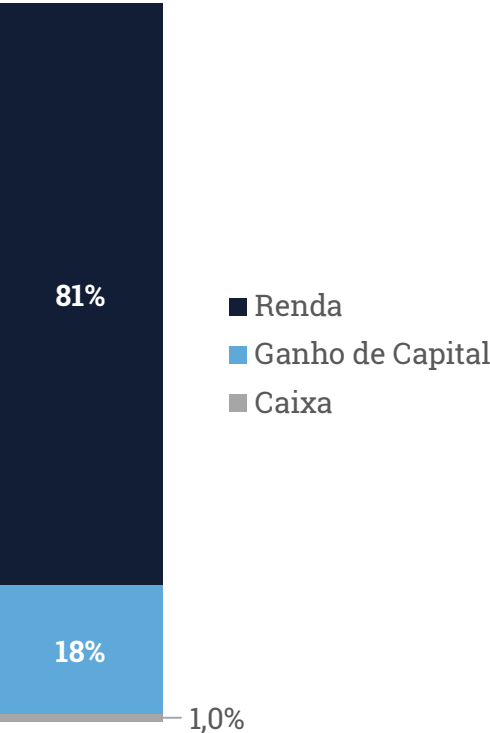
O XP Selection é um fundo de gestão ativa com o objetivo de entregar resultados acima do IFIX, através de investimentos em cotas de outros fundos de investimento imobiliário. O mesmo deve alocar preponderantemente o seu capital nessa classe de ativo, porém, pode alocar recursos em outros tipos de investimento 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 dezembro a exposição nesta classe de ativo correspondia a 21% do PL.



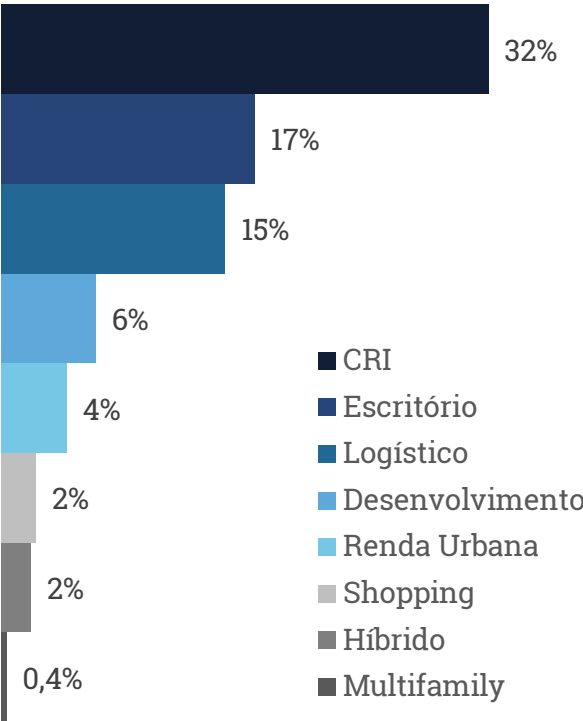
Breakdown do Book de FIIs

Tese, classe de fundo e meio de alocação

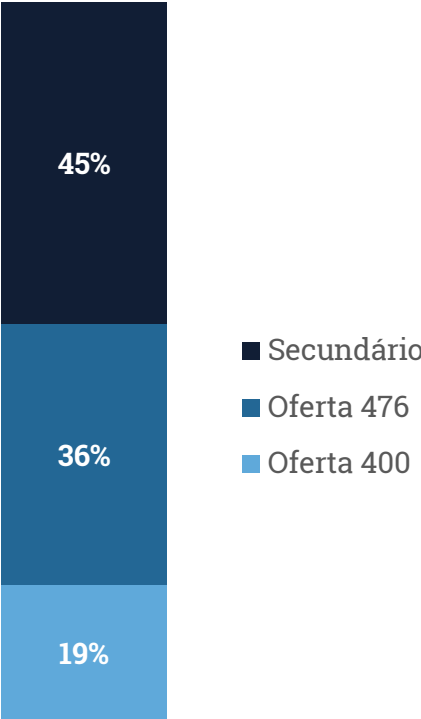
Alocação por Tese



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	4,5	19/04/2022	17/03/2027	CDI +	2,30%	Mensal
22C0981880	RB Capital	Amy	1/479	15.114	15,2	4,1	09/08/2022	17/03/2027	CDI +	3,00%	Mensal
20D1006203	True	Oba Hirtifruti	1/303	14.326	14,1	3,8	02/06/2022	03/05/2032	CDI +	2,10%	Mensal
21K0938631	Bari	Helbor II	1/96	13.883	14,0	3,8	22/11/2021	20/11/2024	CDI +	2,60%	Mensal
20I0718026	Habitasec	Vitacon	1/190	26.167	10,4	2,8	25/11/2021	26/09/2024	CDI +	4,00%	Mensal
20F0870073	Habitasec	Embraed	1/198	7.485	6,3	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.

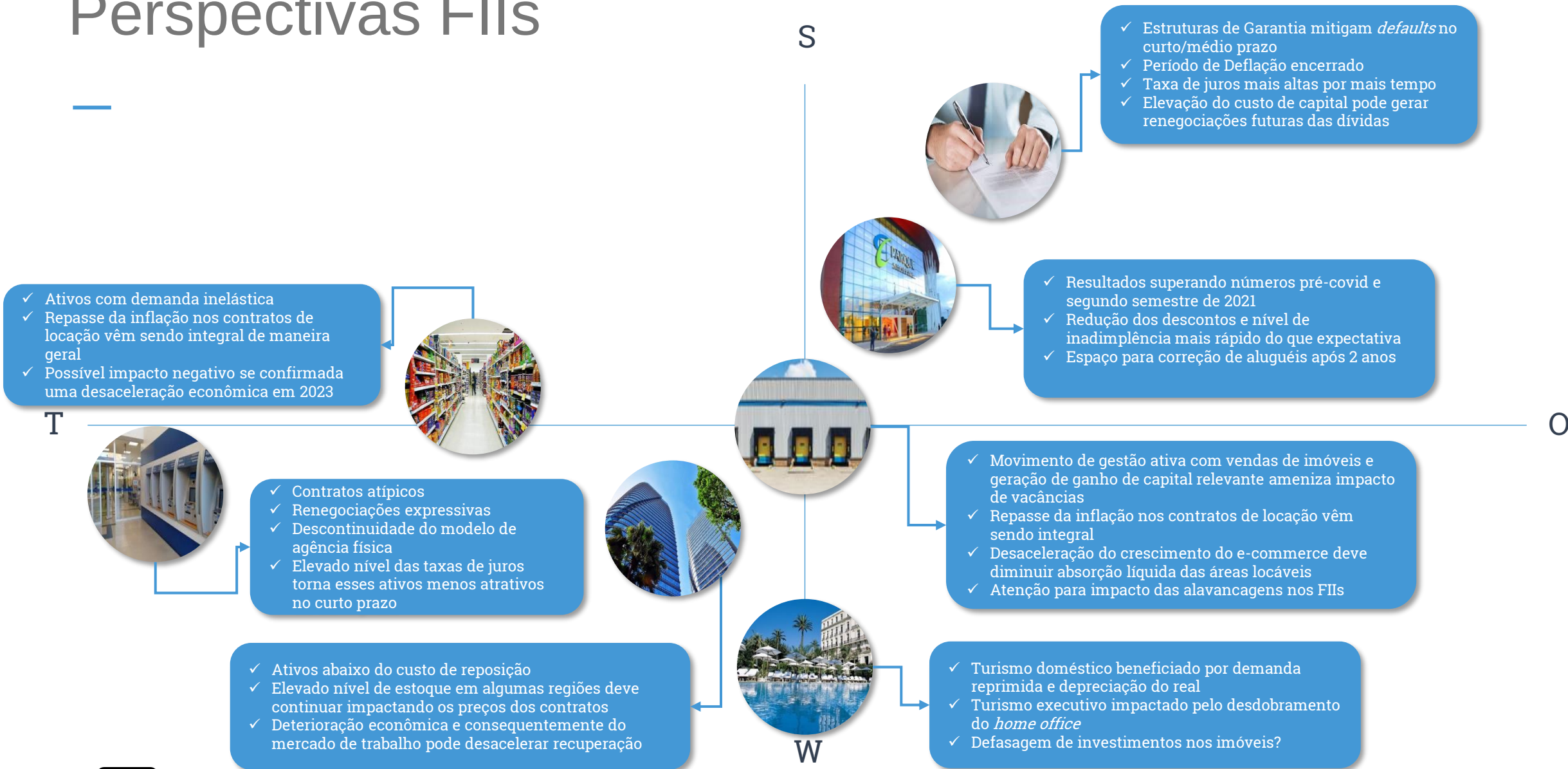
CRI Mitre: (22C0983841): CRI lastreado em debêntures emitidas pela Mitre Realty. A companhia é listada no Novo Mercado da B3 e possui ótima qualidade creditícia, com rating AA pela S&P. A devedora tem foco de atuação em São Paulo, com mais de R\$ 5 bilhões em landbank e R\$ 730 milhões em vendas líquidas 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.

CRI Helbor II: (21K0938631): Trata-se de uma operação lastreada em CCBs imobiliárias emitidas pela Helbor Empreendimentos S.A., empresa com boa qualidade creditícia, que realizou nos últimos anos forte *turnaround*, reduzindo alavancagem, alongando seu passivo e aumentando as margens dos novos lançamentos. A operação possui robusta estrutura de garantias, como: (i) Alienação Fiduciária das cotas das SPEs e (ii) Fundo de despesas. O CRI conta ainda com razão mínima de garantia de 110% sobre o Saldo Devedor.

Perspectivas FIIs



Perspectivas

Jun-2023

XP Selection

Próximos 6 meses

Nos últimos meses ficou evidente a **volatilidade mais acentuada** nos preços dos ativos financeiros que citamos em relatórios anteriores, e a qual acreditamos que devemos continuar a presenciar nos próximos meses. Tal volatilidade está atrelada ao **nível de incerteza em relação ao processo de recuperação econômica global e domesticamente ao tumultuado início do novo governo**, o qual vem sendo cada vez mais claro em relação a sua não disposição em seguir uma trajetória de equilíbrio fiscal e consequentemente controle inflacionário. Dado este cenário seguimos acreditando 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**. Esta classe de ativos deve seguir uma **recuperação volátil dado expectativa** 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**, os quais entendemos devem mitigar a volatilidade do fundo, dado as estruturas de garantias envolvidas.

6 meses em diante

Para alocações mais adiante acreditamos que seja trivial observar as medidas adotadas pela nova **da equipe econômica do novo governo ao longo** deste primeiro semestre para assim entender o tamanho do impacto em termos de **política fiscal e monetária**. 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 ainda mais 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, principalmente 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.

