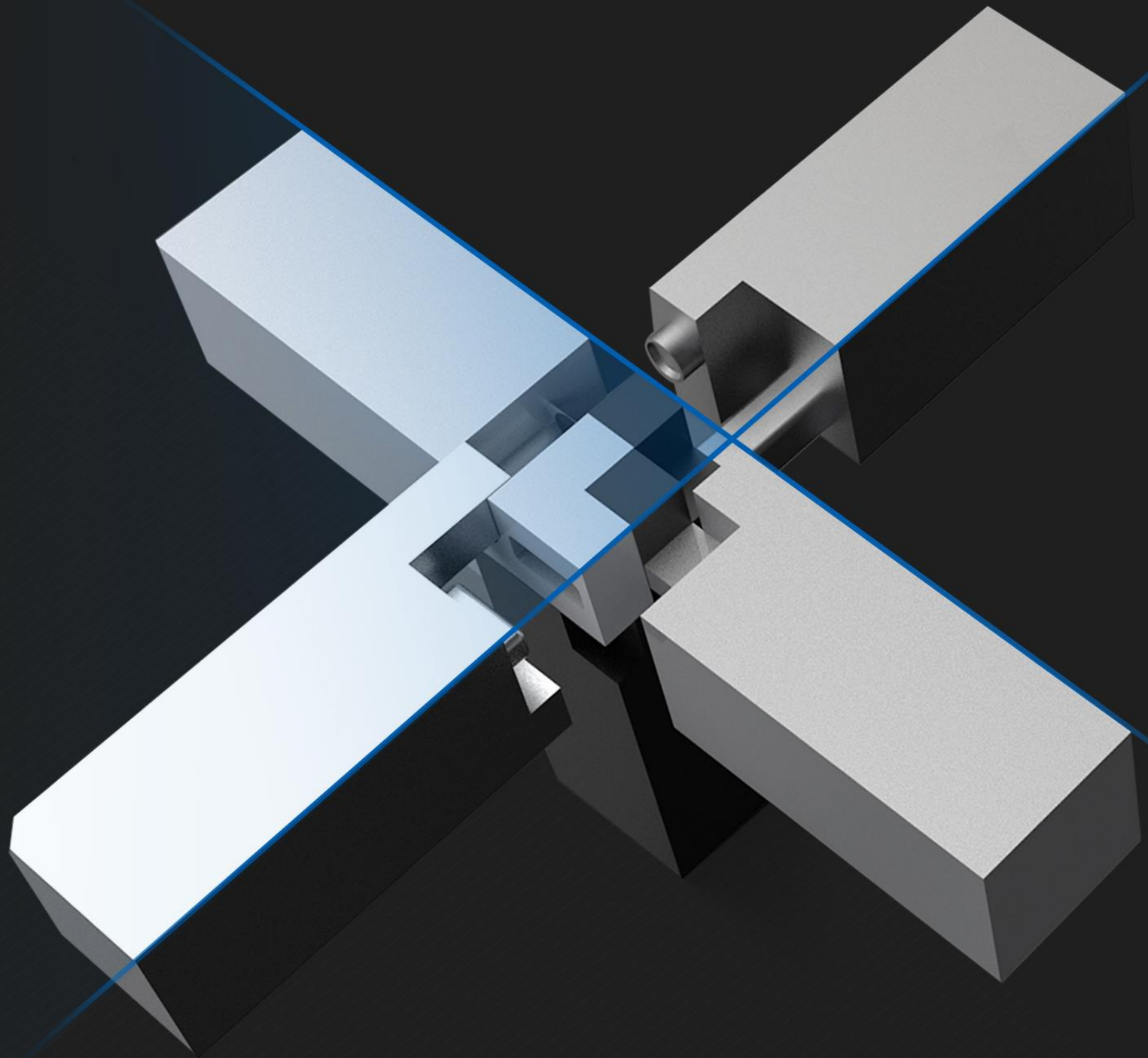




asset
management

XP Selection FoF FII

1º 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 1º trimestre de 2022

No cenário internacional o destaque neste trimestre ficou por conta dos apertos monetários estabelecidos por parte dos Banco Centrais das principais economias do mundo e pelas questões derivadas do conflito militar envolvendo Rússia e Ucrânia. A respeito do primeiro item, em março tivemos **a primeira alta de juros do Federal Reserve (Fed) desde o fim de 2018**, elevando a taxa de 0% para 0,25% após o índice de inflação CPI atingir uma taxa de 7,9% na comparação anual. Ainda, os comentários dos membros do comitê do Fed após a decisão da reunião tenderam para um tom mais *hawkish*, indicando uma maior disposição a realizar a redução do balanço de maneira mais acelerada e aumentar a taxa em 0,50% já na reunião de maio, tendo como objetivo levar os **juros acima do neutro** o mais rápido possível buscando evitar a desancoragem das expectativas. O Banco Central Europeu (ECB) e o Banco Central da Inglaterra (BoE), também endureceram seus discursos, o primeiro não descartando o início do aperto monetário ainda este ano e o segundo revelando decisão acirrada entre alta de 25 ou 50 pontos-base em sua reunião de fevereiro. Com relação a guerra em solo ucraniano, além da questão humanitária, tal situação representou um novo desafio aos Bancos Centrais globais. Por um lado, tivemos um clássico choque de oferta negativo, com os preços de petróleo, gás, trigo e milho disparando, o qual se traduziu em **nova rodada de elevação da inflação**, em um ambiente onde os números já se encontravam em níveis há muito tempo não vistos, elevando o risco de uma inflação ainda mais persistente, o que tenda a pressionar os Banco Centrais a agirem. Mas por outro lado, a crise traz consigo uma **elevação da incerteza** demandando também uma maior cautela. Acreditamos que o quadro internacional deve seguir dominado pelas notícias em torno da guerra e possível desencadeamento no confronto geopolítico, para a qual não observamos solução clara no curto prazo. Assim, os preços de commodities devem seguir pressionados, elevando a possibilidade de os Bancos Centrais acelerarem a normalização do ritmo de alta de juros.

Em relação ao Brasil o nível de volatilidade no trimestre também não passou despercebido, as curvas de juros voltaram a serem pressionadas com a expectativa de maior inflação global, no entanto, tal movimento foi corrigido parcialmente após a última reunião do Copom em março, finalizada em 16/03. Apesar da decisão do Comitê vir em linha com o esperado, elevando a Selic em 1,00% para 11,75%, o **comunicado foi considerado mais dovish do que a expectativa**, o Banco Central sinalizou uma nova elevação de juros de 1,00% em maio, entretanto, também sinalizou um provável fim deste ciclo na mesma reunião, quando a Selic atingir 12,75%. Isto surpreendeu os analistas dado a continuidade da deterioração das expectativas de inflação em níveis globais e locais. Sobre os dados referentes a atividade econômica, observamos a **continuidade da recuperação do mercado de trabalho**, com aumento da população ocupada, no entanto tivemos nova frustração com a produção industrial, o que torna cada vez mais provável uma terceira contração trimestral consecutiva do PIB.

A indústria de FIIs após forte recuperação em dezembro, passou por uma depreciação nos dois primeiros meses do ano, com o IFIX recuando 2,27%. **Os Fundos Imobiliários não passaram imunes a deterioração de cenário**, com a perspectiva de que as novas pressões inflacionárias e elevação do nível de incerteza tendem a dificultar o trabalho do aperto monetário por parte do Banco Central. O mês de março por sua vez trouxe uma recuperação do índice (+1,42%), levando o desempenho trimestral do mesmo a fechar com uma depreciação de 0,88%. Tal movimento de apreciação ocorreu principalmente após a publicação da decisão do Copom, onde houve a sinalização de que este **ciclo de aperto monetário se aproxima do fim**. Conforme já destacamos anteriormente, a recuperação desta classe de ativos 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. Entendemos que o grau de incerteza a respeito se o Copom conseguirá manter este plano de voo ainda continua em patamar elevado, no entanto, consideramos que a classe de fundos imobiliários segue sendo de alta relevância para a construção de um portfólio diversificado. Mesmo após a recuperação neste mês de março, quando analisamos o *dividend yield* do IFIX vs os *yields* das NTN-Bs, continuamos a observar um **spread positivo em níveis próximos ao máximo da série histórica**. Ainda, a perspectiva de aumento dos dividendos deveria ficar no radar dos investidores, dado a continuidade das pressões inflacionárias e a característica **inflation hedge** dos FIIs.

O Time de Gestão ao longo do trimestre optou por realizar movimentações marginais no portfólio de FIIs. Aproveitamos o desempenho positivo de alguns FIIs de CRIs para realizar ganho de capital e gerar liquidez visando novas alocações, seja em CRIs diretos ou mesmo participar em novas emissões de FIIs que já estão no nosso portfólio se estas fizerem sentido em termos da relação risco/retorno. Com incertezas girando em torno da velocidade da normalização e das respectivas taxas terminais de cada Banco Central ao redor do globo, continuamos com a visão de que 2022 continuará sendo um ano de elevada volatilidade nos preços dos ativos de risco. Portanto, entendemos que a estratégia adotada de **concentrar as alocações em ativos lastreados em operações de crédito**, deve mitigar a volatilidade do fundo nos próximos meses, dado as **estruturas de garantias** envolvidas em tais instrumentos financeiros.

Por fim, no dia 31/03/2022 convidamos os cotistas do Fundo a participarem da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, a qual foi realizada mediante Consulta Formal, visando deliberar sobre i) Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Parecer dos Auditores Independentes relativos ao exercício social findo em 31/12/2021 e ii) O **desdobramento da totalidade das cotas de emissão do Fundo na proporção de 1:10**, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 10 novas cotas. Com relação ao item ii) a proposta teve como objetivo o aumento da liquidez na negociação das cotas no mercado secundário para os investidores. Ambas as matérias foram aprovadas por maioria dos presentes na Assembleia sendo que para fins do desdobramento da totalidade das cotas de emissão do Fundo, será utilizado por base a posição de fechamento do Fundo em 05 de maio de 2022 e as cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas na forma desdobrada a partir da abertura dos mercados do dia 06 de maio de 2022.

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

02.

Destques do Trimestre

Destaques do 1º Trimestre de 2022

Indicadores Operacionais do Portfólio

- Resultado: R\$ **2,13**/Cota
- Resultado Distribuído: R\$ **1,98**/Cota
- Alocação neste trimestre em **3** FIIs em um total de R\$ **372** mil, com *dividend yield* ponderado de **14,0%** anualizado no fechamento de dezembro, contra um *dividend yield* do IFIX de **11,9%**.
- **Novas alocações diretamente em CRIs neste trimestre, totalizando R\$ 15,5 milhões com taxa média de CDI + 4,02%**
- Realização de ganho de capital totalizando R\$ **434,5** mil equivalente a **R\$ 0,10** por cota no trimestre.

Resultado Trimestre

Fluxo Financeiro	Mar/22	1T22
Receitas¹	3.625.150	10.837.464
Rendimentos – FII	3.071.463	9.721.655
Ganhos de Capital – FII	160.573	434.534
Rendimentos – CRI	367.711	555.009
Ganhos de Capital – CRI	0	0
LCI e Renda Fixa	25.404	126.266
Despesas²	-493.128	-1.624.282
Despesas Operacionais	-470.854	-1.534.812
IR Sobre Receita Financeira	-5.716	-28.410
IR Sobre Ganho de Capital	-16.558	-61.061
Resultado	3.132.022	9.213.182
Rendimento distribuído	2.901.243	8.573.824
Distribuição média por cota	0,67	0,66

(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.

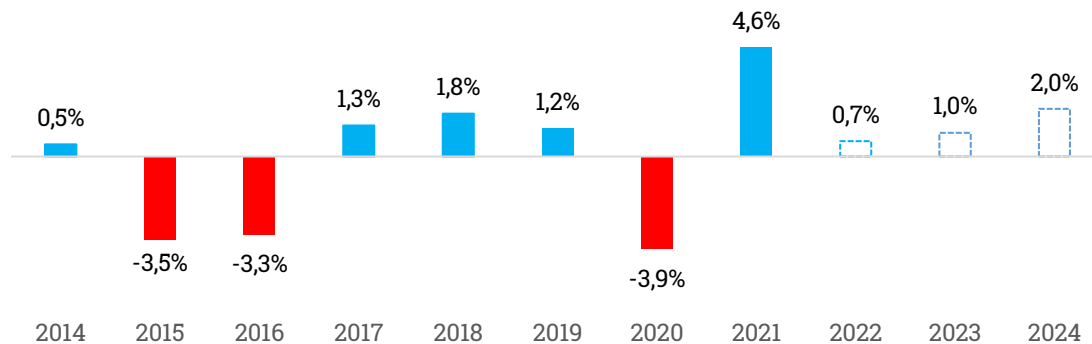
(2) Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, taxa de performance, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. IR Sobre Receita Financeira: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

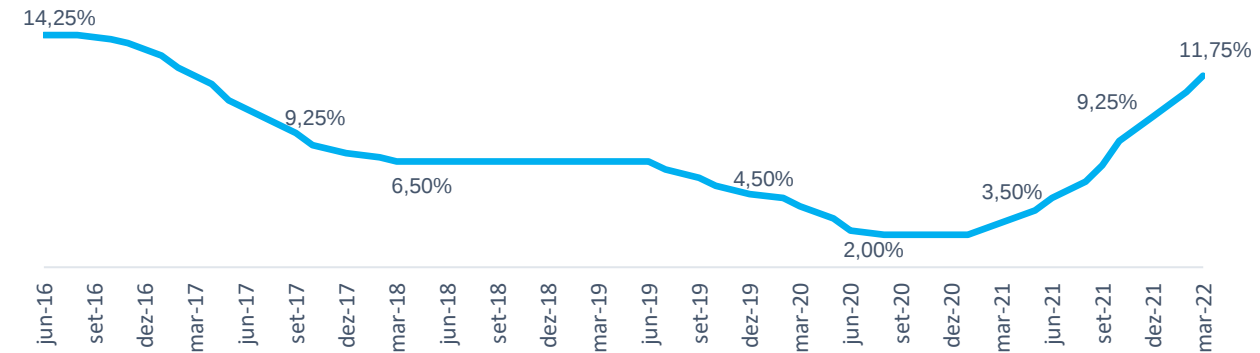
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



- A atividade econômica, apesar de enfraquecida pela alta inflação e pela elevação da taxa de juros, vem mostrando resiliência neste primeiro trimestre, o que acarretou na revisão positiva da estimativa de crescimento do PIB, em 2022, para 0,7%², ante 0,3% apresentado no trimestre anterior;
- Os vetores de crescimento com destaque são: (i) agropecuária, principalmente exportações de carnes; e (ii) serviços no geral;
- O conflito entre Ucrânia e Rússia gerou um impacto global extremamente negativo no primeiro trimestre, e ainda segue em curso, prejudicando o ritmo de crescimento econômico e alimentando a inflação, que já estava até então em ritmo ascendente;
- Por fim, seguem alguns fatores relevantes que podem trazer volatilidade ao cenário doméstico e internacional: (i) a elevação da taxa básica de juros nos EUA, bem como a adoção de postura contracionista por outros bancos centrais pelo mundo; (ii) o choque nos preços de commodities e as dificuldades adicionais impostas pelo conflito na Ucrânia; (iii) a continuidade da crise sanitária do covid em países como a China; e (iv) a corrida presidencial no Brasil.

Meta Selic – Histórico²



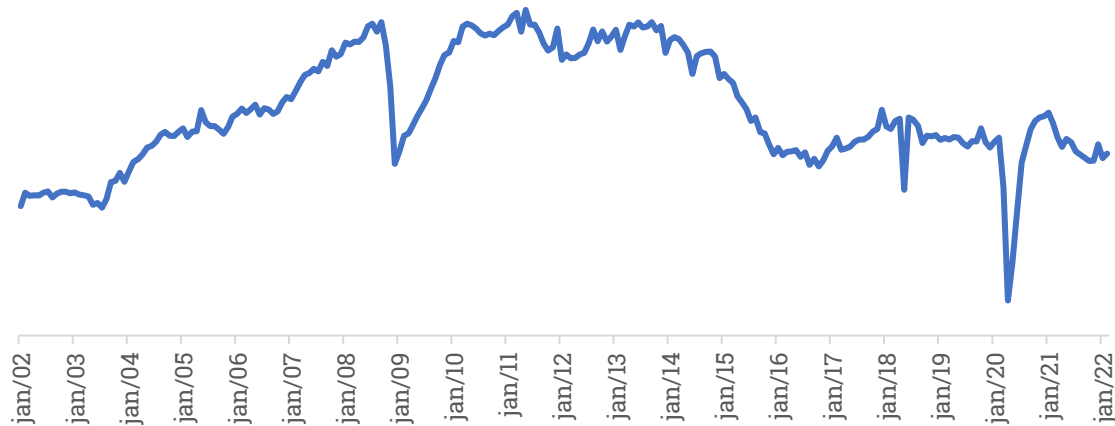
- A preocupação em relação à inflação persistente levou o Banco Central a manter sua postura *hawkish* (com tendência de aumento da taxa de juros) ao longo do primeiro trimestre de 2022. Vale mencionar que as expectativas de inflação continuam desancoradas – mediana ainda acima do teto da meta em 2022;
- O choque sobre preços de *commodities*, as consequências do conflito bélico na Ucrânia e o desequilíbrio das cadeias produtivas, sobretudo após a reabertura da economia no pós-pandemia, foram os principais fatores que impactaram o nível de inflação e que motivaram a elevação da taxa de juros observada ao longo dos últimos meses;
- Dentro do contexto supra, a Selic foi novamente majorada na última reunião do COPOM, alcançando 11,75%², e permaneceu ainda com viés de alta para os próximos encontros do comitê. A expectativa atual do time de economistas da XP Asset é que a Selic seja ajustada para aproximadamente 13% no pico do ciclo, com média anual próxima a 12,26%.

¹ Fonte: De 2014 a 2021, IBGE e FGV; De 2022 a 2024 Relatório Focus do Banco Central de 22/04/2022.

² Fonte: Banco Central do Brasil

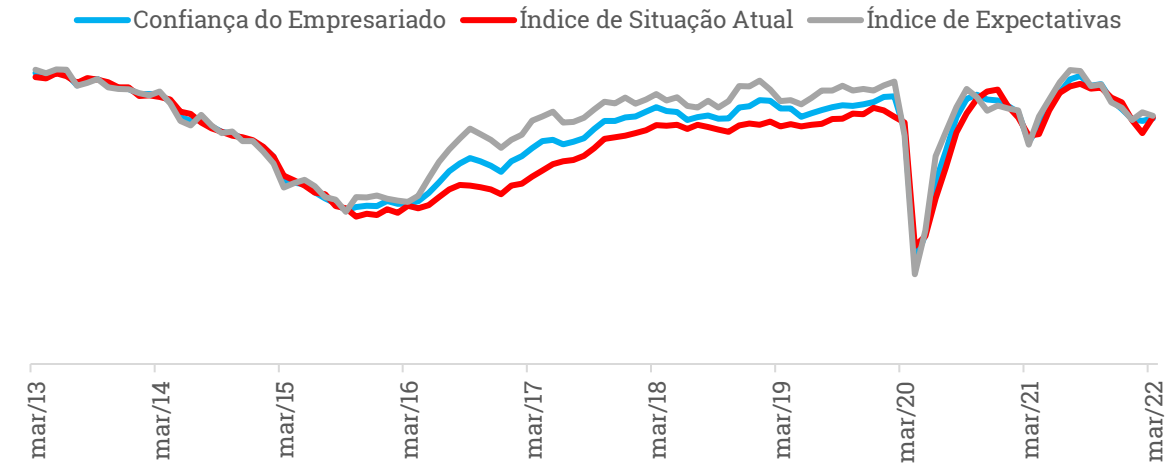
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



- Em fevereiro de 2022, a produção industrial cresceu 0,7% em relação a janeiro, com um resultado acima do esperado, mas distante dos níveis alcançados em meados de 2021;
- Na comparação interanual, a série segue mostrando retração (-4,3% YoY), mas com uma melhora em relação aos -7,2% YoY de janeiro de 2022;
- O nível da produção industrial acumula um recuo de 5,8% em relação a dezembro de 2020 e de 2,6% em relação ao período anterior à pandemia (fevereiro de 2020);
- Todas as quatro categorias do setor industrial pesquisadas pelo IBGE apresentaram expansão em fevereiro de 2022, com destaque para os Bens de Capital (+1,9% MoM, -5,0% YoY) e os Bens Intermediários (+1,6% MoM, -2,6% YoY);
- As indústrias extrativas e de alimentos foram as principais influências para a alta da indústria brasileira em fevereiro de 2022.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



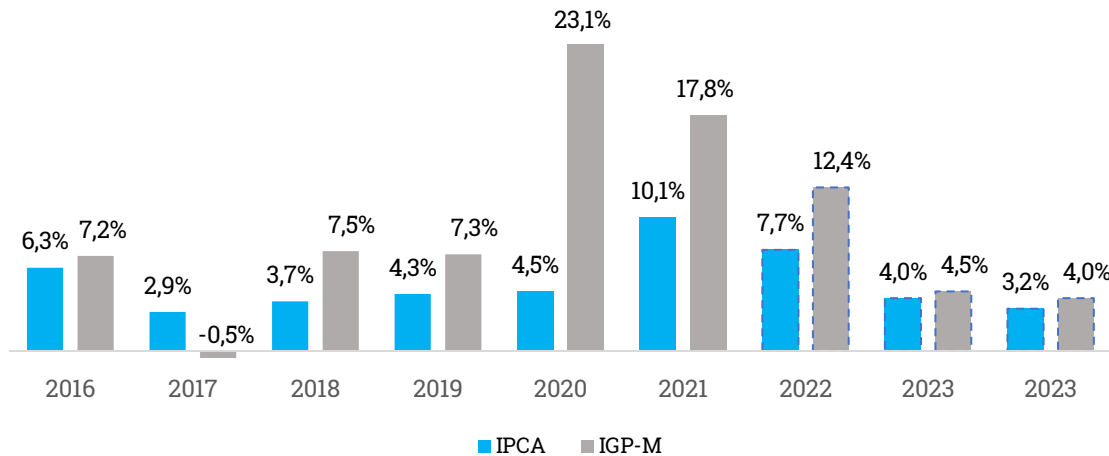
- Em março de 2022, o Índice de Confiança Empresarial (ICE) apresentou recuperação para 91,8 pontos, uma alta de 0,7 ponto frente aos 91,1 registrados no mês anterior, interrompendo uma sequência de quatro quedas consecutivas;
- A melhora da confiança empresarial aconteceu por conta da expressiva alta de 4,0 pontos do Índice de Situação Atual, atingindo 92,1 pontos. Já o Índice de Expectativas segue em baixa devido às incertezas sobre o impacto da guerra na Ucrânia e sobre a política fiscal no país para os próximos meses;
- Entre os setores que integram o Índice de Confiança Empresarial, apenas o de Serviços registrou alta no mês, influenciado pela melhora das perspectivas nos dois horizontes de tempo;
- A melhora dos números da pandemia de covid-19 no país e seus efeitos sobre as vendas dos setores de Serviços e do Comércio foram os principais motivos para a recuperação da confiança empresarial em março de 2022.

¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

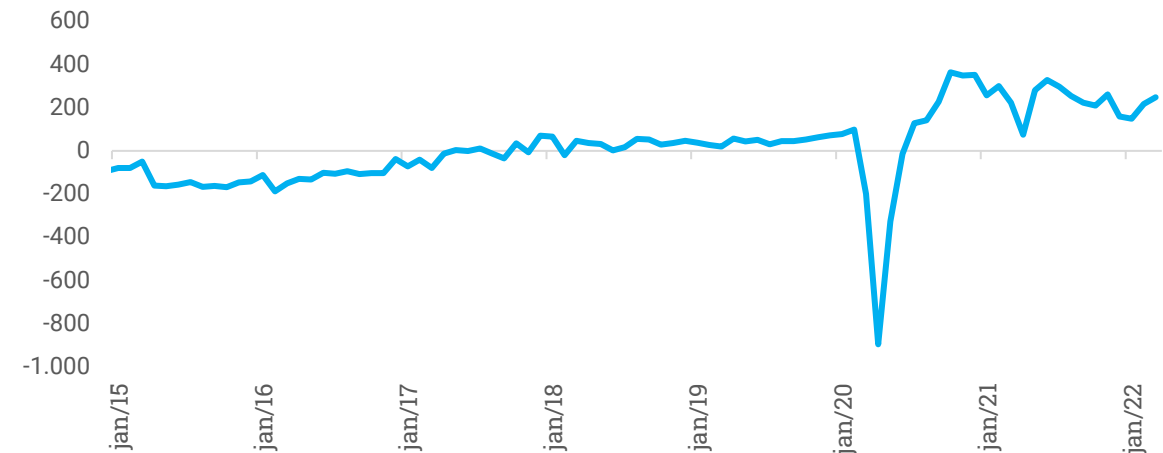
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



- A aceleração da inflação continua um tema de preocupação sobre a economia mundial e brasileira e acabou sendo potencializada pelo desencadeamento do conflito na Ucrânia, o qual está sendo muito mais extenso do que o esperado;
- O choque sobre preços de commodities e as dificuldades adicionais impostas às cadeias produtivas globais somam-se a um ambiente de preços que já estava em patamares elevados, mesmo antes da eclosão da guerra;
- No Brasil, o efeito sobre a inflação é semelhante, mesmo com a apreciação recente do real. Apesar dos preços de commodities em reais terem voltado ao patamar pré-guerra, a disseminação da inflação em vários países tende a manter as cadeias produtivas pressionadas;
- O time de economistas da XP Asset estima o IPCA na casa de 7,5% e IGP-M de 12,4% para o ano de 2022. Para os anos seguintes, a projeção¹ de inflação segue apontando para um patamar bem moderado e dentro dos intervalos desejados de meta.

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



- Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, o mês de março de 2022 apresentou a criação líquida de 136,2 mil vagas formais, alinhado com a expectativa do mercado;
- Com o ajuste sazonal, observou-se a criação líquida de 248,3 mil empregos, resultado que continua a acelerar frente a fevereiro de 2022 (+215,9 mil) e também aos números ligeiramente mais fracos de dezembro de 2021 e janeiro de 2022;
- As admissões seguem registrando números recordes (1,93 milhão de contratações), sendo o melhor número da série histórica. As demissões (1,65 milhão) seguem acelerando e ficando próximas do patamar de 2014;
- Setorialmente, houve contratações líquidas em toda a abertura principal, quando consideramos os dados com ajuste sazonal.

¹ Fonte: De 2016 a 2021, IBGE e FGV; De 2022 a 2024 Relatório Focus do Banco Central de 24/04/2022

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 large, white diagonal line cuts across the image from the top right towards the bottom left, separating the architectural image from the white background where the text is located.

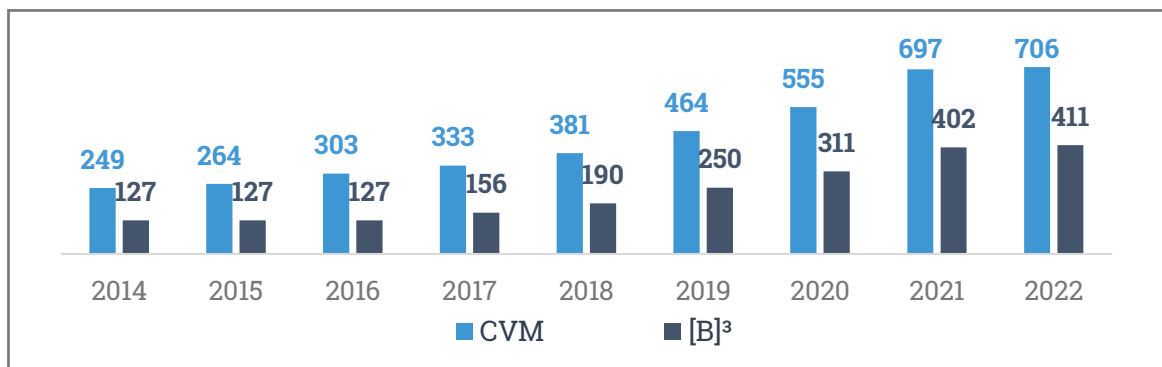
04. O Mercado de FIIs

Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

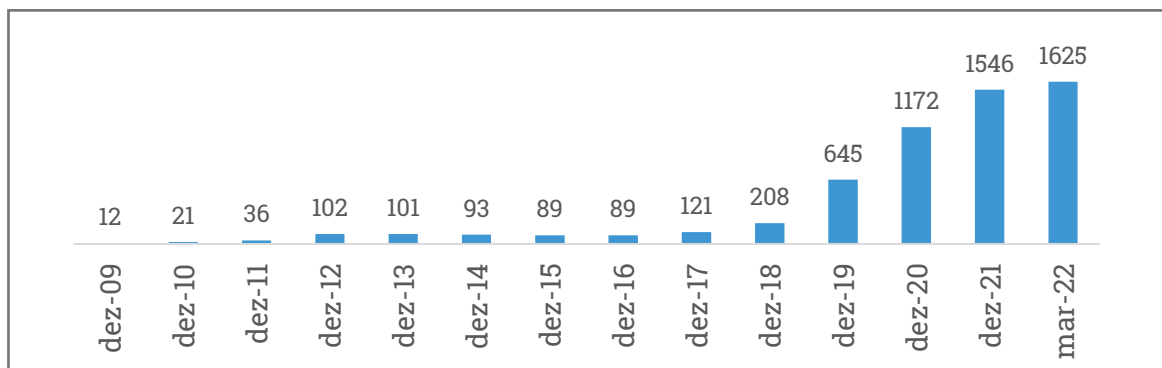
706 fundos registrados na CVM, sendo 411 negociados na [B]³

PL Total: R\$ 174 Bilhões / R\$ 134 Bilhões na B3



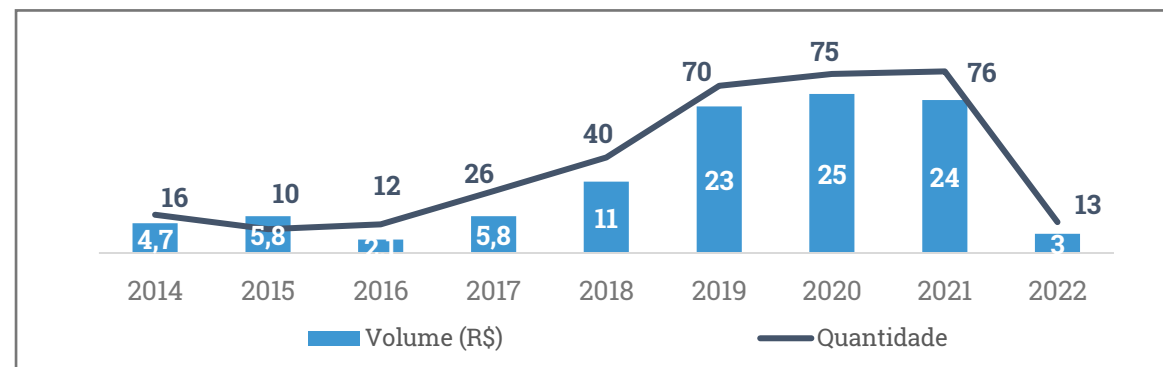
Número de Investidores

Em milhares

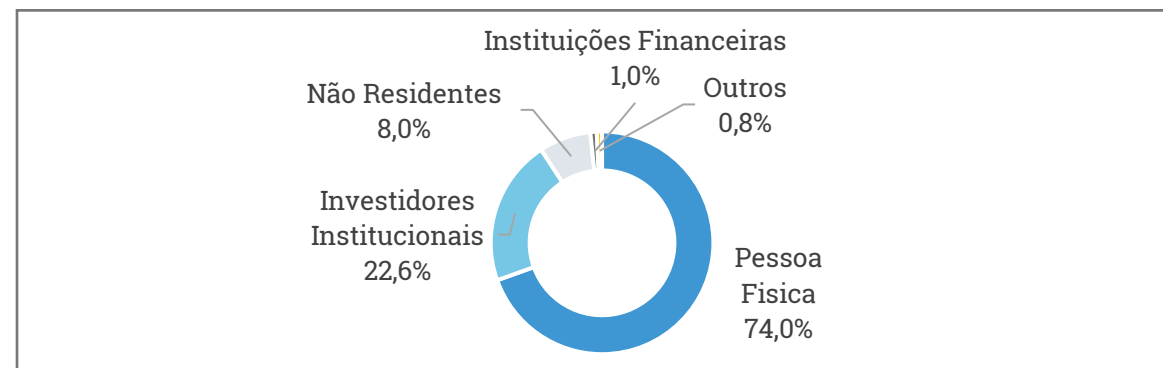


R\$ 3 bilhões em ofertas em 2022

Ofertas 400



Tipo de Investidor

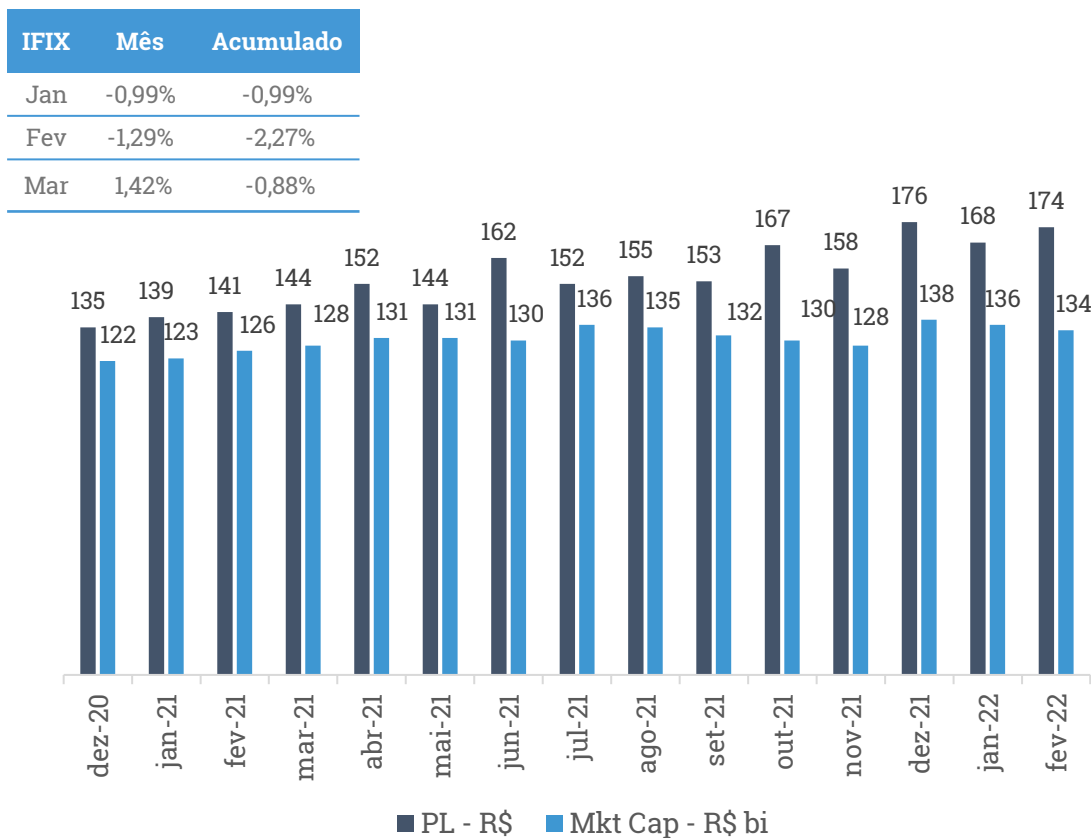


Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

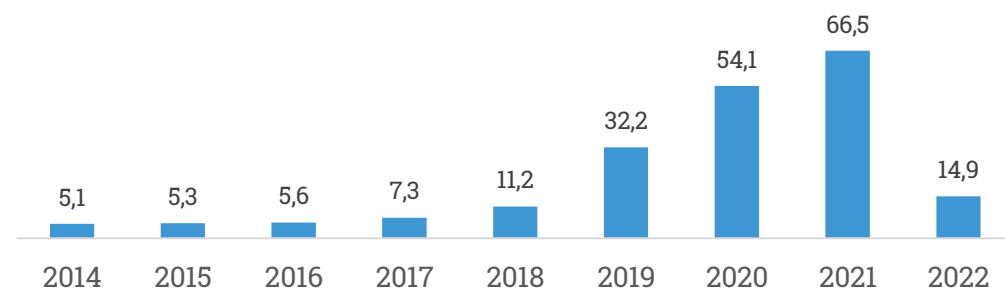
Valor de Mercado Vs. PL dos FIIs

R\$ bilhões



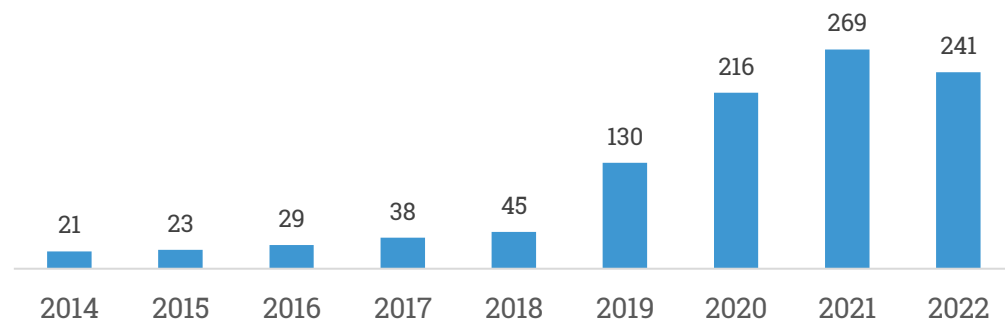
Volume negociado atingiu R\$ 14,9 bi em 2022.

R\$ bilhões



Volume médio diário negociado

R\$ milhões

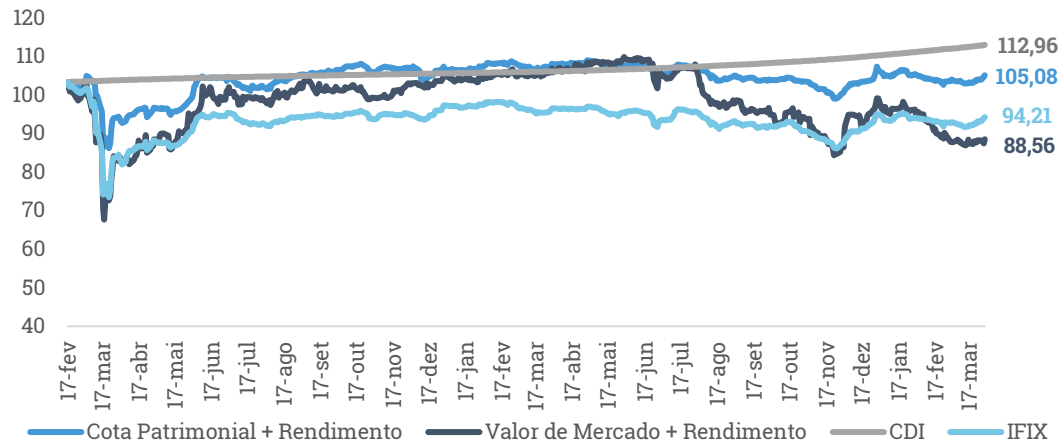




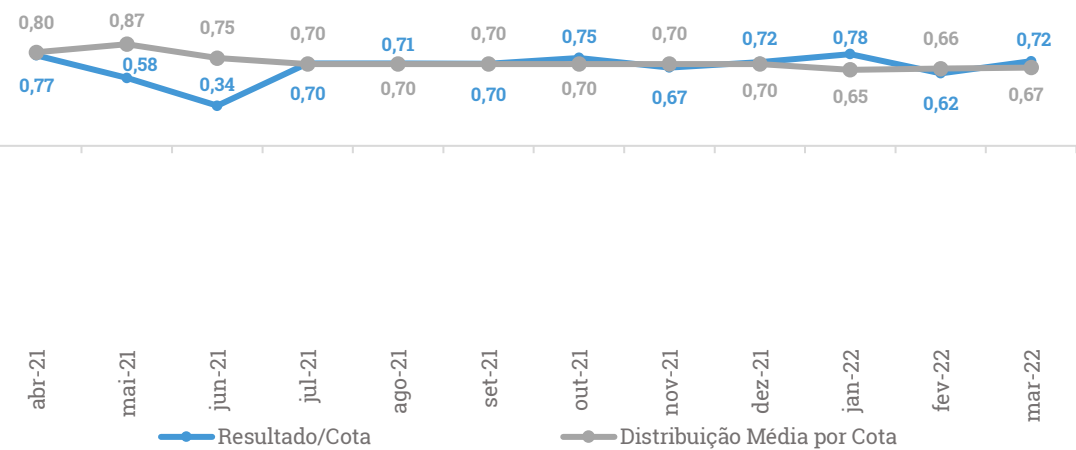
05. Performance do Fundo e Alocação

Performance do Fundo

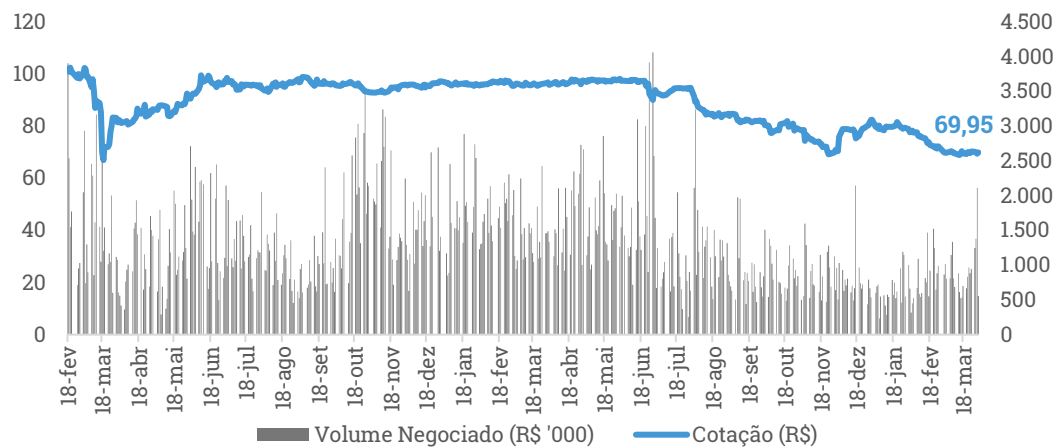
Rentabilidade vs. CDI e IFIX



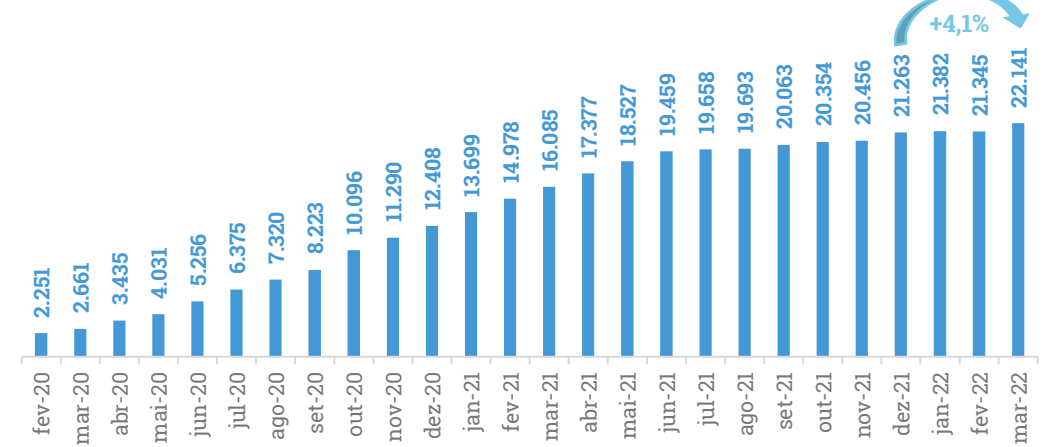
Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)



Evolução Valor Cota e Volume Negociado

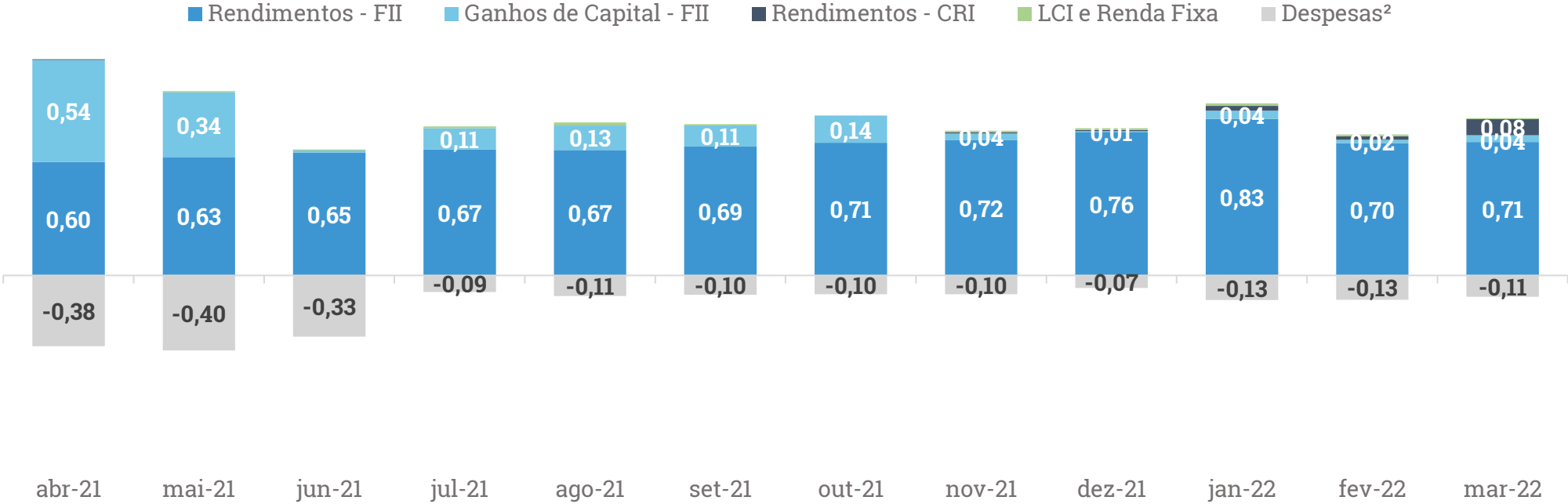


Evolução Número de Cotistas



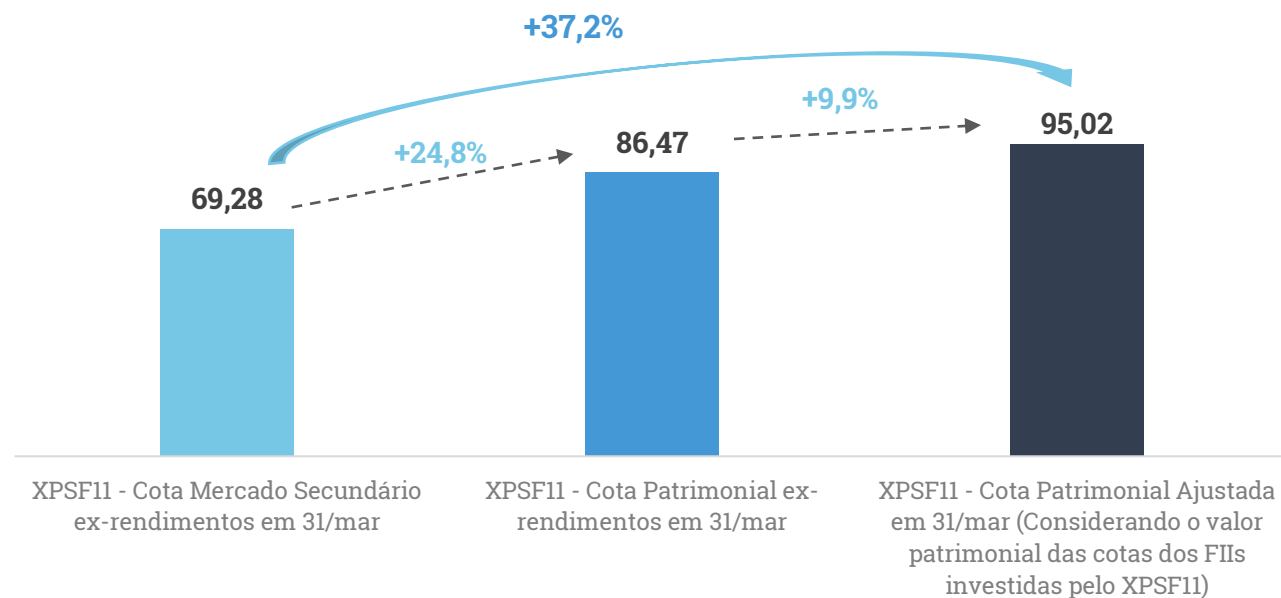
Performance do Fundo

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota



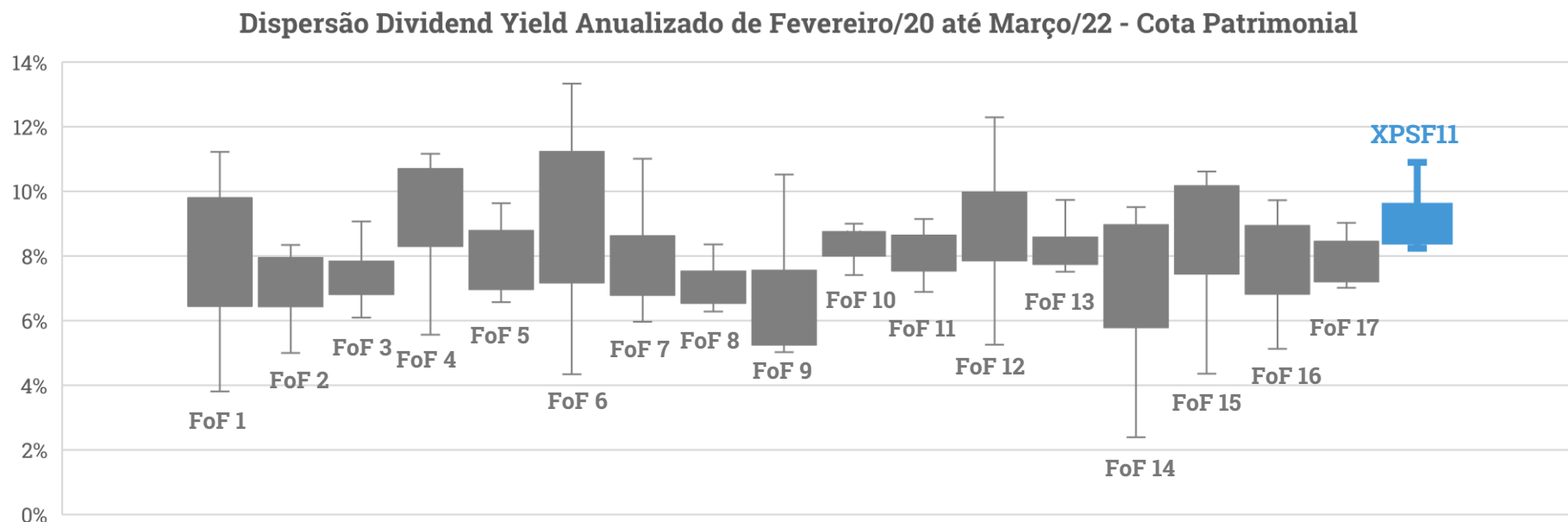
Relação entre Valor de Mercado e Valor Patrimonial

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.



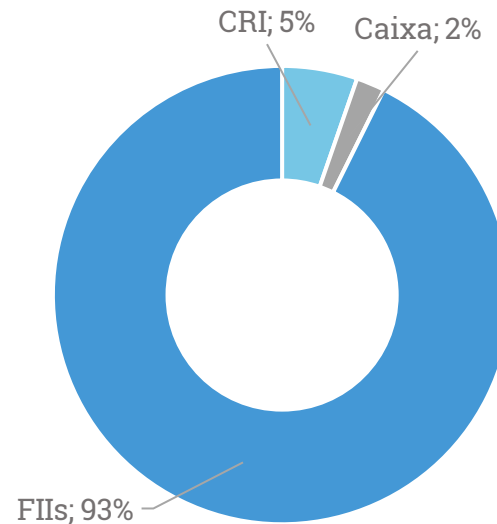
Comparativo Dividend Yield na Indústria de FoFs

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



Alocação da Carteira

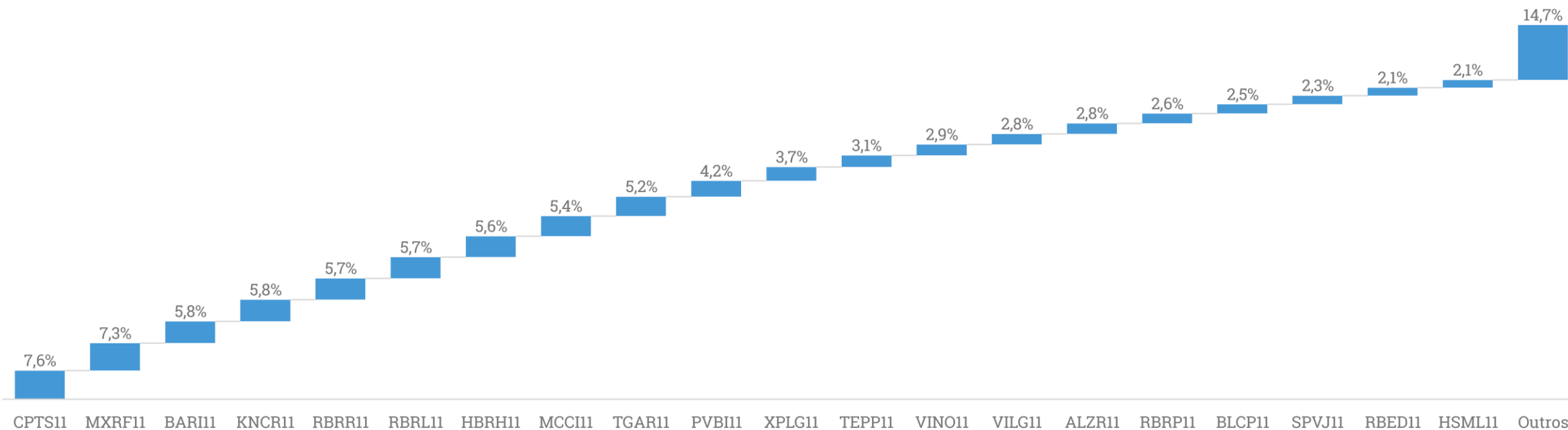
O XP Selection é um fundo de gestão ativa com o objetivo de entregar resultados acima do IFIX, através de investimentos em cotas de outros fundos de investimento imobiliário. O mesmo deve alocar preponderantemente o seu capital nessa classe de ativo, porém, o mesmo pode alocar recursos em outros tipos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



Exposição

Percentual da carteira de FIIs

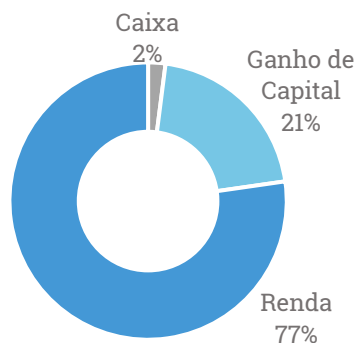
O XP Selection percorreu o trimestre com a carteira de FIIs mais concentrada em fundos de CRIs, e encerrou o mês de março com alocação de **37%** do seu patrimônio em FIIs de CRIs além de **5%** adicional alocado em CRIs diretamente. O Time de Gestão segue acreditando que uma alocação direta ou indiretamente em CRIs tende a ter uma performance relativa melhor quando comparada aos fundos de tijolos nos próximos meses. Mesmo com os FIIs de tijolos ainda apresentando descontos quando analisados diversas métricas de *valuation* tais como valor de mercado sobre valor da cota patrimonial ou custo de reposição dos ativos, o cenário apresentado agora com novas incertezas em torno das políticas monetárias globais e seus possíveis impactos nos mercados emergentes, nos faz acreditar que a volatilidade nos preços dos ativos de renda variável permanecerá elevada nos próximos meses, e crer em uma recuperação mais lenta nos preços das cotas dos FIIs da classe de tijolos. Com isso, seguimos parcimoniosos em relação a novas alocações nesta classe.



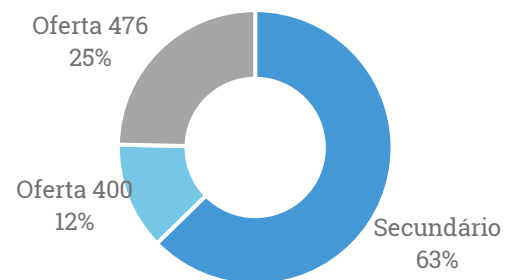
Breakdown do Book

Tese, classe de fundo e meio de alocação

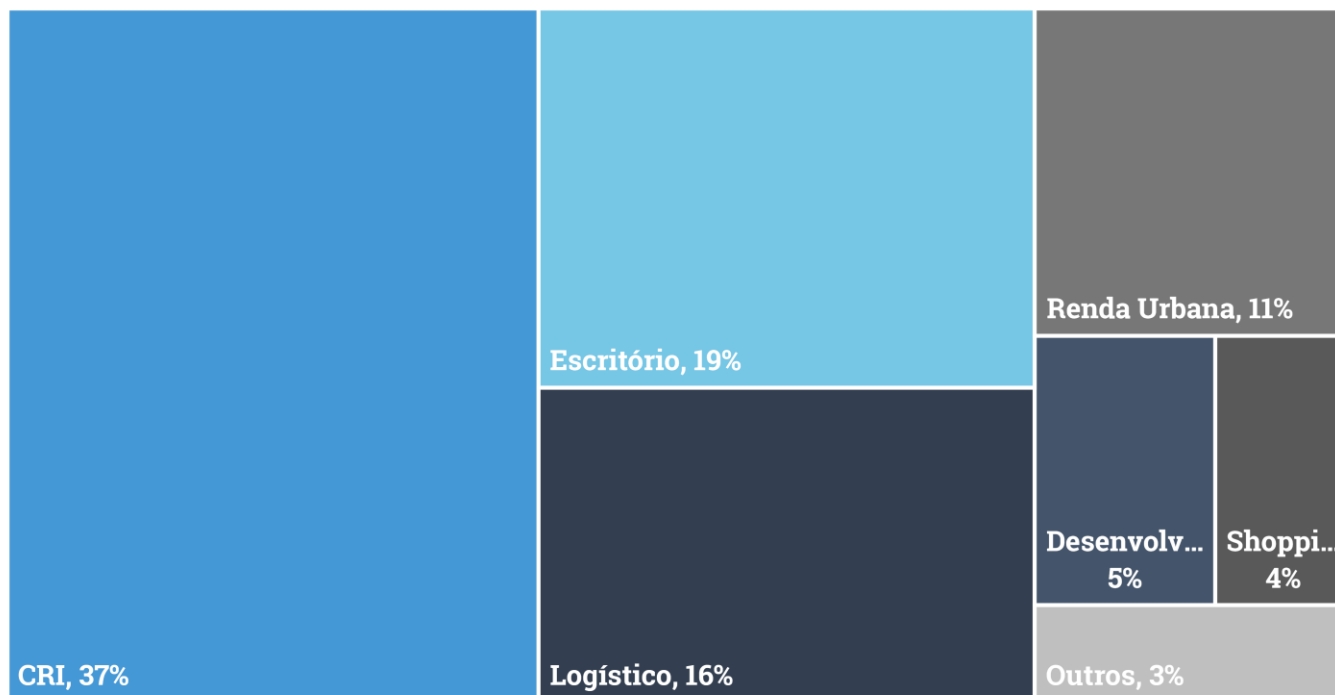
Tese



Meio de Alocação



Classe de FII



Exposição CRIs

Código	Emissor	Risco	Emissão/Série	Qtd.	Vol. (BRL MM)	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Aquisição	Periodicidade
20I0718026	Habitasec	Vitacon	1/190	3.792	8,58	25/11/2021	26/09/2024	CDI +	4,00%	Mensal
20F0870073	Habitasec	Embraed	1/198	2.998	7,50	22/12/2021	20/08/2026	CDI +	5,49%	Mensal
20F0849801	Virgo	Helbor	4/100	8.755	5,04	31/01/2022	27/06/2023	CDI +	2,50%	Mensal

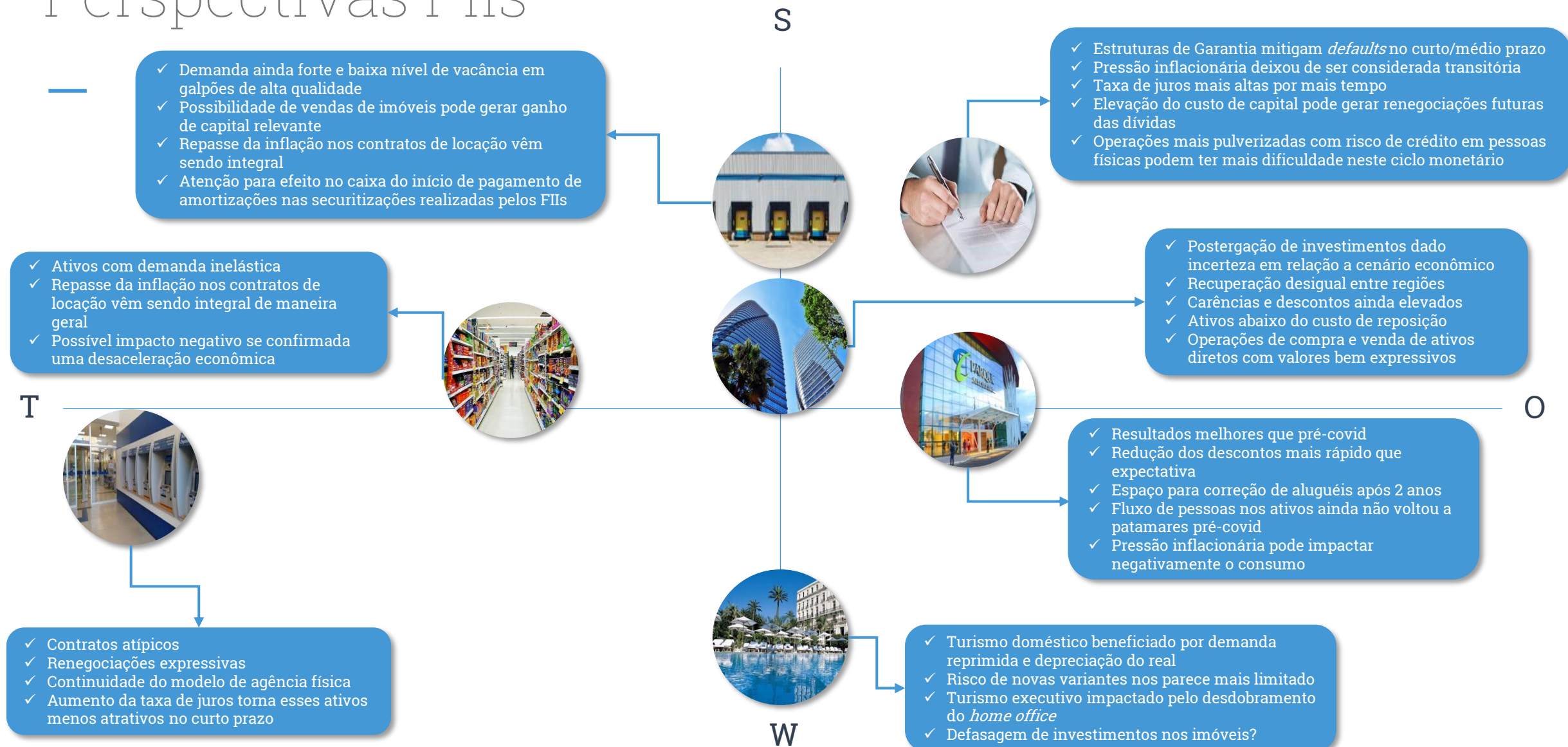
Descrição dos CRIs

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 Helbor – Estoque IV (20F0849801): o ativo é resultado de uma securitização de recebíveis de SPEs formadas por estoques performados da Helbor. A estrutura possui mecanismo de *cash sweep*, de modo que os recursos advindos das vendas dos estoques contribuem para acelerar a amortização do papel. Adicionalmente, o CRI possui (i) Alienação Fiduciária dos estoques, (ii) Cash Collateral equivalente à 3 PMTs e (iii) Aval da Helbor e de seus sócios, taxa de aquisição sendo de CDI + 2,50% a.a.

Perspectivas FIIs



Perspectivas

Set-2022

XP Selection

Próximos 6 meses

O primeiro trimestre do ano de 2022 acabou por elevar o nível de incerteza em torno do processo de recuperação econômica global, o que nos faz permanecer com a **estratégia mais cautelosa com relação a novas alocações** em Fundos Imobiliários no portfólio do XP Selection. Entendemos que fundos de tijolos ainda continuam em patamares atrativos, entretanto ainda não conseguimos descartar uma recuperação mais lenta deste ativos ou mesmo novas deteriorações de preços em um cenário de curva de juros mais elevada por mais tempo, o qual hoje é o nosso cenário base. 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 e ainda manter o *spread* de *dividend yield* do fundo frente a taxa livre de risco preservado. Ainda, entendemos que o portfólio atual que possuímos em fundos de tijolos já nos proporcionaria retornos adequados em caso de melhora significativa da indústria de FIIs.

6 meses em diante

Acreditamos que conforme fique cada vez mais evidente aos demais investidores o **fim deste ciclo de aperto monetário** por parte do Banco Central, o segmento de Fundos Imobiliários tende a retornar a atenção dos investidores conforme já observado em ciclos anteriores, elevando assim o número de opções para novas estratégias em ativos tijolo. Entretanto, o Time de Gestão pretende manter a cautela em novas alocações devido a possibilidade de maior volatilidade nos preços derivada do cenário eleitoral doméstico. Acreditamos que somente após termos uma visão mais clara sobre a **política fiscal e econômica do próximo governo** a partir de 2023, discutiremos se faz sentido em termos de risco/retorno uma elevação da exposição do portfólio em ativos de tijolo bem adquiridos, com potencial ganho de capital de longo prazo.

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.

