



Objetivo do Fundo:

O XP Selection FOF de FII tem por objeto realizar investimentos imobiliários preponderantemente por meio da aquisição de Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário. Além de Cotas de FIIs, o XP Selection pode investir em LCIs, CRIs e outros títulos do mercado imobiliário

Informações Gerais:

Início do Fundo:

10/07/2019

CNPJ:

30.983.020/0001-90

Código B3:

XPSF11

Patrimônio Líquido:

R\$ 401.337.388,51

Quantidade de Cotas:

4.330.214

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 92,68

ISIN:

BRXPSFCT009

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII TVM Gestão Ativa – TVM

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

XP Investimentos CCTVM S.A.

Taxa de Administração:

1,00% a.a. (mínimo de R\$ 25 mil mensais)

Taxa de Performance:

20% sobre o IFIX

Número de cotistas:

19.459 cotistas

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

Comentário do Gestor

No cenário internacional, novamente tivemos um período com os investidores atentos aos dados de inflação e emprego nos EUA. A divulgação do *payroll* já no início de julho mostrou geração de empregos mais positiva do que em meses anteriores, conforme a oferta de trabalho se recupera em contexto de demanda bastante aquecida. O FOMC (*The Federal Open Market Committee*), em sua comunicação após a última reunião, não chegou a divulgar revisões de atividade e inflação que destoaram de maneira relevante das expectativas de mercado, no entanto, as projeções para a trajetória dos *fed funds* foram alteradas de maneira significativa, com a mediana já apontando para duas altas em 2023. Acreditamos que uma sinalização mais clara a respeito do *tapering* deve vir na conferência de Jackson Hole, em agosto.

No Brasil, tivemos um mês com surpresas positivas na atividade econômica e alistas na inflação. Observamos um crescimento forte do PIB, o qual resultou em nova rodada de revisão das expectativas, tanto de crescimento como de solvência do país. O IPCA referente a maio e o IPCA-15 de junho registraram números acima do esperado, com pressões no setor de serviços e bens industriais. Tal cenário levou o Copom em sua reunião de junho a retirar a sinalização de ajuste parcial, efetivar uma alta de 0,75% na taxa Selic e a sinalizar nova alta de 75 pontos para agosto, deixando a porta aberta para acelerar o ritmo de elevação caso as expectativas de inflação piores. Em relação ao cenário Covid, tivemos uma boa aceleração do ritmo de vacinação com a oferta de primeiras doses aumentando de maneira relevante quando comparado a maio.

Na indústria de FIIs, tivemos um fim de mês turbulento com o projeto de reforma tributária. Em um dos artigos, há a previsão de alteração na tributação de FIIs, a isenção atualmente vigente nos dividendos para pessoas físicas deixaria de existir passando a ser de 15%, e do outro lado haveria uma redução da alíquota de imposto sobre ganho de capital que sairia de 20% para 15%. Acreditamos que tal tema ainda será foco de amplo debate, dado os possíveis impactos negativos que a queda da isenção, juntamente com outros artigos da reforma, gerará no setor imobiliário e na economia em geral. Portanto, a continuidade da não incidência de imposto de renda sobre os dividendos ainda não pode ser descartada.

O Time de Gestão neste mês de junho optou por manter parcela preponderante alocada em FIIs de CRIs entendendo que essa estratégia deve mitigar a volatilidade do fundo. O time também optou por elevar a alocação em caixa neste momento, dado a expectativa de maior volatilidade no mercado de FIIs nas próximas semanas derivada das discussões em torno do projeto da reforma tributária. Tal volatilidade deve trazer oportunidades de novas alocações, as quais tendem a se traduzir em boa relação risco/retorno para o portfólio. Mais informações a respeito das alocações do fundo podem ser encontradas na seção de FIIs na página 3 deste relatório.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de 93,15 reais por cota "ex-proventos", com um *dividend yield* de 9,7% anualizado, e a cota patrimonial atingiu 92,68 reais "ex-proventos", com um *dividend yield* de 9,7% anualizado.

Por fim, o time de gestão tem acompanhado os movimentos das demais gestoras à respeito de uma possível restituição de imposto de renda sobre o ganho de capital gerado na alienação das cotas de FIIs. Estamos estudando a melhor estratégia para atuar em benefício dos nossos cotistas. **Até hoje o fundo recolheu 6,4 milhões de reais deste imposto.**

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,75 por cota comunicada no fim de junho será realizada em 15/07/2021 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 30/06/2021. Neste semestre o XP Selection provisionou o valor diferido da Taxa de Performance do 1º semestre de 2020, paga em julho de 2020, conforme informado no relatório do mesmo mês. Uma vez que esta provisão não é uma despesa caixa, o Fundo acumulou um resultado adicional que foi distribuído de modo a atingir percentual equivalente a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa no término de Junho/21. Esse resultado acumulado beneficiou a estratégia de redução do giro da carteira para que o fundo pudesse entregar o mesmo nível de rendimentos sem a necessidade da realização de ganho de capital.

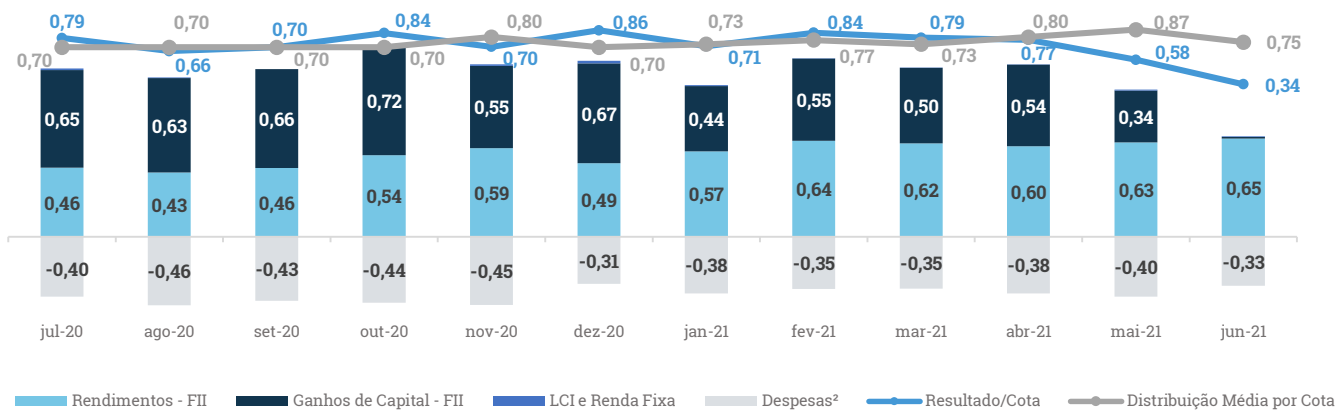
Fluxo Financeiro	jun/21	2021	12 meses
Receitas¹	2.897.811	26.930.499	51.719.548
Rendimentos – FII	2.829.097	16.097.370	26.520.178
Ganhos de Capital – FII	49.751	10.332.007	23.973.182
Rendimentos – CRI	0	411.425	974.665
Ganhos de Capital – CRI	0	0	0
LCI e Renda Fixa	18.963	89.697	251.523
Despesas²	-1.413.858	-9.421.873	-18.075.507
Despesas Operacionais	-1.112.329	-6.770.215	-12.988.318
IR Sobre Receita Financeira	-2.981	-18.857	-51.079
IR Sobre Ganho de Capital	-298.547	-2.632.801	-5.036.109
Resultado	1.483.953	17.508.626	33.644.042
Rendimento Distribuído	3.247.661	20.135.495	35.599.771
Distribuição Média por Cota	0,75	0,78	0,75

(1) Rendimentos - FII: Receita auferida com base nos rendimentos distribuídos dos fundos investidos pelo XPSF11. Ganhos de Capital - FII: Considera o resultado gerado pelas vendas das cotas dos fundos investidos pelo XPSF11. Rendimentos - CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Ganhos de Capital - CRI: Considera o resultado realizado através das vendas de CRI no mercado.

(2) Despesas Operacionais: Relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, taxa de performance, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B3, entre outros. IR Sobre Receita Financeira: Relacionada ao recolhimento de imposto de renda sobre os rendimentos de investimentos realizados em ativos não isentos. IR Sobre Ganho de Capital: Referente ao imposto de renda recolhido sobre os ganhos de capital auferidos nas vendas das cotas dos fundos investidos pelo XPSF11.

Resultado Financeiro e Distribuição por Cota³

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota:

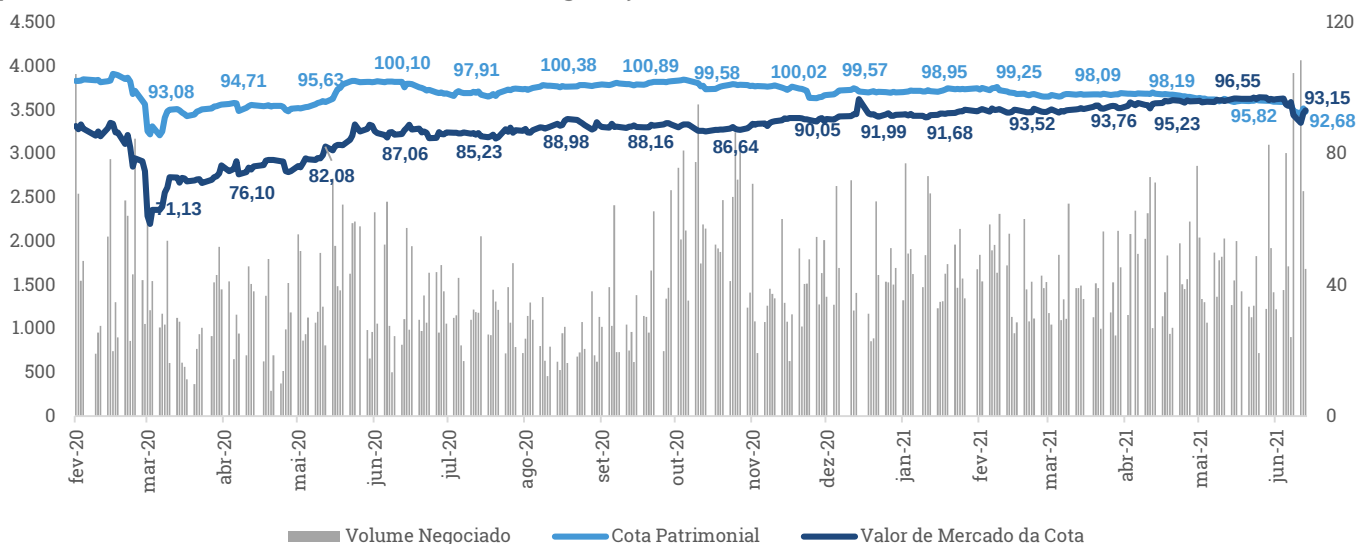


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Fonte: XP Asset Management

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas desde o início do Fundo:



Fonte: B3 / Bloomberg

Liquidez

As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram 5.637.122 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 533,2 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 1,9 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 93,15 por cota, sem contar com os R\$ 0,75 por cota divulgados no encerramento do pregão do dia 30/06/2021.

Fonte: B3/Bloomberg

XP Selection FOF - FII

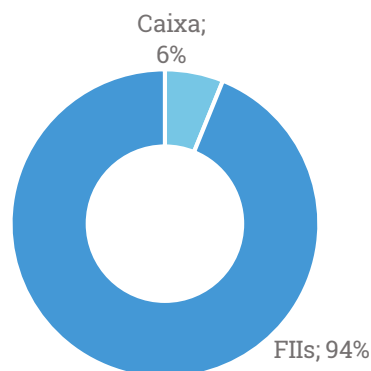
	jun/21
Presença em pregões	100%
Volume negociado	39.324.416
Número de Negócios	411.705
Giro (% do total de cotas)	9,51%
Valor de mercado	R\$ 403.359.434
Quantidade de cotas	4.330.214

Portfólio

Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)

Na data de corte do presente relatório, o Fundo detinha 6% do seu Ativo alocado em fundos de zeragem de caixa, 94% em cotas de FII.

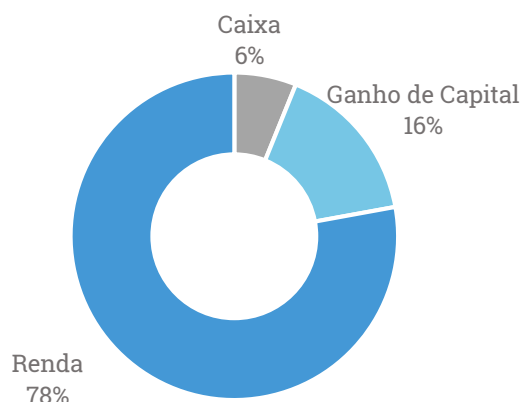
- Caixa: R\$ 25,0 milhões;
- FIIs: R\$ 383,3 milhões;



Estratégia de Alocação (% de Ativos)

O portfólio do XPSF11 é composto atualmente por ativos de Caixa, ativos de Renda e ativos Ganho de Capital:

- Caixa: R\$ 25,0 milhões;
- Renda: R\$ 318,0 milhões.
- Ganho de Capital: R\$ 65,3 milhões;



Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

No mês de junho mais uma vez tivemos um ritmo de movimentações menos intenso no mercado secundário, dado o resultado acumulado que o fundo já detinha no semestre. O time de gestão buscou reciclar alguns ativos do portfólio procurando gerar liquidez visando aproveitar futuras oportunidades com melhor qualidade em termos de risco/retorno. No mercado primário, destaque para a participação no exercício de direito de sobras do "follow-on" de CPTS11, o qual apresentou desconto em relação ao mercado secundário, e a concretização de alocação adicional em SPVJ11 referente a nova chamada de capital do FII.

Ao todo, as alienações no mês de maio somaram aproximadamente R\$ 21 milhões, representando 5,2% do patrimônio do fundo. Dentre os maiores ganhos de capitais realizados está a alienação de cotas de IRDM11, a qual gerou cerca de R\$ 356 mil de ganho de capital. Abaixo encontram-se os resumos das principais vendas e alocações realizadas no mês:

Vendas de cotas no mês:

1.	54.987 cotas de MCCI11:	R\$ 5,6 mm
2.	39.240 cotas de XPLG11:	R\$ 4,5 mm
3.	17.071 cotas de LVB11:	R\$ 1,9 mm
4.	13.132 cotas de IRDM11:	R\$ 1,7 mm
5.	16.898 cotas de CPTS11:	R\$ 1,7 mm
6.	18.763 cotas de BRRC11:	R\$ 1,6 mm
7.	11.343 cotas de VILG11:	R\$ 1,3 mm
8.	60.010 cotas de MXRF11:	R\$ 0,6 mm
9.	5.912 cotas de RBRR11:	R\$ 0,6 mm
10.	5.507 cotas de PVB11:	R\$ 0,5 mm
11.	5.491 cotas de SDIL11:	R\$ 0,5 mm
12.	5.678 cotas de CBOP11:	R\$ 0,4 mm

Alocações no mês:

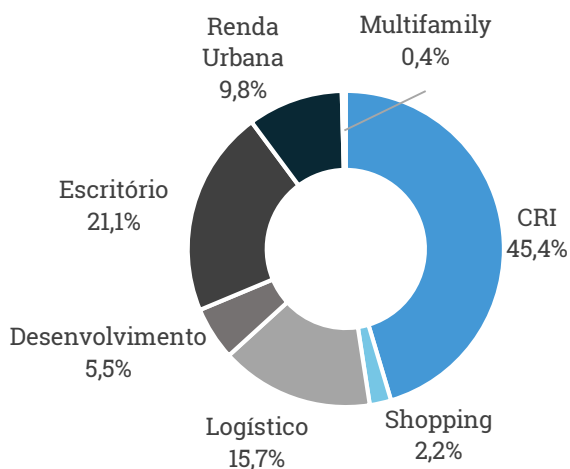
1.	22.263 cotas de SPVJ11:	R\$ 2,4 mm
2.	20.336 cotas de CPTS11:	R\$ 2,0 mm
3.	13.205 cotas de PATL11:	R\$ 1,1 mm
4.	2.117 cotas de JFL11:	R\$ 0,2 mm
5.	1.009 cotas de IRDM11:	R\$ 0,1 mm

Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

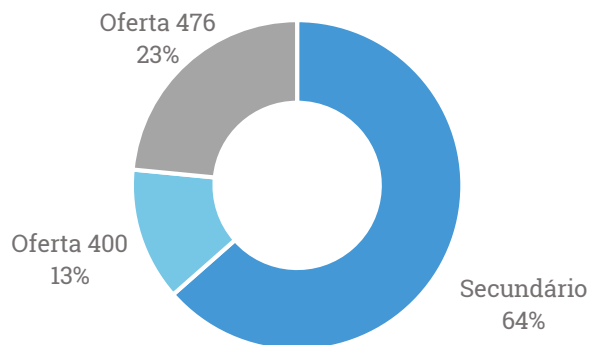
Em 30/06/2021 o XP Selection havia alocado 45% do seu patrimônio em FIIs de CRIs. O Time de Gestão neste mês de junho optou por manter parcela preponderante alocada em FIIs de CRIs entendendo que essa estratégia deve mitigar a volatilidade do fundo. Dado o nível de incerteza ainda relevante em relação ao cenário econômico, cenário Covid no país e agora a segunda fase da reforma tributária, o time de gestão optou por seguir com maior exposição nos fundos de CRI, com destaque para a participação do fundo na oferta primária de CPTS11, a qual tratou-se de *follow-on* com preço descontado em relação ao mercado secundário.

O time também optou por elevar a alocação em caixa neste momento, dado a expectativa de maior volatilidade no mercado de FIIs nas próximas semanas, derivada das discussões em torno do projeto da reforma tributária. Tal volatilidade deve trazer oportunidades de novas alocações, as quais tendem a se traduzir em boa relação risco/retorno para o portfólio

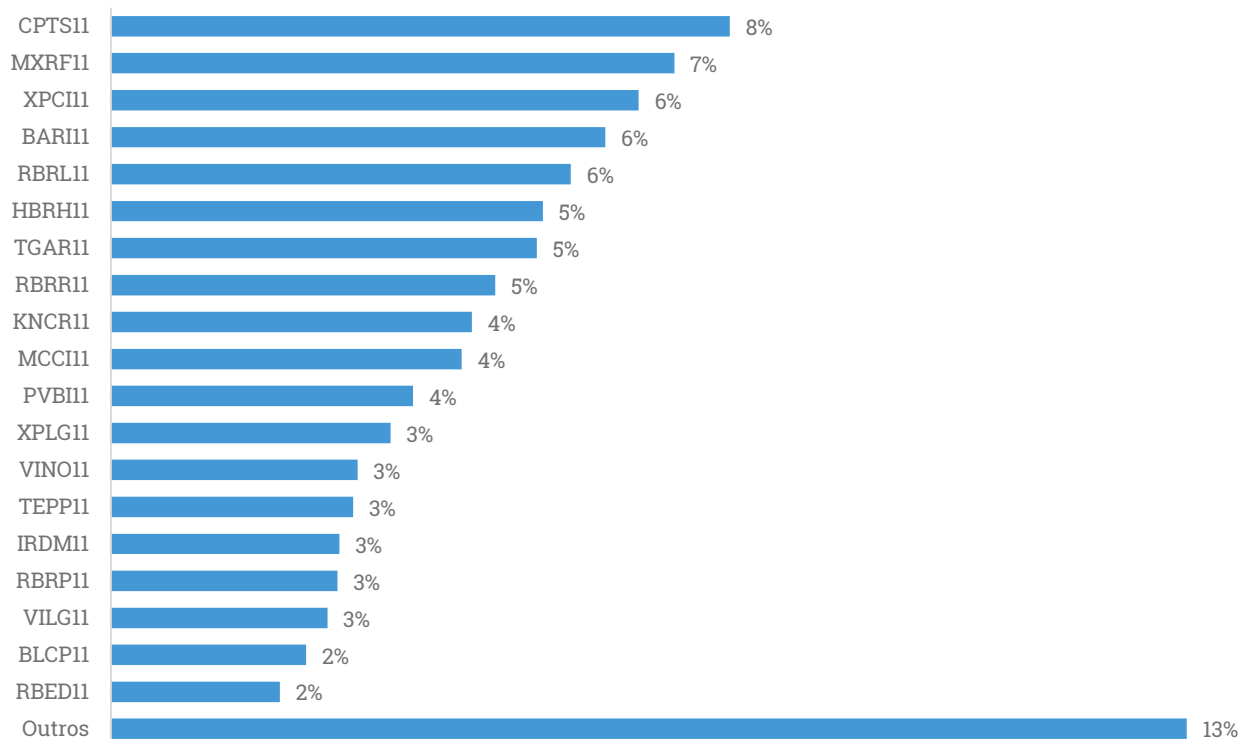
Segmento de atuação (% PL)



Tipo de Alocação (% PL)



Exposição (% do PL)



Seção Extraordinária – Impactos da crise da COVID-19 no XP Selection FoF FII

Prezado investidor,

Essa seção foi incluída com o objetivo de explorar os impactos da crise da covid-19 no mercado de FIIs, assim como elucidar o ponto de vista da equipe de gestão perante esse cenário e como será conduzido o XP Selection nos meses em que a crise perdurar.

No cenário internacional, novamente tivemos um mês com os investidores atentos aos dados de inflação e emprego nos EUA. A divulgação do *payroll* já no início de julho mostrou geração de empregos mais positiva do que em meses anteriores, conforme a oferta de trabalho se recupera em contexto de demanda bastante aquecida. O FOMC (*The Federal Open Market Committee*), em sua comunicação após a última reunião, não chegou a divulgar revisões de atividade e inflação que destoaram de maneira relevante das expectativas de mercado, no entanto, as projeções para a trajetória dos *fed funds* foram alteradas de maneira significativa, com a mediana já apontando para duas altas em 2023. A dispersão das projeções ainda é relevante, dado a incerteza do atual estado da economia americana, entretanto o mercado aguardava uma sinalização mais suave sobre o início de discussão do *tapering*, todavia o Fed já trouxe, talvez involuntariamente, para o foco tal discussão. O discurso oficial segue enfatizando que o comitê irá continuar avaliando o progresso da economia nas próximas reuniões, reforçando de que a economia ainda está distante de atingir o *substantial further progress*, pré-requisito para o início da redução do processo de compras de ativos, porém a última semana já contou com algumas declarações de membros do Fed dando destaque a possibilidade do *tapering* se iniciar ainda neste ano, a percepção de que mercado imobiliário americano está mais aquecido abre margens para possibilidade de um *tapering* mais acelerado em ativos deste setor. Acreditamos que uma sinalização mais clara a respeito da redução de compra de ativos por parte do Fed deve vir na conferência de Jackson Hole, em agosto.

No cenário doméstico, tivemos um mês com surpresas positivas na atividade econômica e altistas na inflação. Observamos um crescimento forte do PIB, o qual resultou em nova rodada de revisão das expectativas, tanto de crescimento como de solvência do país. O IPCA referente a maio e o IPCA-15 de junho registraram números acima do esperado, com pressões em serviços e bens industriais. O fechamento mais rápido do hiato e as pressões de curto prazo da inflação, com reflexo nas expectativas levaram o Copom em sua reunião de junho a retirar a sinalização de ajuste parcial, efetivar uma alta de 0,75% na taxa Selic e a sinalizar nova alta de 75 pontos para agosto, deixando a porta aberta para acelerar o ritmo de elevação caso as expectativas de inflação piores. Nosso time de economistas tem como cenário de juros 7,0% para o fim de 2021, que seria o juro neutro já considerando o balanço de riscos. Com relação ao cenário Covid, tivemos uma boa aceleração do ritmo de vacinação com a oferta de primeiras doses aumentando de maneira relevante quando comparado a maio. A Pfizer segue cumprindo rigorosamente seu cronograma enquanto a Fiocruz assinou novo contrato com a Astrazeneca, garantindo 20 milhões de doses entre agosto e setembro, o que permitiu que o governo federal voltasse a destinar as vacinas desta parceria para primeira dose, portanto o cenário de fim da imunização entre agosto/setembro (restando apenas a aplicação de segundas doses no quarto trimestre de 2021) segue extremamente factível.

Do lado político, os destaques foram a aprovação do texto referente a capitalização da Eletrobras no Congresso e a proposta do governo para segunda fase da reforma tributária. Sobre o primeiro ponto, o relator no Senado incluiu “jabutis” adicionais quando comparado ao texto aprovado na Câmara, mas para empresa em si, não houve alteração significativa, o processo seguiu para sanção presidencial. Sobre a reforma tributária, embora já fosse aguardada pelo mercado, a proposta desagradou os agentes econômicos, dado a possibilidade de um rito acelerado sem discussões adequadas sobre cada tema e a redução do IRPJ sendo mais do que compensada pela elevação na taxa sobre os dividendos. Embora acreditemos que tal proposta ainda sofrerá forte desidratação, a condicionalidade imposta no texto, onde a receita extra é direcionada ao Bolsa Família eleva a probabilidade de sua aprovação mesmo que seja em uma versão mais enxuta do que a encaminhada inicialmente.

Considerando a indústria de FIIs, o IFIX foi impactado pela possibilidade advinda da proposta de reforma tributária de retirada da isenção do imposto de renda sobre dividendos para pessoas físicas, e apresentou com isso desempenho negativo de -2,2% frente o mês de maio. Acreditamos que tal tema ainda será foco de amplo debate, dado os possíveis impactos negativos que a queda da isenção, juntamente com outros artigos da reforma, gerará no setor imobiliário e também, a incoerência na proposta ao tributar FIIs e não tributar CRI, LCI, CRA e LCA, portanto, a continuidade da não incidência de imposto de renda sobre os dividendos ainda não pode ser descartada. De qualquer forma, vale lembrar que mesmo com o fim da isenção, consideramos que a classe de fundos imobiliários segue sendo de alta relevância para a construção de um portfólio diversificado. Quando analisamos o *dividend yield* do IFIX vs os *yields* das NTN-Bs ainda encontramos *spread* positivo significativo, e a perspectiva de aumento real dos dividendos dos FIIs advinda da retomada da economia também favorece a classe.

O time de gestão continuou analisando os FIIs pertencentes a sua “Watch List”, e abaixo encontra-se uma breve descrição de cada classe de fundo alvo de investimentos pelo XP Selection.

Fundos de CRI: Em junho, os fundos de CRI tiveram uma performance negativa, em média de 2%, com aqueles fundos que atualmente detêm alocação mais relevante em outros FIIs tendo uma maior depreciação dado a proposta de reforma tributária. Nenhuma situação adversa relacionada à inadimplências foi observada, pelo menos nos FIIs presentes em nossa Watch List. Na média, os rendimentos até o momento divulgados tiveram elevação de 8,5% quando comparado aos rendimentos do mês anterior, resultado atrelado ao fato de se tratar do último mês do semestre, com isso gestores precisam distribuir no mínimo 95% do resultado acumulado no período.

O que esperar: Consideramos a classe de fundo mais resiliente no curto prazo em virtude das estruturas de garantidas envolvidas nos ativos finais. O ciclo de aperto monetário por parte do Banco Central até o juro neutro tende a beneficiar fundos com maior proporção de ativos em CDI, no entanto, a continuidade da pressão sobre os índices de inflação devem manter os dividendos de fundos mais alocados nos indexadores de inflação em níveis elevados nos próximos meses.

Fonte: XP Asset Management

Seção Extraordinária – Impactos da crise da COVID-19 no XP Selection FoF FII

Fundos de Shopping: A aceleração do nível de vacinação deve beneficiar o setor levando a ampliações dos horários de funcionamento e fluxo de pessoas nos estabelecimentos, entretanto há ainda incerteza elevada em relação a propagação da variante delta da Covid no país, a qual está tendo seus primeiros casos registrados em grandes cidades. As cotas do segmento voltaram a ter uma variação negativa na média de 1,3% em junho. Com relação ao nível de distribuição de rendimentos, os valores publicados pelos FIIs até o momento mostraram elevação de 22% na média quando comparado ao mês anterior.

O que esperar: Os últimos indicadores econômicos divulgados seguem mostrando melhora nos níveis de atividade, adicionalmente a prorrogação do auxílio emergencial por mais 3 meses pode beneficiar o setor de varejo no segundo semestre, entretanto o andamento da reforma tributária e a evolução do cenário de pandemia no país ainda devem ser as principais variáveis a serem observadas pelos investidores nesta classe. Acreditamos que apenas a evolução de maneira robusta no programa de vacinação nos próximos meses possa trazer o números de internações e mortes para níveis efetivamente mais reduzidos e portanto, minar qualquer possibilidade de medidas mais restritivas voltarem ao radar. Seguimos acreditando que trata-se de uma das classes que deve continuar a apresentar alta volatilidade no curto e médio prazo, e monitorando a evolução da vacinação.

Fundos de Galpão: Quando considerado o grupo de FIIs analisados pelo time de gestão, observamos uma variação negativa nas cotas no mercado secundário na média de 4,3% quando comparado ao mês de maio. Os rendimentos na média tiveram variação positiva ao redor de 13% em relação ao mês anterior, mas tal variação esteve atrelada principalmente a um FII que obteve resultado relevante relacionado a venda de um terreno e multa de rescisão de contrato de locação.

O que esperar: Estamos com uma expectativa de rendimentos estáveis no curto prazo, entretanto o desempenho das cotas no mercado secundário deve ficar atrelado a expectativa do tamanho do ciclo de elevação de juros no Brasil, dado a atipicidade dos contratos de locação do segmento. O time de gestão atualmente segue mais seletivo neste segmento, buscando identificar oportunidades com retorno mais significativo em relação aos fatores de risco apresentados.

Fundos de Escritório: Os fundos apresentaram uma performance negativa no mês de junho, ao redor de 1% em média, considerando o grupo de FIIs analisados pelo time de gestão. Os rendimentos anunciados até o momento estiveram em média 12% superiores ao mês anterior. Tal variação esteve atrelada principalmente a um FII que obteve um ganho de capital relevante relacionado a venda de ativo, o qual teve que ser distribuído neste semestre devido à legislação.

O que esperar: Continuamos a observar renegociações em fundos de escritório, principalmente em regiões onde haverá novas ofertas de imóveis recém-inaugurados. Acreditamos que imóveis de alta qualidade em regiões de primeira linha devem ser menos impactados por uma possível vacância, e positivamente impactados no repasse dos valores de reajuste de inflação.

Fundos de Renda Urbana: Neste mês os fundos de Renda Urbana apresentaram uma performance negativa de 2% em média quando comparado ao mês anterior. Os rendimentos desses fundos até o momento divulgados tiveram uma elevação de 12% no comparativo mensal, em mais um exemplo onde tal elevação foi derivada de ganho de capital observado em um FII com venda de ativo, o qual está passando por processo de *turn around* em seu portfólio.

O que esperar: Nosso entendimento permanece sendo de que os FIIs do segmento devem continuar entregando rendimentos em linha com os valores atuais, entretanto a possibilidade de uma abertura da economia mais duradoura no segundo semestre pode beneficiar aqueles portfólios que detêm imóveis de varejo, cuja parcela da receita é variável e relacionada ao nível de vendas nestas unidades. Ainda, o desafio para os Fundos de Agência permanece, com o número de indivíduos utilizando os serviços bancários em ambiente online cada vez mais relevante, isto deve continuar a gerar uma maior volatilidade nesta classe.

Impactos na distribuição de rendimentos: No período anterior a divulgação do projeto de reforma tributária, a indústria de FIIs seguia com forte ritmo de registros de ofertas públicas na CVM, próximo a R\$ 4 bilhões apenas em junho, entretanto já observamos a divulgação de suspensão de algumas destas ofertas no início de julho e acreditamos que o número de novas ofertas será bem limitado enquanto não houver uma definição a respeito da tributação de dividendos de FIIs no âmbito da reforma tributária. As atualizações referentes a este tema devem manter a volatilidade nos preços dos FIIs em patamares elevados no curto prazo e boas oportunidades de ganho de capital podem surgir. O XPSF11 hoje possui 45% do seu patrimônio em fundos de CRI e tal composição do portfólio tende a ter um aumento gradativo da receita advinda dos rendimentos distribuídos pelos FIIs investidos, os quais possuem em suas carteiras ativos atrelados o CDI. Ademais, o processo de reabertura e retomada da economia, derivado principalmente da evolução satisfatória do cronograma de vacinação, também deve se traduzir em oportunidades para ganhos de capital no mercado secundário, visto que alguns segmentos de FIIs estão atualmente bastante depreciados, como o de shoppings e até alguns ativos de lajes corporativas.

Conclusão: A proposta de reforma tributária acaba por postergar pelo menos em alguns meses a recuperação da indústria de FIIs que vislumbrávamos para este início de segundo semestre, por outro lado a maior volatilidade nos preços dos FIIs pode gerar oportunidades relevantes de novas alocações com boa qualidade em termos de risco e retorno. Conforme já comentamos neste relatório, a continuidade da não incidência de imposto de renda sobre os dividendos ainda não pode ser descartada, e mesmo com a incidência do imposto, em nossa visão, o setor segue sendo atrativo para investidores pessoas físicas quando analisado o retorno esperado do *dividend yield* vis-à-vis os retornos das NTN-Bs e a perspectiva de aumento real dos dividendos dos FIIs advinda da retomada da economia. O Time de Gestão se mantém conservador na composição do portfólio do XPSF, com parcela preponderante alocada em fundos de CRIs, entendendo que essa estratégia deve mitigar a volatilidade do patrimônio do XP Selection, assim como trazer resultados que flutuem em conjunto com as taxas de juros, mantendo o spread de *dividend yield* do fundo frente a taxa livre de risco preservada.

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO. O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501 – 5 ANDAR - PARTE - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ.
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR
OUVIDORIA BTG PACTUAL DTVM: 0800-722-0048



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos