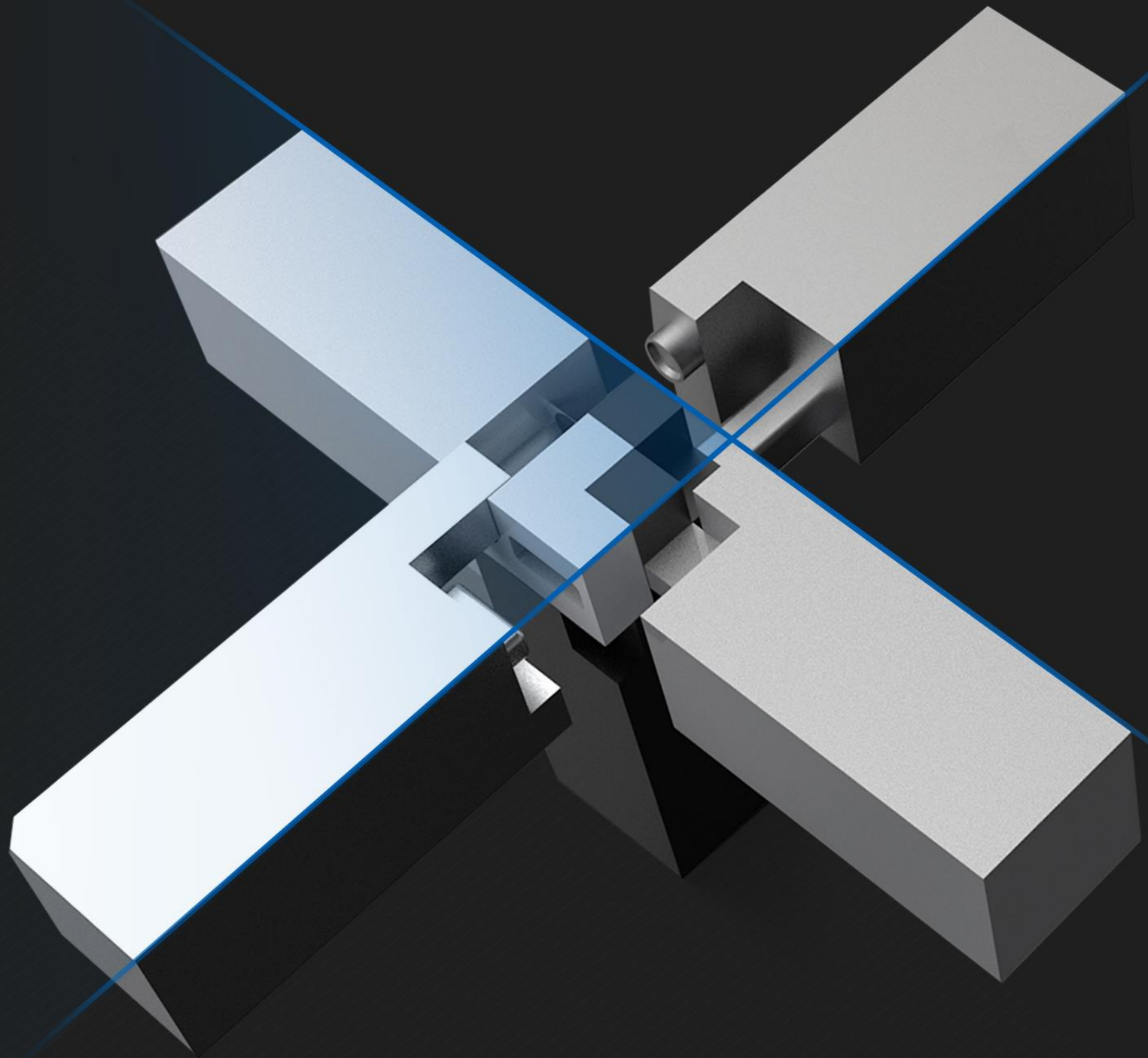




asset
management

XP Selection FoF FII

2º 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 2º trimestre de 2022

No cenário internacional neste 2º trimestre o foco das discussões entre os agentes econômicos esteve novamente na **continuidade das pressões inflacionárias e nas novas rodadas de subida de juros** por parte dos Bancos Centrais. O FOMC (*Federal Open Market Committee*) após divulgação de dados de inflação americana significativamente acima das expectativas, surpreendeu e optou por acelerar o passo para 0,75%, sendo esta a maior elevação de juros desde 1994. Christine Lagarde, presidente do Banco Central Europeu (BCE) por sua vez endureceu o discurso, indicando a possibilidade de as elevações futuras serem mais agudas caso os dados de inflação não melhorem. Tais movimentos elevaram o nível de **preocupação dos mercados em relação a uma desaceleração mais forte da atividade econômica global**. Com relação à geopolítica o trimestre não trouxe grandes novidades em termos de avanços militares por parte da Rússia ou Ucrânia, e não observamos avanços no sentido de encerramento o conflito. Na China, o foco do governo esteve direcionado no combate contra o coronavírus e a manutenção da política "covid-zero" se mostrou bastante custosa, quando se observou a piora significativa nos PMIs.

No Brasil o quadro se mostrou bastante semelhante ao global. Embora o Copom tenha iniciado o processo de aperto monetário há mais tempo tornou-se inevitável para o Comitê não encerrar tal ciclo de elevação de juros nas reuniões dentro deste trimestre, após os dados divulgados mostrarem uma **inflação ainda pressionada**. Como fato subsequente, no início de agosto a Selic foi elevada em 50 pontos-base para **13,75%**, com o Copom indicando o **encerramento deste ciclo de aperto monetário para a próxima reunião** com manutenção ou último acréscimo de 0,25% para 14%. O comitê para isso utilizou uma manobra, alterando o horizonte relevante a ser considerado em suas análises, ao invés de uma média ponderada entre 2023 e 2024, o comitê olhará temporariamente para a inflação em 12 meses no 1º Tri de 2024, a justificativa dada foi de tentar expurgar os impactos diretos da redução temporária de PIS-Cofins na gasolina. Na ausência deste ajuste, seria difícil encerrar o ciclo considerando os modelos adotados, dado que a inflação projetada de 2023 segue muito acima da meta mesmo considerando um ajuste para expurgar a questão dos impostos. A respeito dos dados de atividade econômica publicados no trimestre, estes seguiram mostrando resiliência, sendo ainda favorecidos pelo processo de reabertura da economia e demanda reprimida. O mercado de trabalho também surpreendeu positivamente com nova queda na taxa de desemprego.

A indústria de FIIs encerrou o trimestre em território positivo, com variação de **0,56%**, impulsionada pelo desempenho referente ao mês de abril +1,19%. Os destaques ao longo do período foram os **FIIs de Shopping e de CRIs**. No primeiro caso as cotas no secundário refletiram a recuperação observada nos dados do setor, os dados referentes ao resultado operacional das empresas abertas em bolsa trouxeram números bastante positivos, os quais foram logo refletidos nos resultados operacionais e distribuições de rendimentos dos fundos. Já no caso dos FIIs de CRIs, a classe seguiu se beneficiando dos níveis ainda elevados de inflação nos meses anteriores e perspectiva de juros de dois dígitos por período mais longo.

Outro destaque em maio ficou por conta da **Decisão do Colegiado da CVM** referente ao pedido de reconsideração sobre distribuição de rendimentos ([link](#)). O Colegiado, por unanimidade, deu provimento ao pedido de reconsideração do Requerente (MXRF11/BTG Pactual), reconhecendo a regularidade do tratamento contábil dado à distribuição de Lucro Caixa Excedente em prejuízos/lucros acumulados, e não como amortização de cotas integralizadas. Desta forma, **não ocorrerá alteração nas práticas de distribuição de rendimentos que eram observadas pela indústria anteriormente**. Acreditamos que tal decisão retira um risco substancial que pairava sobre o mercado de FIIs e deveria se traduzir em melhora nos preços dos ativos, principalmente no caso dos Fundos de Fundos (FoFs), os quais seriam uma das classes mais afetadas caso a decisão não fosse revertida. Trata-se de um segmento que ainda possui descontos representativos em relação aos valores patrimoniais dos fundos. Como pode ser observado na página 17 deste relatório, o **XP Selection no fim de junho apresentava um desconto de aproximadamente 21% em relação a seu valor patrimonial**.

Conforme já destacamos em relatórios anteriores, a recuperação dos Fundos Imobiliários como um todo e melhora de atratividade perante os investidores, passa principalmente por uma identificação mais clara sobre até onde pode chegar o nível de taxas de juros neste ciclo de aperto monetário. Entendemos o grau de incerteza a respeito se o Copom conseguirá manter seu plano de voo com a inflação ainda em patamar elevado, no entanto, consideramos que a classe de fundos imobiliários segue sendo de alta relevância para a construção de um portfólio diversificado.

O Time de Gestão ao longo do trimestre optou por realizar movimentações marginais no portfólio de FIIs aproveitando-se da volatilidade nos preços das cotas no secundário para gerar liquidez ao portfólio. Do lado das alienações o destaque ficou por conta da venda da maior parcela de exposição ao ativo PVBI11, em montante expressivo de R\$ 11,8 milhões a um preço médio de R\$ 98,37, o que gerou um ganho de capital marginal de R\$ 12,7 mil, mas uma liquidez relevante que nos dará a opção de uma **alocação mais eficiente no portfólio** do XP Selection. Do lado das aquisições ficou por conta das **novas alocações diretas em CRI**, as quais totalizando montante de R\$ 19,5 milhões a uma taxa média de **CDI + 2,15%**. Maiores detalhes sobre a carteira de CRIs do XP Selection estão presentes na página 21 deste relatório.

As incertezas tanto a níveis domésticos como globais seguem se acentuando, o que resulta em maior nível de volatilidade de preços nos ativos de risco, principalmente quando observamos a variação *intraday* nos preços. A possibilidade de deterioração de desempenho econômico nas principais economias do mundo não pode ser retirada do radar. Com isso, o Time de Gestão entende que movimentos mais agressivos na rotação do portfólio, neste momento não seja adequado, e portanto, seguiremos realizando movimentações de maneira parcimoniosa, aproveitando-se de oportunidades geradas pela elevada volatilidade. Entendemos que a estratégia adotada de concentrar as **alocações em ativos lastreados em operações de crédito high grade**, segue sendo a melhor alternativa quando comparado as demais classes de FIIs para atravessarmos este segundo semestre mitigando a volatilidade do fundo.

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 2º Trimestre de 2022

Indicadores Operacionais do Portfólio

- Resultado: R\$ **0,209**/Cota
- Resultado Distribuído: R\$ **0,207**/Cota, crescimento de **4,5%** em relação ao 1º trimestre de 2022.
- Alocação neste trimestre em **2** FIIs de CRIs com perfil de crédito *high grade*, totalizando um montante de R\$ **9,3** milhões, com *dividend yield* ponderado de **13,22%** vs 13,16% do IFIX
- **Novas alocações diretamente em CRIs neste trimestre, totalizando R\$ 19,5 milhões com taxa média de CDI + 2,15%**
- Alienação parcial da alocação do ativo **PVBI11** a um preço médio de **R\$ 98,37**, gerando liquidez de R\$ 11,8 milhões ao portfólio
- **Otimização da linha de renda no resultado do XPSF com a substituição de PVBI11 por CRIs diretos.**

Resultado Trimestre

Fluxo Financeiro	2T22	1S22	12 meses
Receitas¹	10.870.131	21.707.594	42.565.986
Rendimentos – FII	9.429.205	19.150.860	37.370.212
Ganhos de Capital – FII	62.902	497.436	2.848.800
Rendimentos – CRI	1.143.377	1.698.386	1.755.824
Ganhos de Capital – CRI	0	0	0
LCI e Renda Fixa	234.647	360.913	591.150
Despesas²	-1.814.709	-3.438.991	-5.902.530
Despesas Operacionais	-1.717.084	-3.251.896	-5.192.475
IR Sobre Receita Financeira	-52.935	-81.345	-130.345
IR Sobre Ganho de Capital	-44.689	-105.750	-579.710
Resultado	9.055.422	18.268.604	36.663.456
Resultado por cota	0,209	0,422	0,847
Rendimento distribuído	8.963.543	17.537.367	35.724.266
Distribuição média por cota	0,207	0,405	0,825

(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.

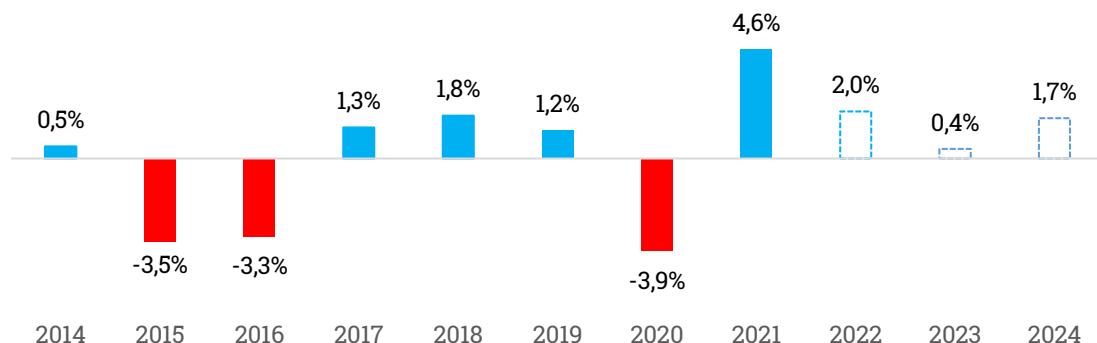


03.

Cenário Macroeconômico

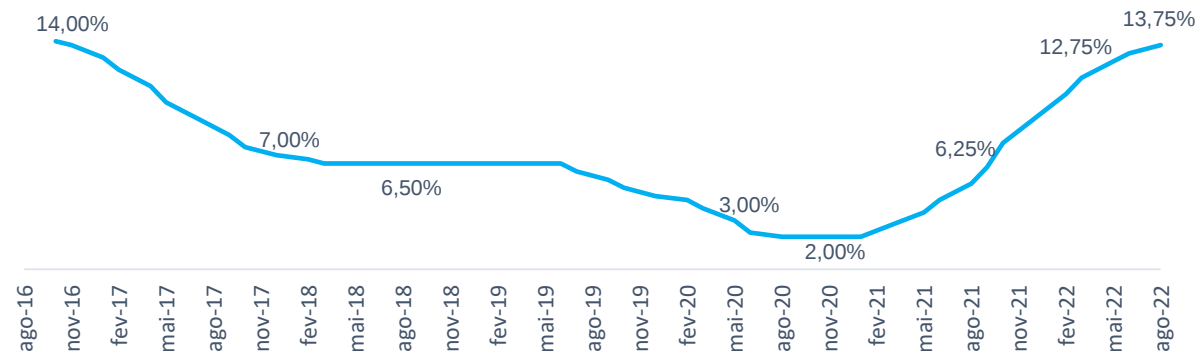
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



- A atividade econômica nacional, apesar de enfraquecida pela alta inflação e pela elevada taxa de juros, continuou surpreendendo positivamente no segundo trimestre e levou à revisão positiva da estimativa de crescimento do PIB, em 2022, para 2,0%², ante 0,7% apresentado no trimestre anterior;
- Os dados de emprego, crédito e utilização da capacidade instalada confirmam essa dinâmica resiliente da economia brasileira;
- Entretanto, para o próximo ano, os efeitos defasados da política monetária e a desaceleração global podem levar à estagnação da economia. Como consequência do cenário atual de juros reais elevados e crescente endividamento das famílias, espera-se uma desaceleração do mercado de crédito e das contratações em 2023;
- Por fim, seguem alguns fatores relevantes que podem trazer volatilidade ao cenário doméstico e internacional: (i) o aperto monetário nos países desenvolvidos e a perspectiva de um ciclo recessivo na economia mundial; (ii) os desdobramentos ainda prolongados da guerra na Ucrânia; (iii) o aumento da tensão entre China e Taiwan, com o envolvimento dos EUA; (iv) incertezas sobre o cenário fiscal; e (v) a corrida presidencial.

Meta Selic – Histórico²



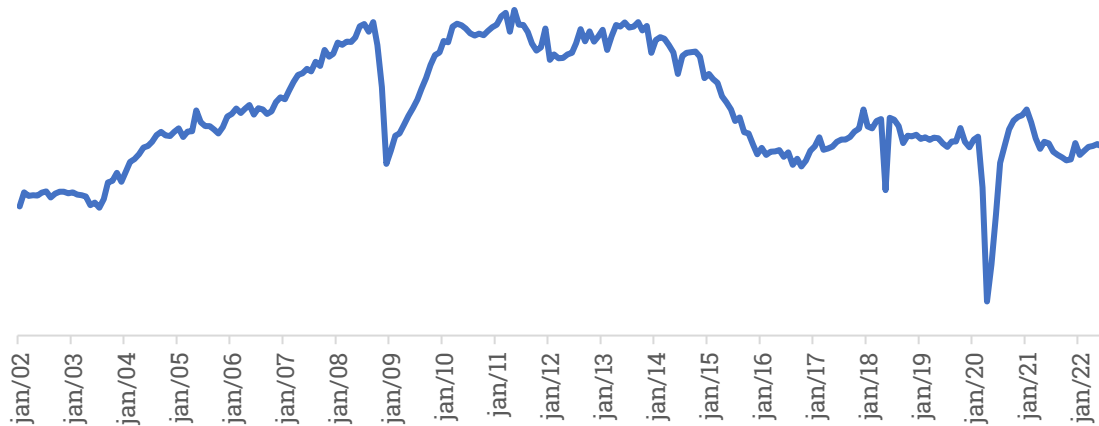
- A preocupação relacionada à inflação persistente levou o Banco Central a manter sua postura *hawkish* (com tendência de aumento da taxa de juros) ao longo do segundo trimestre de 2022;
- O balanço de risco se alterou nos últimos meses para o Copom. Se por um lado há sinais mais claros de aceleração da atividade econômica, incertezas fiscais e continuidade da pressão inflacionária sobre serviços, por outro, o ambiente internacional se tornou mais restritivo, com sinais de retração e os preços das commodities em moeda nacional caíram ligeiramente;
- A deflação no curto prazo e a ausência de novas surpresas fiscais tendem a interromper a deterioração das expectativas de inflação no curto prazo;
- Dentro do contexto supra, a Selic foi novamente majorada na última reunião do Copom, alcançando 13,75%². Ainda na mesma reunião foi destacado que o processo de aperto monetário não foi finalizado.

¹ Fonte: De 2014 a 2021, IBGE e FGV; De 2022 a 2024 Relatório Focus do Banco Central de 29/07/2022.

² Fonte: Banco Central do Brasil

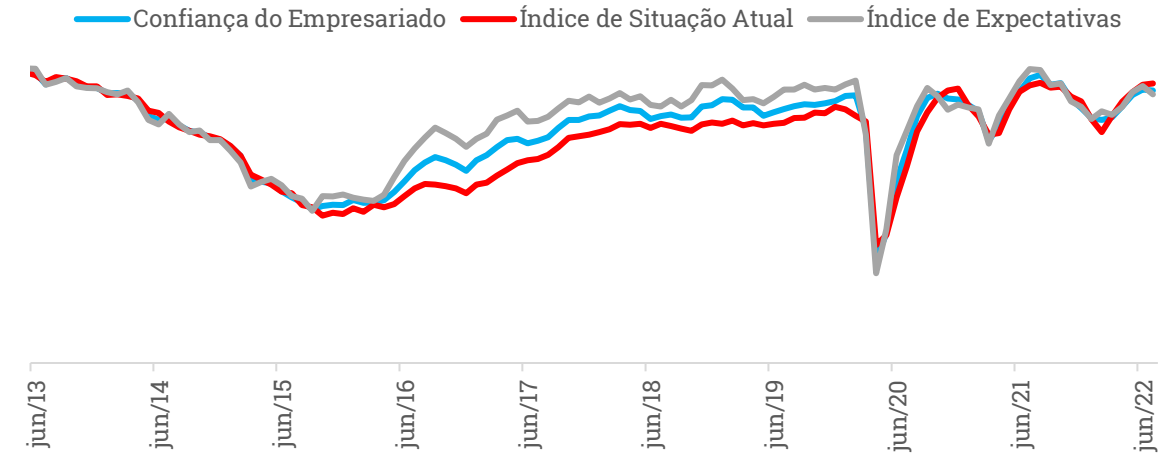
Cenário Macroeconômico (02/03)

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



- A produção Industrial de junho caiu 0,4% MoM, interrompendo 4 meses seguidos de expansão que acumularam alta de 1,8%;
- Os destaques negativos do mês ficaram, principalmente, com a produção de aço (-1,8% MoM), minerais não metálicos (-2,0% MoM), e refino (-1,0% MoM);
- Entre as categorias econômicas, somente a produção de bens de consumo duráveis cresceu no mês de junho (+6,4% MoM), positivamente influenciada pelo forte aumento da produção de automóveis. Ainda assim, no segundo trimestre todas as categorias econômicas registraram alta;
- Apesar do resultado mensal mais fraco, a indústria fechou o trimestre com alta de 0,9%. Em linhas gerais, o setor industrial ainda sofre com a elevação dos custos de produção, com um cenário macro desfavorável (inflação elevada e alta da taxa básica de juros) e consequente encarecimento das linhas de crédito.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



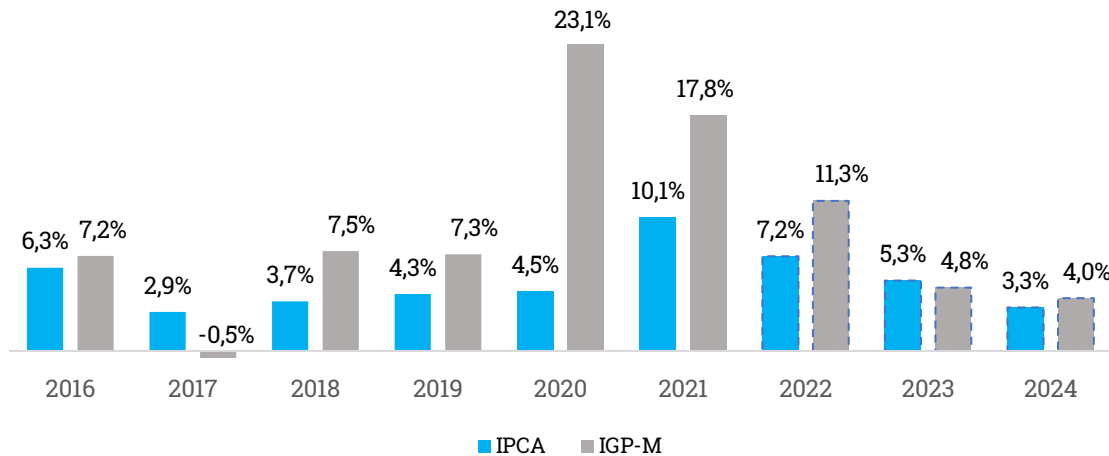
- Em junho de 2022, o Índice de Confiança Empresarial (ICE) apresentou avanço para 98,8 pontos, uma alta de 1,4 ponto frente ao valor de 97,4 registrado no mês anterior. Essa é a quarta alta consecutiva da confiança empresarial, sendo que o Índice atingiu o maior nível desde outubro do ano passado (100,4 pontos);
- A melhora da confiança empresarial aconteceu em ambos os componentes: (i) o Índice de Situação Atual teve alta de 1,9 ponto, atingido 100,0 pontos; (ii) o Índice de Expectativas apresentou alta de 1,6 ponto, para 99,7 pontos;
- Em junho, a confiança subiu em todos os setores que integram o ICE, com destaque para a melhora das avaliações sobre a situação presente;
- As expectativas empresariais em relação ao próximo trimestre são neutras, mas apresentam um viés ligeiramente pessimista no horizonte de seis meses, possivelmente influenciado pelo período eleitoral que se aproxima.

¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

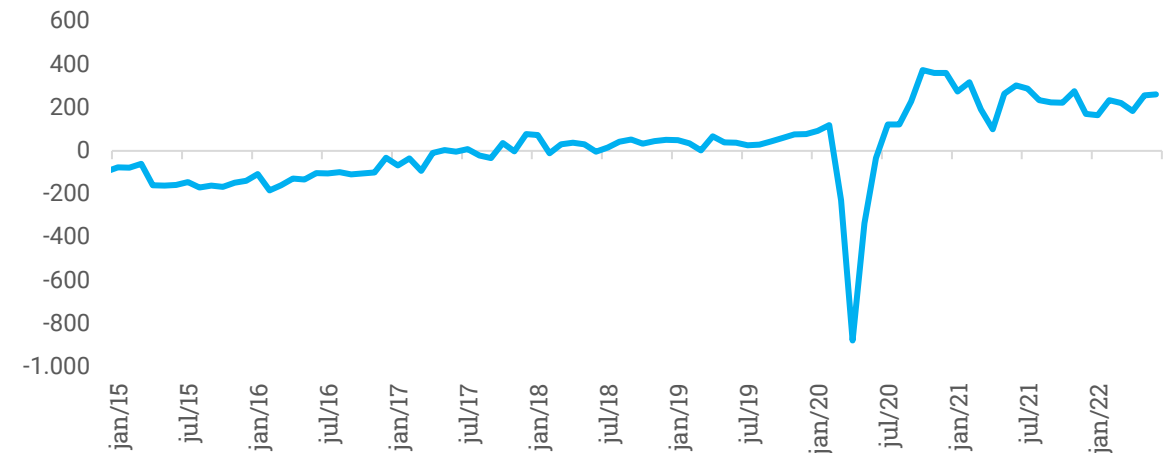
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹



- Apesar de os últimos dados divulgados pelo BACEN demonstrarem uma queda nas expectativas de inflação de curto prazo, nota-se uma deterioração das expectativas do cenário inflacionário para o próximo ano;
- Ainda que as desonerações para conter os preços dos combustíveis e energia elétrica sejam um dos principais *drivers* do atual comportamento inflacionário, é possível que os preços de bens industriais, combustíveis e alimentos se beneficiem de uma queda global das commodities;
- Em contrapartida, o mercado de trabalho aquecido, os novos estímulos fiscais e o consumo das famílias em nível elevado deverão manter, ou até ampliar, a pressão nos preços de serviços. Acredita-se que os efeitos da taxa de juros serão percebidos posteriormente, em 2023;
- O time de economistas da XP Asset estima que o IPCA alcance o patamar de 7,0% para o ano de 2022. Para o ano de 2023, a projeção¹ de inflação foi revisada para 5,6%.

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



- Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, o mês de junho de 2022 apresentou a criação líquida de 277,9 mil vagas formais (superando a expectativa do mercado);
- Com o ajuste sazonal, observou-se a criação líquida de 261,1 mil empregos. O resultado demonstra continuidade do bom ritmo de contratações, que já se encontra acima da média observada em 2021;
- No acumulado de 2022, o saldo é de e 1.334.791 novas vagas, decorrente de 11.633.347 admissões e 10.298.556 desligamentos no período;
- Todos os setores tiveram saldo positivo no mês de junho, mas o Comércio e a Agricultura foram os destaques positivos no comparativo com o mês anterior.

¹ Fonte: De 2016 a 2021, IBGE e FGV; De 2022 a 2024 Relatório Focus do Banco Central de 29/07/2022

² Fonte: Ministério da Economia

A low-angle, upward-looking photograph of a modern building's facade. The facade is composed of large, curved, metallic panels that reflect the sky, creating a sense of height and architectural complexity. The sky is a clear, pale blue.

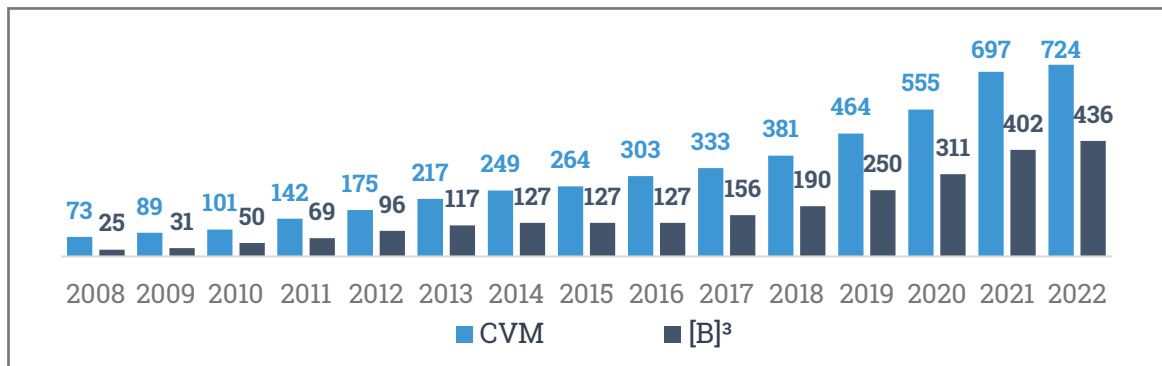
04. O Mercado de FIIs

Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

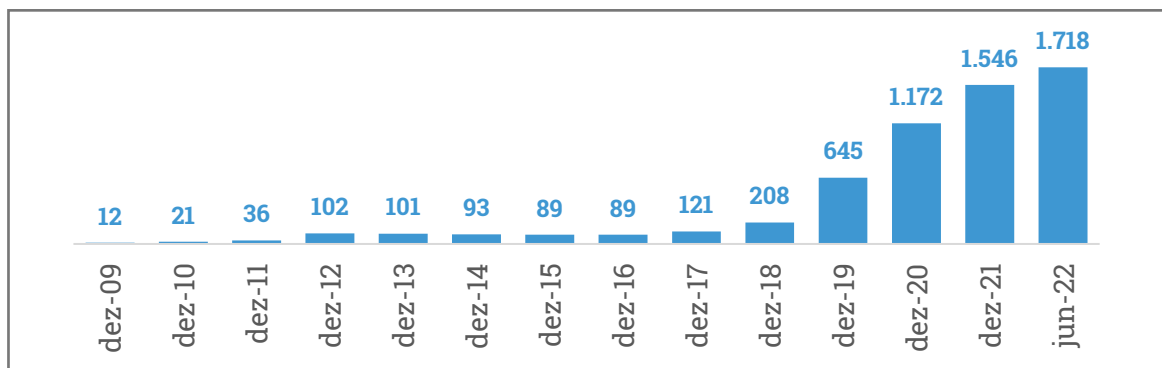
724 fundos registrados na CVM, sendo 436 negociados na [B]³

PL Total: R\$ 189 Bilhões / R\$ 143 Bilhões na B3



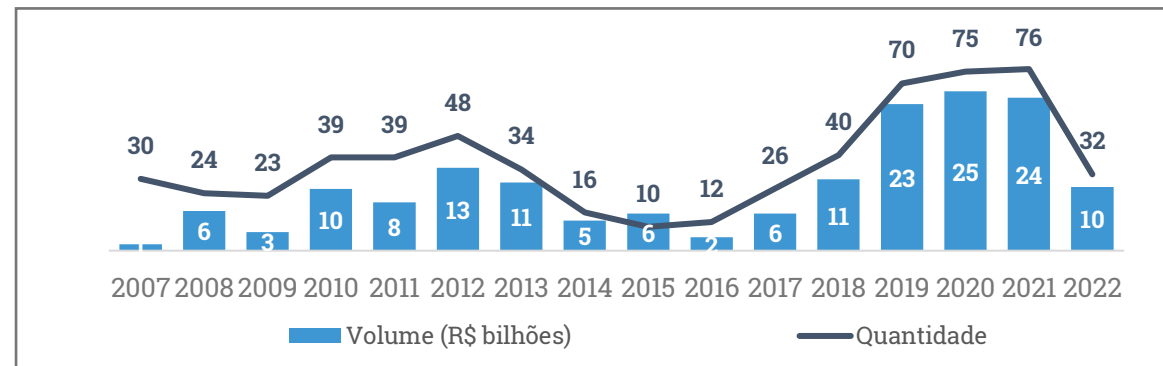
Número de Investidores

Em milhares

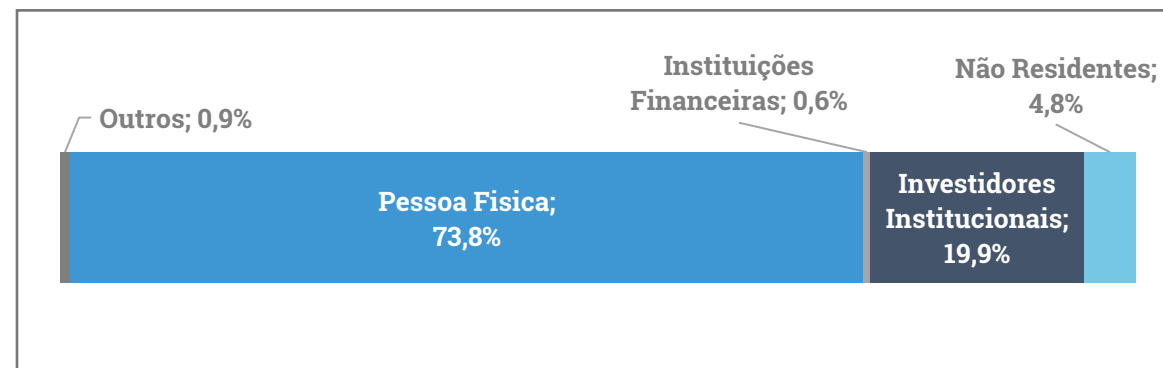


R\$ 10 bilhões em ofertas em 2022

Ofertas 400



Tipo de Investidor



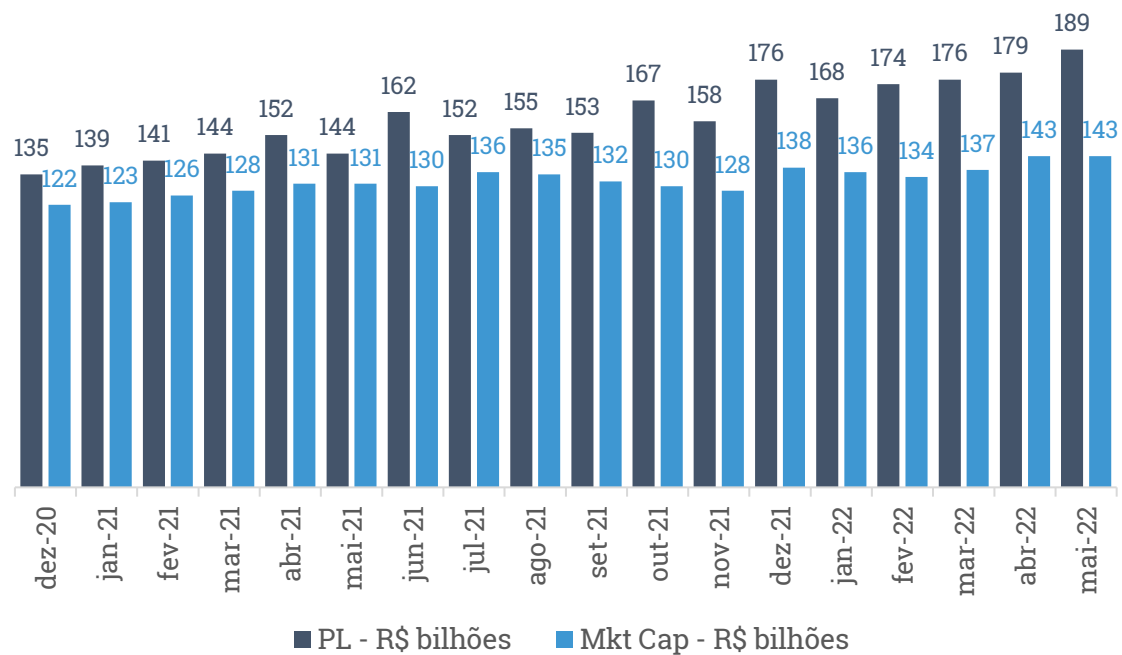
Mercado de FIIs

Visão Geral de Mercado

Valor de Mercado Vs. PL dos FIIs

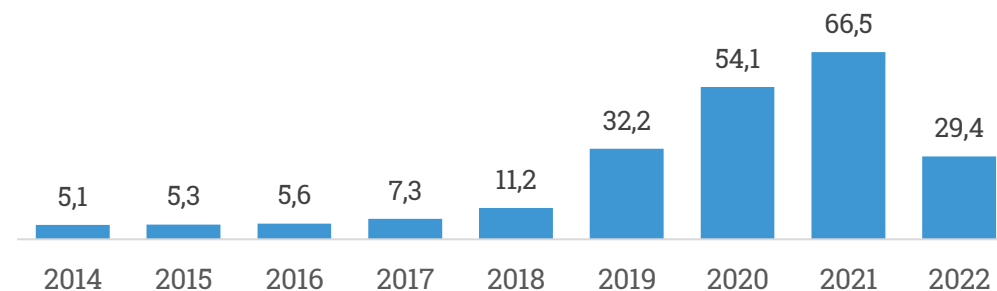
R\$ bilhões

IFIX	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
Mês	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%
Acumulado	-0,99%	-2,27%	-0,88%	0,29%	0,56%	-0,33%



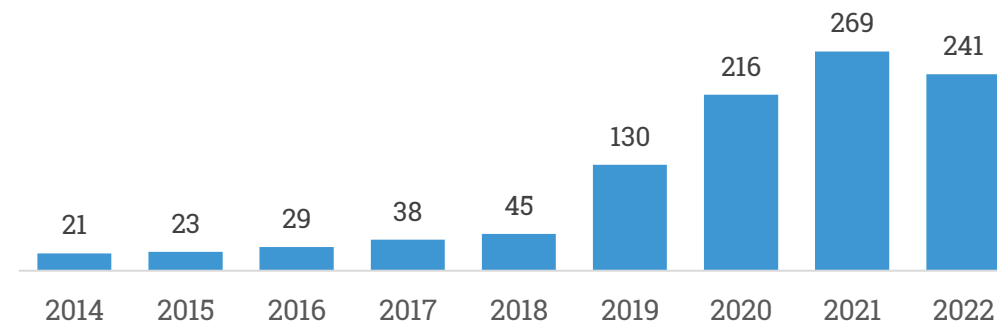
Volume negociado atingiu R\$ 29,4 bi em 2022.

R\$ bilhões



Volume médio diário negociado

R\$ milhões

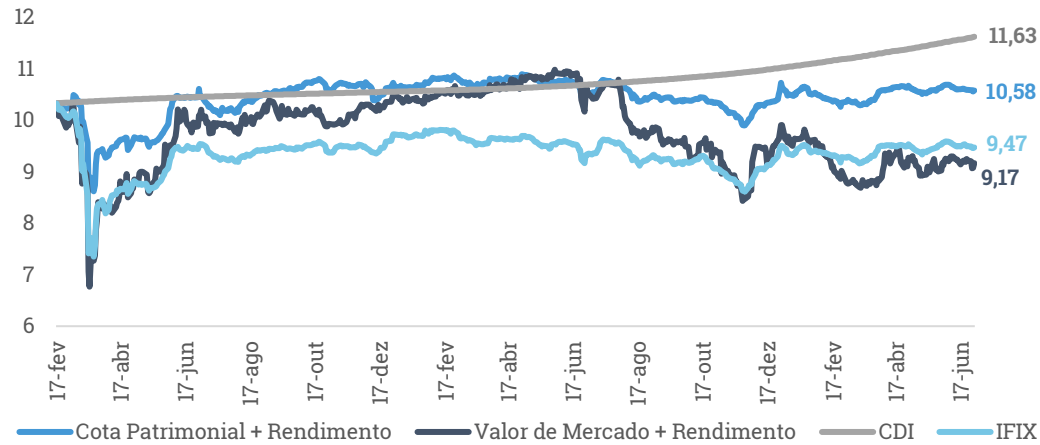




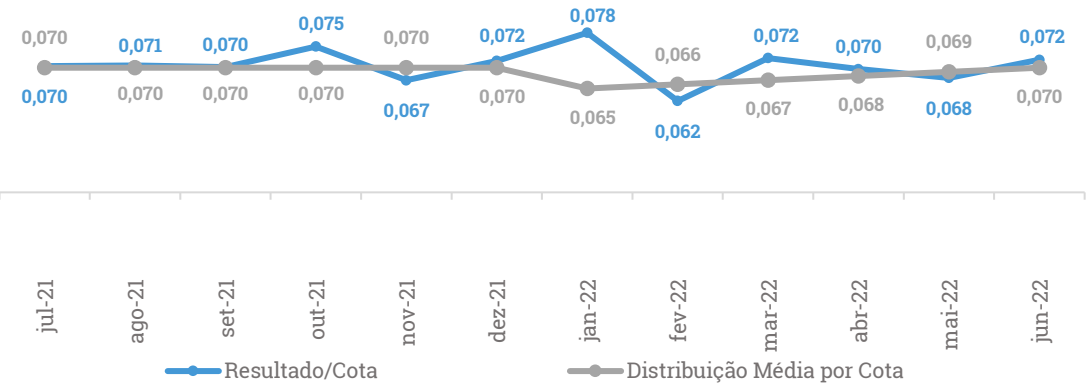
05. Performance do Fundo e Alocação

Performance do Fundo

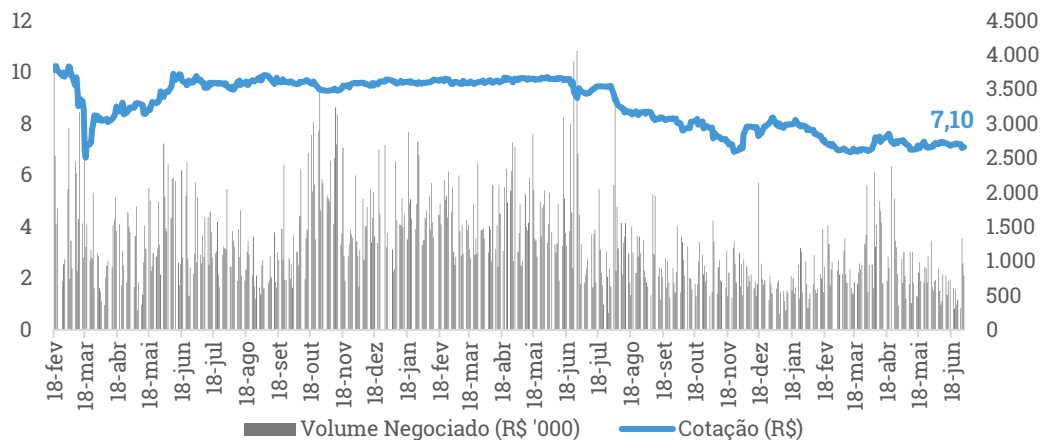
Rentabilidade vs. CDI e IFIX



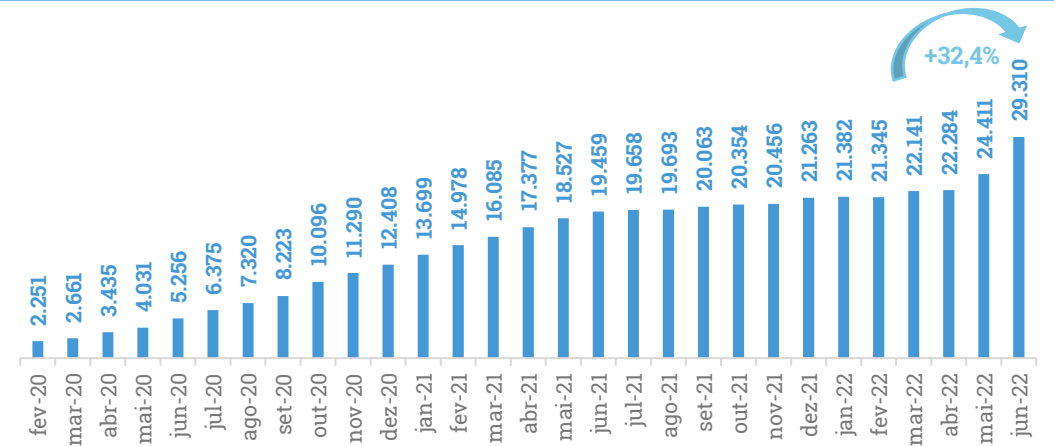
Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)



Evolução Valor Cota e Volume Negociado

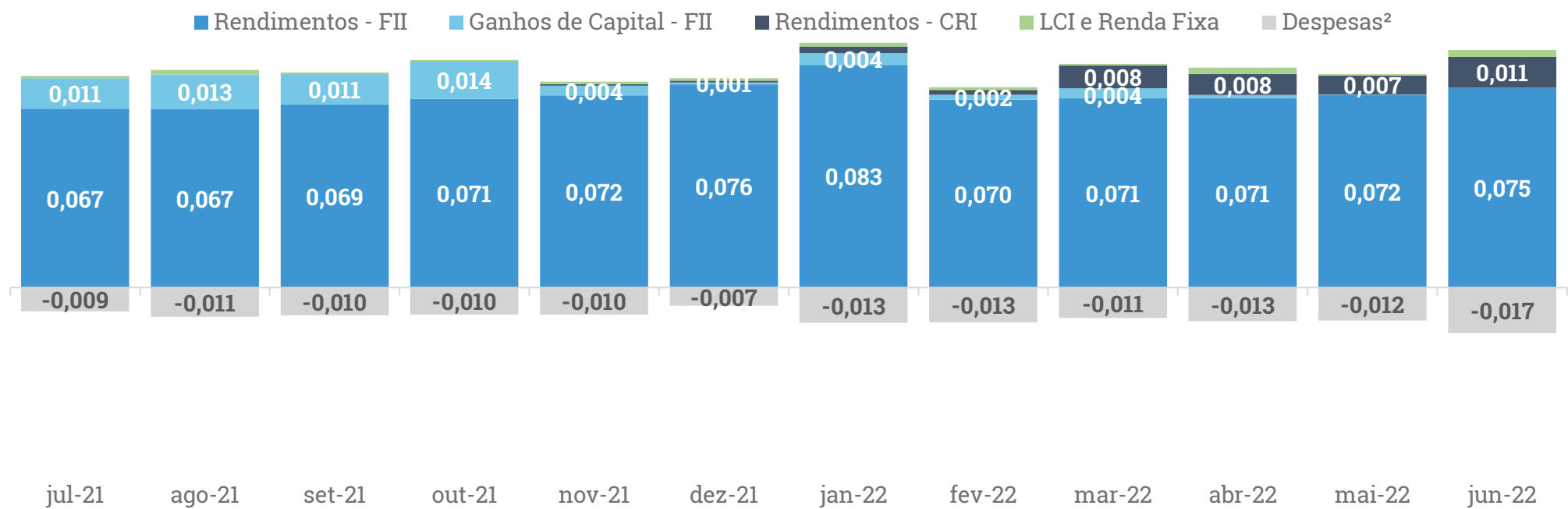


Evolução Número de Cotistas



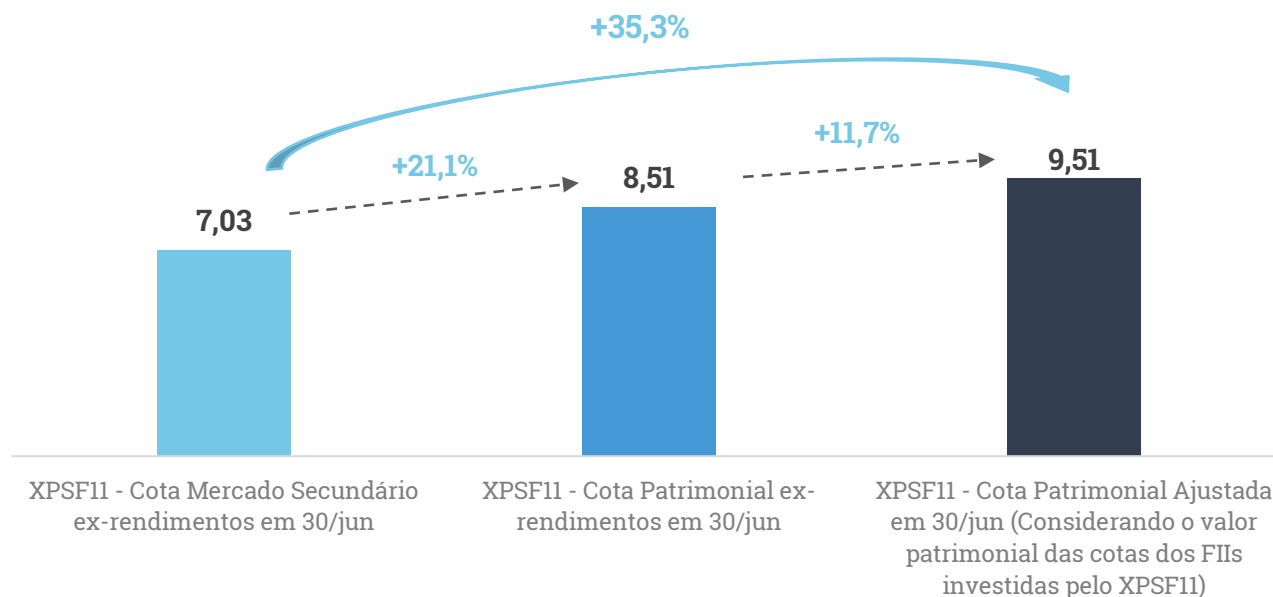
Performance do Fundo

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota



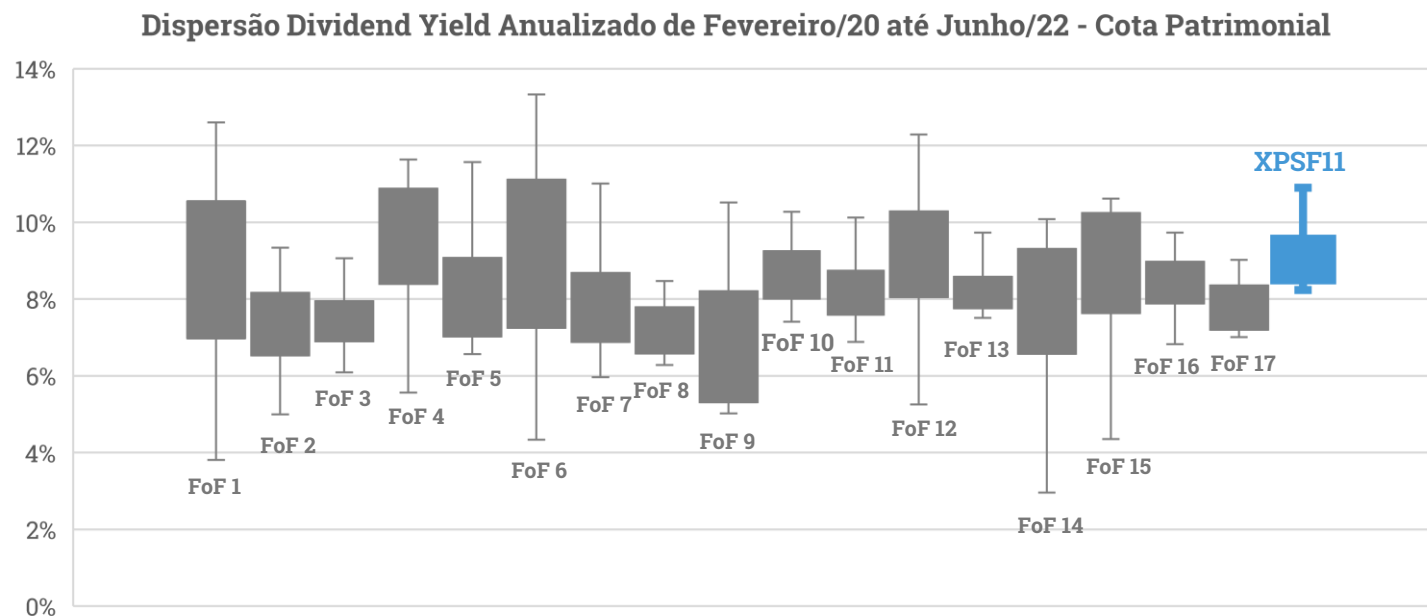
Relação entre Valor de Mercado e Valor Patrimonial

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.



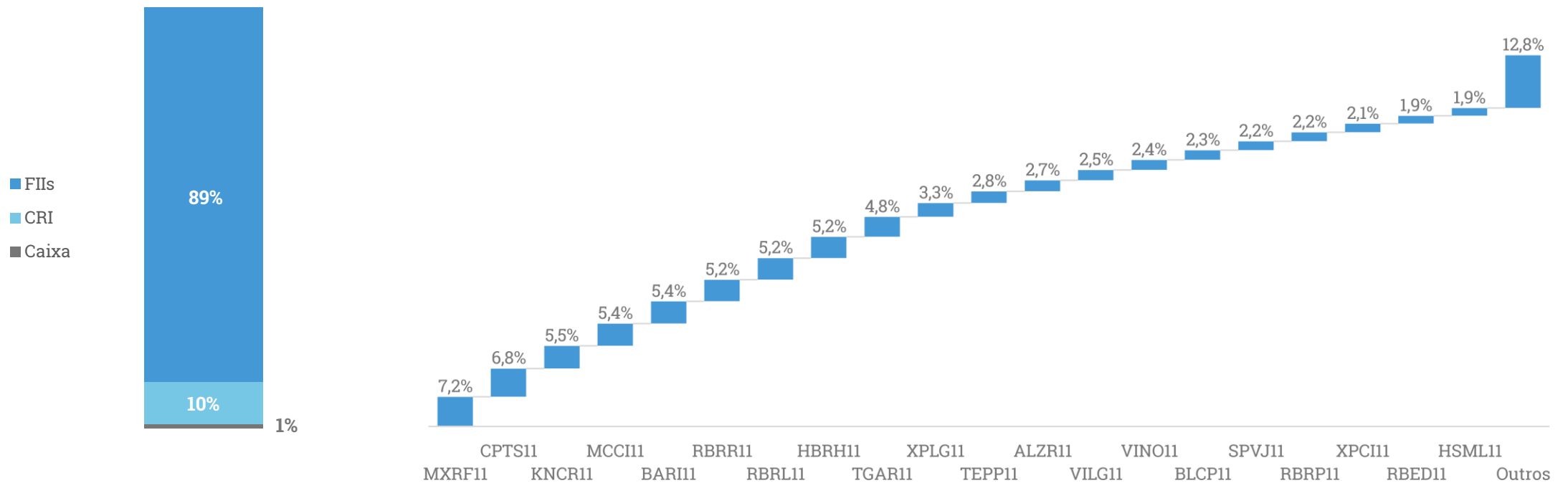
Comparativo Dividend Yield na Indústria de FoFs

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 e Exposição em FIIs

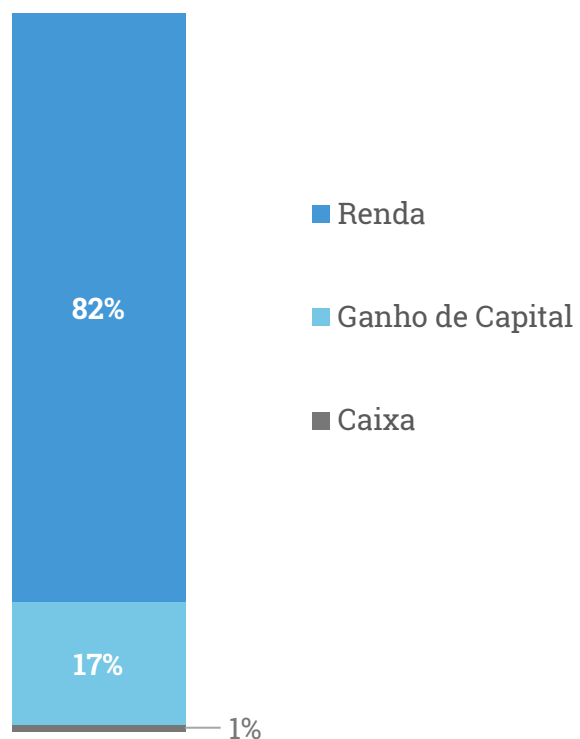
O XP Selection é um fundo de gestão ativa com o objetivo de entregar resultados acima do IFIX, através de investimentos em cotas de outros fundos de investimento imobiliário. O mesmo deve alocar preponderantemente o seu capital nessa classe de ativo, porém, pode alocar recursos em outros tipos de investimento 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 junho a exposição nesta classe de ativo correspondia a 10% do PL.



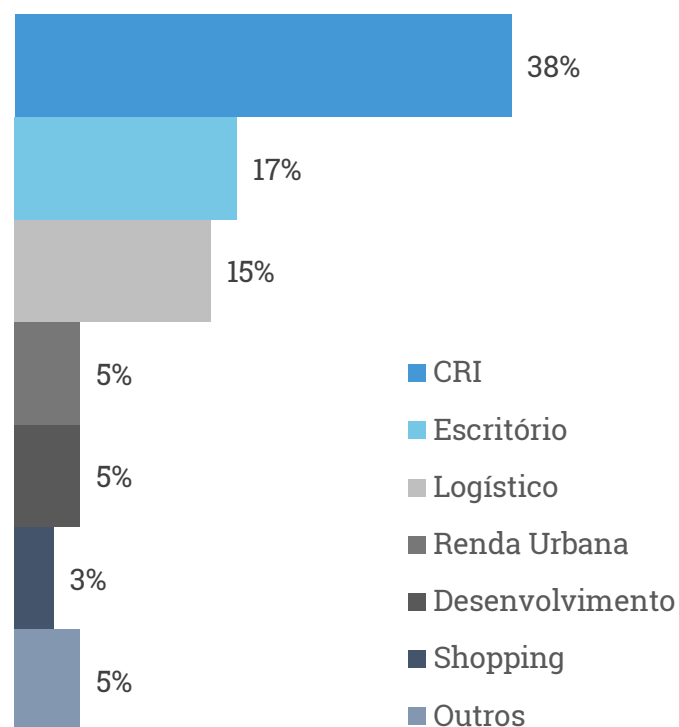
Breakdown do Book de FIIs

Tese, classe de fundo e meio de alocação

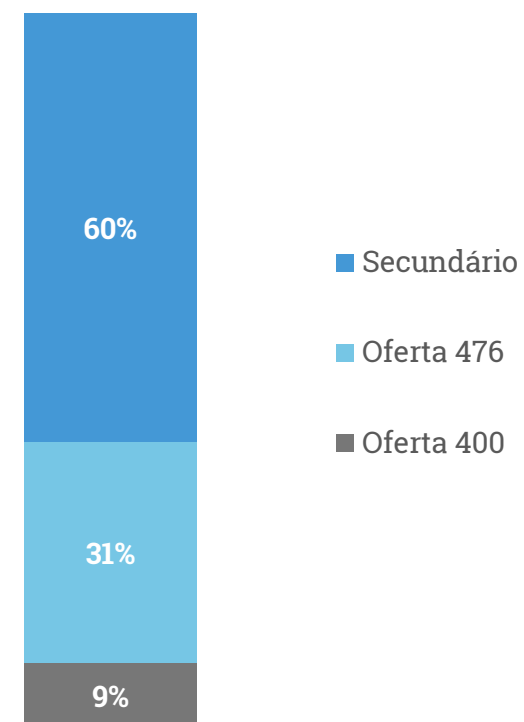
Alocação por Tese



Alocação por classe de FII



Meio de Alocação



Exposição CRIs

Código	Emissor	Risco	Emissão/Série	Qtd.	Vol. (BRL MM)	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Aquisição	Periodicidade
20I0718026	Habitasec	Vitacon	1/190	12.042	7,57	25/11/2021	26/09/2024	CDI +	4,00%	Mensal
20F0870073	Habitasec	Embraed	1/198	7.485	7,03	22/12/2021	20/08/2026	CDI +	5,50%	Mensal
20F0849801	Virgo	Helbor	4/100	8.755	3,25	31/01/2022	27/06/2023	CDI +	2,50%	Mensal
22C0983841	Virgo	Mitre	4/482	5.000	4,99	19/04/2022	17/03/2027	CDI +	2,30%	Mensal
20D1006203	True	Oba Hirtifruti	1/303	14.326	14,41	02/06/2022	03/05/2032	CDI +	2,10%	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).

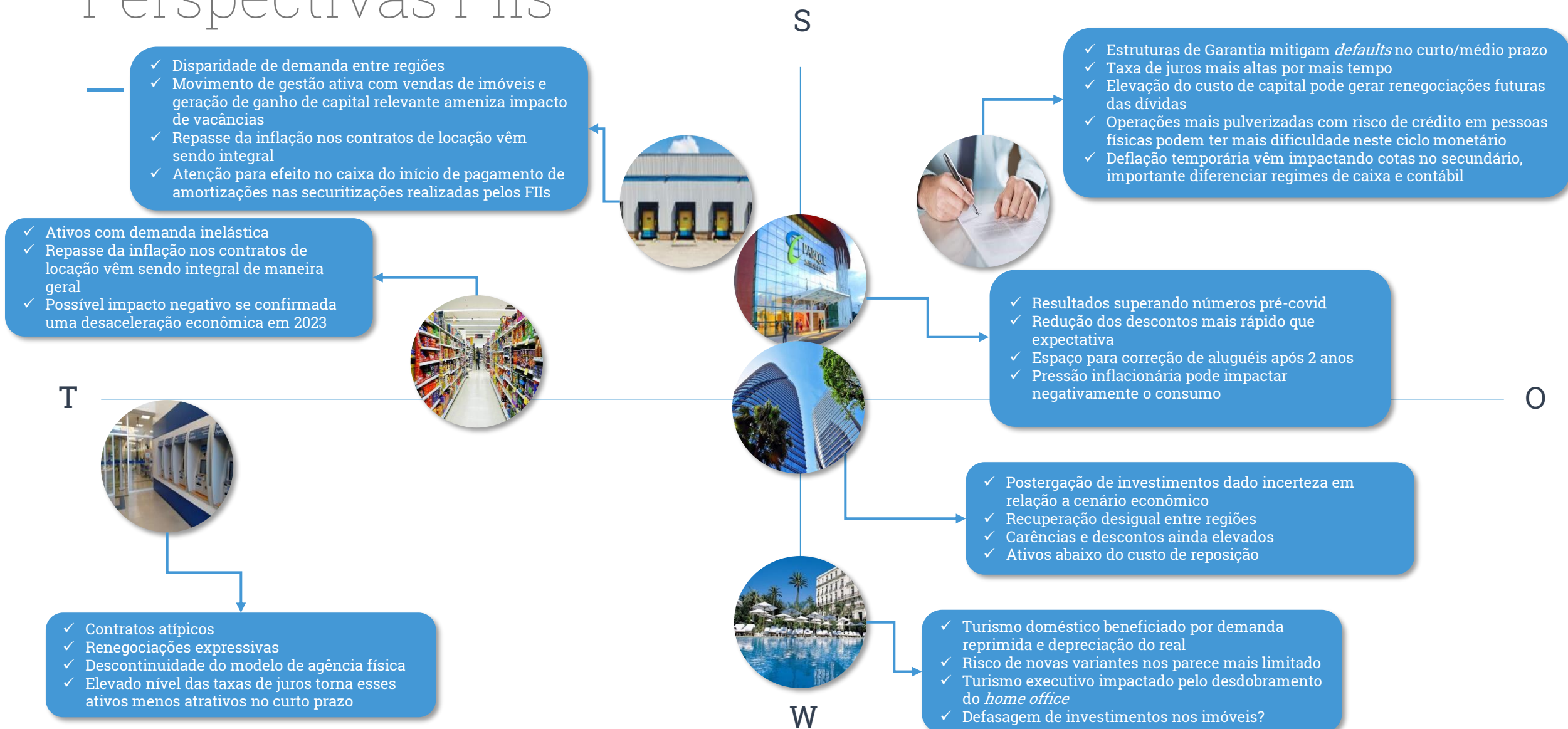
CRI Embraed II (20F0870073): o CRI tem como lastro debêntures lastreadas em recebíveis de empreendimentos da Embraed, empresa de altíssimo padrão e referência na região sul do país. A emissão conta com garantias robustas, a saber: (i) Alienação Fiduciária de dois terrenos no valor total de R\$ 26,5 milhões, (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.

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.

Perspectivas FIIs



Perspectivas

XP Selection

Dez-2022

Próximos 6 meses

O segundo trimestre do ano de 2022 novamente elevou o nível de incerteza em torno do processo de recuperação econômica global, com isso acreditamos que para o segundo semestre do ano uma **estratégia mais cautelosa com relação a novas alocações** em Fundos Imobiliários no portfólio do XP Selection deve se traduzir em um portfólio mais eficiente com retornos mais consistentes. Entendemos que fundos de tijolos ainda continuam em patamares atrativos, entretanto ainda não conseguimos descartar uma recuperação volátil deste ativos ou mesmo novas deteriorações de preços 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 dado o cenário eleitoral. 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 preservam o *spread* de *dividend yield* do fundo frente a taxa livre de risco. 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 alocadores conforme já observado em ciclos anteriores, elevando assim o número de opções para reciclagem do portfólio e novas estratégias em ativos tijolo no XP Selection.

Entretanto, o Time de Gestão pretende manter a cautela em novas alocações devido a possibilidade de maior volatilidade nos preços derivada do resultado da eleição presidencial doméstica. Acreditamos que somente após termos uma visão mais clara sobre a **política fiscal e econômica do próximo governo**, discutiremos se faz sentido em termos de risco/retorno uma elevação mais significativa 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.

