



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\$ 370.250.982,09

Quantidade de Cotas:

4.330.214

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 85,50

ISIN:

BRXPSFCTF009

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:

21.345 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

Falando inicialmente sobre os dados econômicos divulgados ao longo de fevereiro, o mês iniciou-se com dados de emprego da economia americana surpreendendo até as estimativas mais otimistas, com geração de 467 mil vagas em janeiro, mesmo em um período de forte difusão da variante Ômicron. A inflação americana medida pelo CPI também surpreendeu, e acelerou em janeiro para 7,5%, tal valor revelou pressões inflacionárias, tanto nos preços de bens quanto de serviços. Após a divulgação deste número, Bullard, membro votante do FOMC (*Federal Open Market Committee*) este ano, trouxe à tona o tema de alta de juro inicial em março de 50 pontos-base ao invés de 25, entretanto, outros membros na sequência tiveram discursos mais moderados. O Banco Central Europeu (ECB) e o Banco Central da Inglaterra (BoE), 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.

Todavia, o mês de fevereiro ficou marcado por um novo fator que gerou impactos muito mais dispersos do que apenas nas discussões em torno do processo de aperto monetário global, a invasão russa na Ucrânia. Após os russos inicialmente declararem que retirariam parte de suas tropas da região, com o fim de alguns "exercícios militares de larga escala", o presidente russo Vladimir Putin em um primeiro movimento no dia 22, reconheceu a independência das regiões separatistas de Donetsk e Luhansk no leste ucraniano e anunciou que poderia enviar tropas às regiões sob a alegação de garantia da paz. O Ocidente respondeu inicialmente com sanções bastante limitadas, basicamente restritas às regiões separatistas e sem afetar a Rússia diretamente. Porém, Putin em menos de 24 horas mudou sua posição para reconhecer toda a região de Donbas como independente, desencadeando em uma escalada preocupante da situação. Na sequência, Putin construiu a narrativa de segurança nacional russa e anunciou o início de "operações militares especiais" na região, com o objetivo, no fundo, de substituir o governo ucraniano por um novo pró-Rússia. Até o momento em que escrevemos este relatório os conflitos continuam na Ucrânia, não havendo uma apresentação clara de solução, com os mercados financeiros globais em movimentos de forte aversão ao risco.

Além das questões geopolíticas e humanitárias, tal situação representa um novo desafio aos Bancos Centrais globais. Por um lado temos um clássico choque de oferta negativo, com os preços de petróleo, gás, trigo e milho disparando, o qual se traduz 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 acaba pressionando o Banco Central a agir. Mas por outro lado, a crise traz consigo uma elevação da incerteza demandando também uma maior cautela.

Com relação ao Brasil, tivemos a divulgação dos dados do setor público referente a 2021, o qual mostraram o primeiro superávit primário desde 2013, e a Dívida Bruta terminando o ano no nível de 80,3% do PIB, recuo de 8,3 pontos percentuais quando comparado ao ano de 2020. Tal resultado foi derivado tanto da forte recuperação da arrecadação quanto pela redução dos gastos ligados ao combate aos efeitos da pandemia.

O IPCA referente a janeiro trouxe leve surpresa baixista, mas com um qualitativo ruim, a difusão permaneceu em nível bem elevado e os bens industriais não deram sinais de arrefecimento. O IPCA-15 de fevereiro por sua vez ficou acima das expectativas, com surpresas alistas na alimentação no domicílio, nos bens industriais e nos serviços subjacentes. No acumulado em 12 meses a inflação voltou a acelerar, de 10,20% para 10,76%. O Copom confirmou as expectativas e elevou a taxa Selic em 1,5%, para 10,75%, e no comunicado sinalizou que antevê como mais adequada uma redução do ritmo de ajuste. Acreditamos que as discussões em torno do ritmo de aperto monetário voltarão à mesa do Comitê, dado as revisões de estimativas provocadas pelo comportamento dos preços das commodities em função da guerra entre Rússia e Ucrânia.

Quando comparado há 4 semanas, o Relatório Focus divulgado no dia 07 de março mostrou uma alta de 21 bps da mediana das projeções de inflação em 2022, agora em 5,65%. A expectativa para o PIB se elevou de 0,30% para 0,42%, enquanto o cenário de Selic segue apontando para uma taxa de juros terminando 2022 em 12,25% e 8,25% em 2023.

Do lado político, o foco continua sendo a discussão de propostas para a redução dos preços dos combustíveis. Com as pressões atuais nos preços retorna à pauta a possibilidade de extensão da desoneração também para a gasolina, com impacto estimado em R\$ 55 bilhões, a serem totalmente compensados com a maior receita com royalties, dividendos e imposto de renda da Petrobras. Ainda assim, a lei aprovada precisaria de um *waiver* na Lei de Responsabilidade Fiscal.

A indústria de FIIs não passou imune 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 IFIX depreciou 1,29% em fevereiro. Apesar do elevado grau de incerteza que estamos neste momento, consideramos que a classe de fundos imobiliários segue sendo de alta relevância para a construção de um portfólio diversificado. Ainda, quando analisamos o *dividend yield* do IFIX vs os *yields* das NTN-Bs, mesmo com elevação recente da curva de juros real, continuamos a observar um spread positivo significativo, e a perspectiva de aumento dos dividendos deveria ficar no radar dos investidores, dada a possível elevação da inflação e a característica *inflation hedge* dos FIIs.

O Time de Gestão ao longo de fevereiro optou por realizar apenas alocações marginais em FIIs que já estavam presentes no portfólio, aproveitando-se da volatilidade nos preços do secundário, e seguiu a estratégia já comunicada em meses anteriores de elevar a alocação diretamente em CRIs indexados ao CDI. Neste mês conseguimos elevar nossa exposição nos ativos com esta característica para 5,6% do patrimônio do XPSF. 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. Desde o último relatório, o cenário que vislumbramos para 2022 se deteriorou e as incertezas em torno do desenvolvimento do conflito na Ucrânia, das políticas monetárias globais e seus possíveis impactos nos mercados emergentes tendem a continuar elevadas, portanto, seguiremos com a movimentação parcimoniosa do portfólio buscando elevar a eficiência do mesmo em termos de renda. O resultado do Fundo neste mês especificamente esteve um pouco abaixo por conta de efeito calendário, 2 CRIs presentes no portfólio possuem data de pagamento como sendo o dia 28 de cada mês, com o feriado, o pagamento e consequente recebimento do caixa, ficou para o dia 02/03, portanto, o Fundo irá receber dois pagamentos de juros de cada CRI no mês de março.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de 71,61 reais por cota "ex-proventos", com um *dividend yield* de 11,0% anualizado, e a cota patrimonial atingiu 85,50 reais "ex-proventos", com um *dividend yield* de 9,3% anualizado.

Por fim, já no início de março o fundo XP Selection foi eleito como melhor fundo imobiliário na categoria Fundo de Fundos no placar da FundsExplorer. Agradecemos a todos os investidores pela confiança depositada e reforçamos o nosso compromisso de sempre entregar os melhores produtos através de uma gestão sólida e de qualidade.

Importante lembrar que o investidor pode acompanhar a cota patrimonial do XPSF11 e o comparativo com o valor da cota de mercado diariamente em nosso site: <https://www.xpasset.com.br/xpsf/cotas-patrimoniais/>

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,66 por cota comunicada no fim de fevereiro será realizada em 15/03/2022 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 28/02/2022.

No semestre foi distribuído montante equivalente a 93,3% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, sendo:

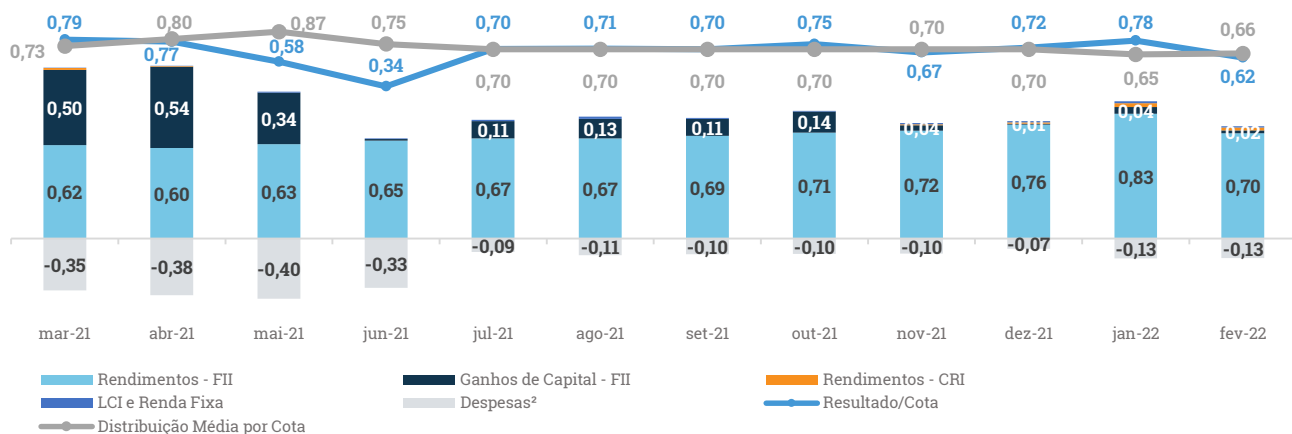
Fluxo Financeiro	jan/22	1º sem. 2022	Últimos 6 meses
Receitas¹	3.246.578	7.212.314	21.114.204
Rendimentos – FII	3.044.764	6.650.192	19.080.881
Ganhos de Capital – FII	82.781	273.962	1.566.458
Rendimentos – CRI	76.816	187.298	244.737
Ganhos de Capital – CRI	0	0	0
LCI e Renda Fixa	42.216	100.862	222.128
Despesas²	-561.546	-1.131.155	-2.740.384
Despesas Operacionais	-513.809	-1.063.958	-2.283.871
IR Sobre Receita Financeira	-9.498	-22.694	-47.176
IR Sobre Ganho de Capital	-38.239	-44.503	-409.337
Resultado	2.685.031	6.081.159	18.373.820
Rendimento Distribuído	2.857.941	5.672.580	17.797.180
Distribuição Média por Cota	0,66	0,66	0,69

(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 atualizações monetárias 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:

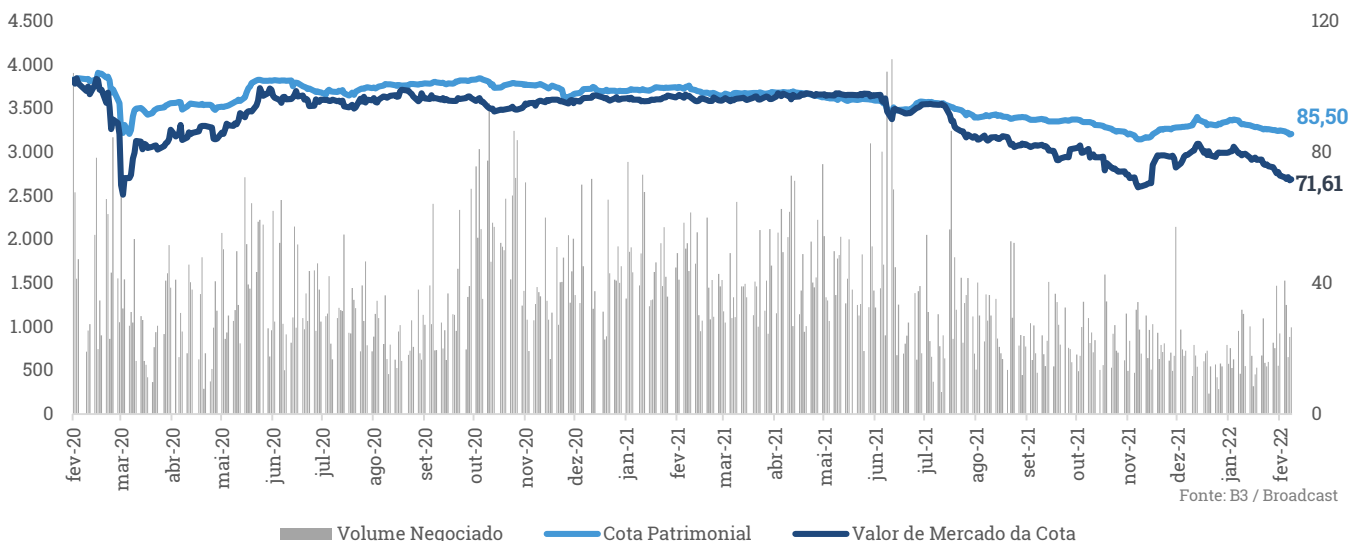


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

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 / Broadcast

Liquidez

As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram 7.460.407 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 680,9 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de aproximadamente R\$ 1,4 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 71,61 por cota, sendo R\$ 0,66 por cota divulgados no encerramento do pregão do dia 25/02/2022.

Fonte: B3/Broadcast

XP Selection FOF - FII

fev/22

Presença em pregões

100%

Volume negociado

15.266.637

Número de Negócios

205.417

Giro (% do total de cotas)

4,74%

Valor de mercado

R\$ 310.086.625

Valor patrimonial

R\$ 370.250.982

Valor de mercado / Valor patrimonial

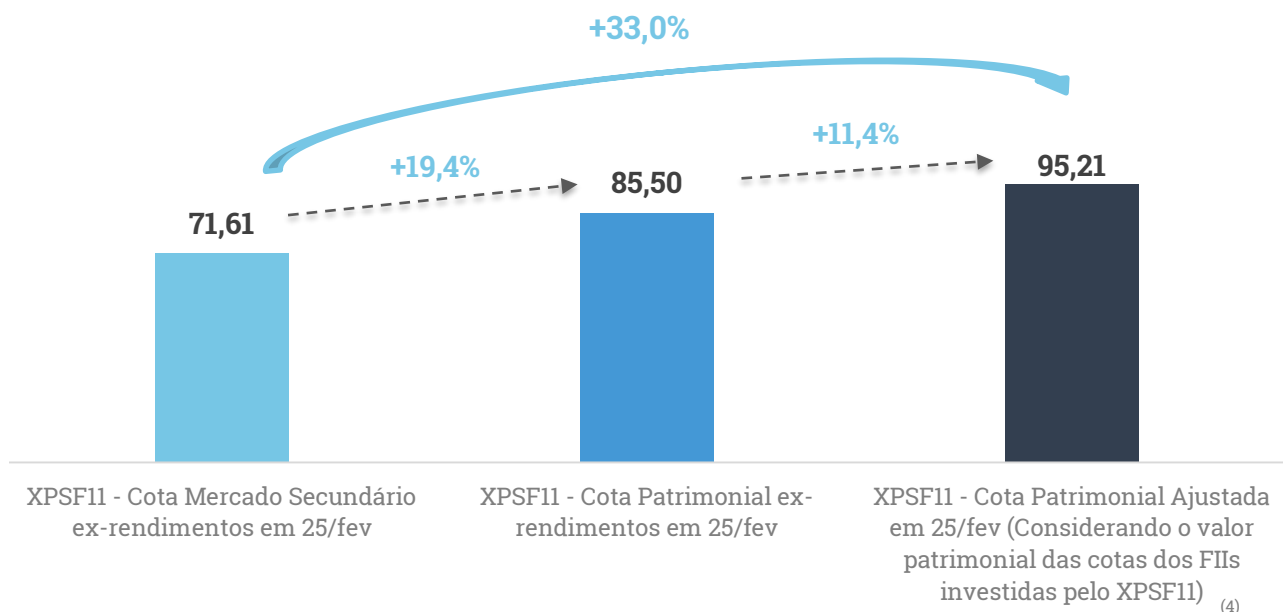
83,75%

Quantidade de cotas

4.330.214

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.



(4) Cálculo realizado com base na última cota patrimonial disponível nos informes mensais dos fundos investidos, 31/01/2022.

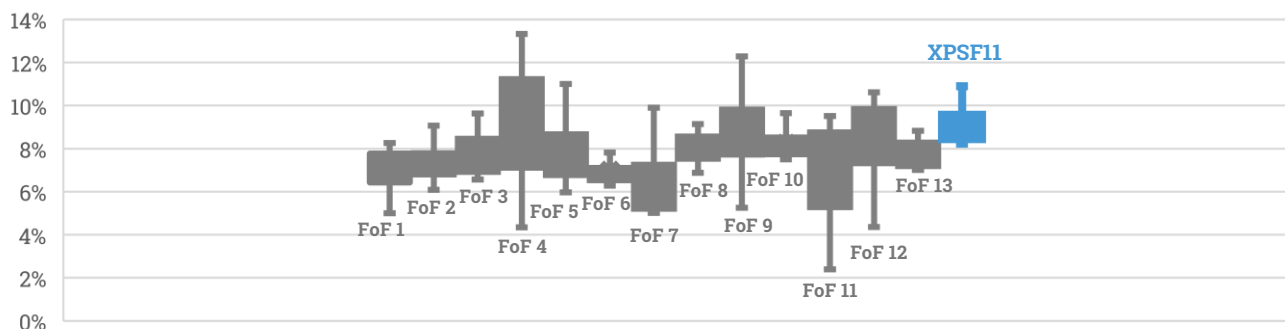
Os valores apresentados são referentes a uma análise do Time de Gestão e não representam qualquer garantia de rentabilidade futura.

Fonte: B3, XP Asset Management

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.

Dispersão Dividend Yield Anualizado de Fevereiro/20 até Janeiro/22 - Cota Patrimonial

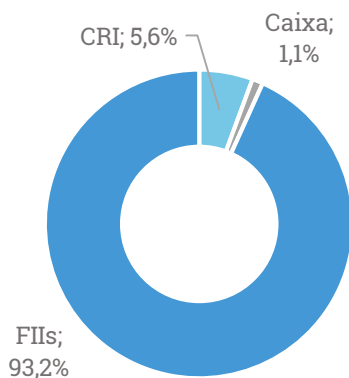


Fonte: XP Asset Management | Data-Base: 31/01/2022, última data disponível dos informes mensais.

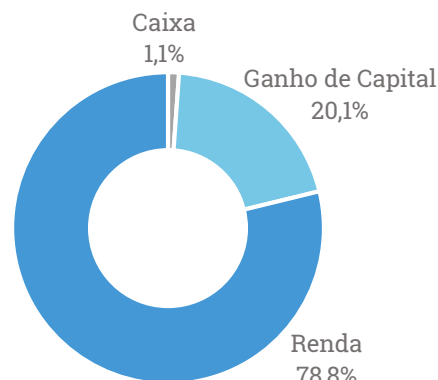
Dados considerados para FIIs com mais de 12 meses de histórico e desde Fev/20, início das negociações do fundo XP Selection em bolsa.

Portfólio (% dos Ativos)

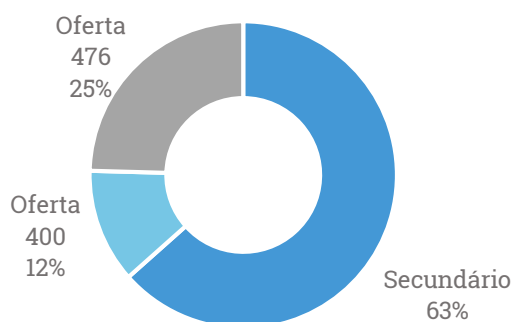
Por Classe de Ativo



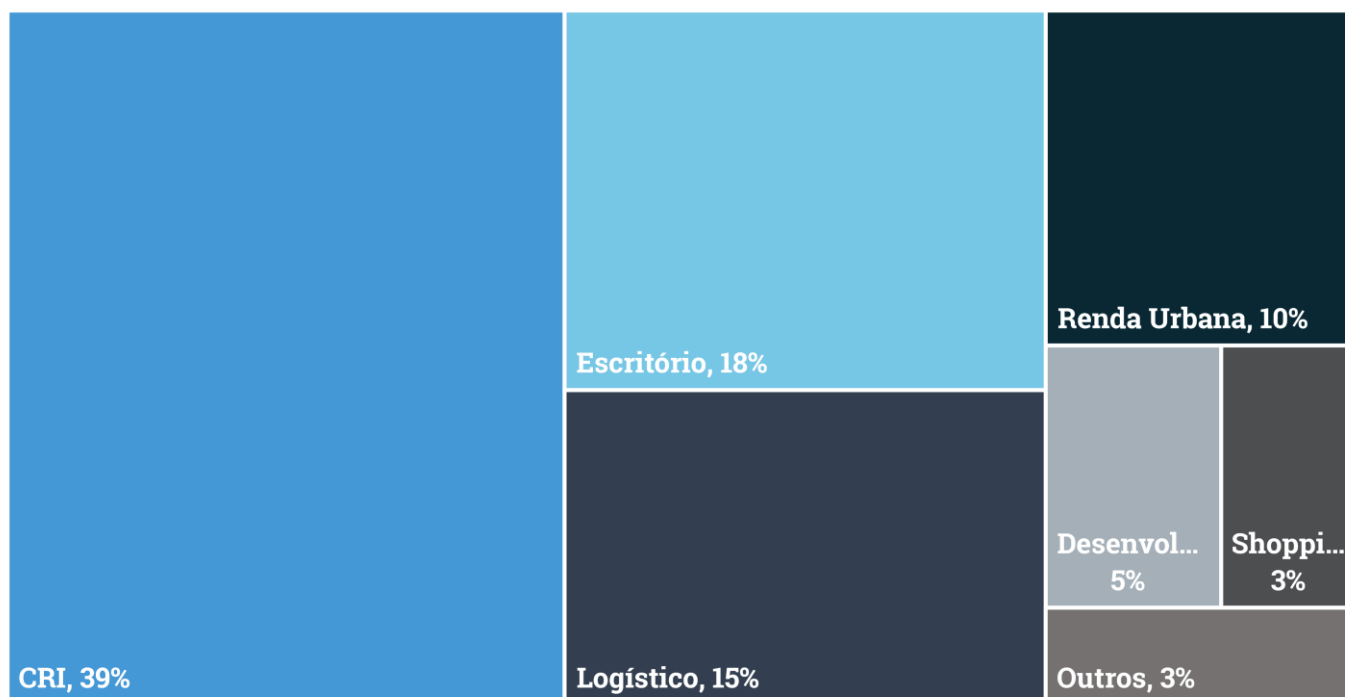
Por Estratégia de Alocação



Por Tipo de Alocação



Por Segmento de atuação dos FIIs



Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Em 25/02/2022 o XP Selection detinha alocação de 39% do seu patrimônio em FIIs de CRIs além de 5,6% 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 a exposição nesta classe.

Neste mês, novamente aproveitamos a volatilidade nos preços de alguns ativos para gerar liquidez adicional no portfólio de FIIs com o objetivo de posteriormente seguir alocando o caixa remanescente diretamente em CRIs indexados ao CDI, e com isso incrementar o resultado do fundo advindo de renda, dado a indexação de tais ativos à taxa livre de risco e nossa expectativa de que as taxas de juros permanecerão em níveis elevados ao longo de todo o ano de 2022. Do lado das alienações, somamos um montante de aproximadamente R\$ 3,6 milhões no período, representando cerca de 1% do patrimônio do fundo. Ao todo as alienações geraram ganho de capital de R\$ 83 mil neste mês. Abaixo encontram-se os quadros resumos das principais vendas e alocações realizadas no mês.

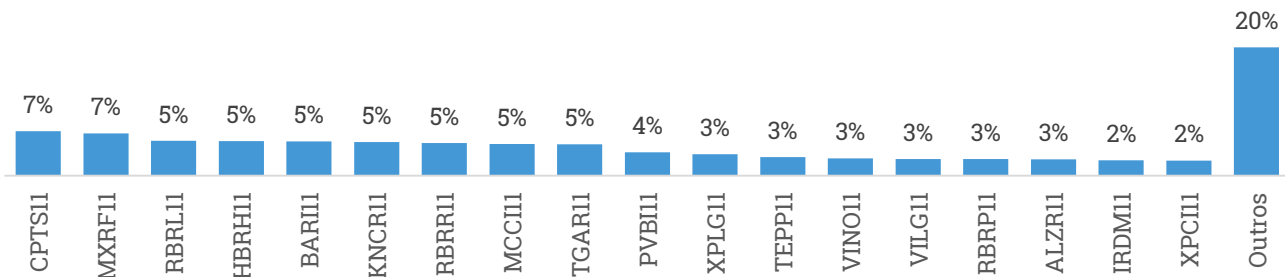
Vendas de cotas no mês:

1. 16.475 cotas de IRDM11: R\$ 1,8 mm
2. 18.440 cotas de XPC11: R\$ 1,8 mm

Alocações no mês:

1. 2.100 cotas de XPC11: R\$ 0,2 mm

Exposição (% do PL)



Crédito Imobiliário (CI)

O Time de Gestão seguiu com a estratégia de elevar a alocação direta em CRI, e neste mês de fevereiro realizamos alocações incrementais nos CRIs já presentes em nosso portfólio conforme características descritas no item (c) abaixo.

Abaixo, evidencia-se o comentário do gestor a respeito do ativos de crédito imobiliário presente na carteira.

- 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) AF dos imóveis, (ii) CF dos recebíveis, (iii) Promessa de CF dos recebíveis futuros, (iv) Fiança dos sócios da Vitacon, (v) AF 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) AF de dois terrenos no valor total de R\$ 26,5 milhões, (ii) CF dos recebíveis com razão mínima de 1,50x sobre a PMT do mês, (iii) aval dos sócios, (iv) FR 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.

Código	Emissor	Risco	Emissão/Série	Qtd.	Vol. (BRL MM)	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Aquisição	Periodicidade
20I0718026	Habitasec	Vitacon	1/190	12.042	8,58	25/11/2021	26/09/2024	CDI +	4,00%	Mensal
20F0870073	Habitasec	Embraed	1/198	7.485	7,50	22/12/2021	20/08/2026	CDI +	5,50%	Mensal
20F0849801	Virgo	Helbor	4/100	8.755	5,04	31/01/2022	27/06/2023	CDI +	2,50%	Mensal

Fonte: XP Asset Management

Análise sobre os segmentos de FIIs

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

Fundos de CRI

O que esperar: Mesmo com esta deterioração adicional no cenário econômico comentado anteriormente neste relatório, ainda consideramos a classe de fundo imobiliário mais resiliente para alocação no curto/médio prazo, em virtude das estruturas de garantias envolvidas nos ativos finais. Adicionalmente, a possibilidade do ciclo de aperto monetário por parte do Banco Central ser mais extenso por conta das novas pressões inflacionárias, tende a beneficiar fundos com maior proporção de ativos em CDI, ao mesmo tempo, o arrefecimento nos índices de inflação imaginado para 2022 deve atrasar, na ausência de uma definição do conflito da Ucrânia e persistência de choque de oferta nos preços das commodities. Isto deve manter os dividendos de fundos mais alocados nos indexadores de inflação em níveis elevados nos próximos meses.

Fundos de Escritório

O que esperar: A recuperação dos preços das cotas no mercado secundário deve seguir seu caminho volátil nos próximos meses, apesar das métricas de *valuation* como custo de reposição dos ativos se mostrarem atrativas. Ainda temos dificuldade de ter uma visão onde a absorção líquida dos empreendimentos atingirá um nível robusto no curto prazo e portanto, acreditamos que a recuperação dos preços de aluguel ainda se dará de maneira regradada, principalmente por conta das possíveis postergações de investimentos por parte das empresas, dado as incertezas em torno do cenário econômico e político que temos para este ano. O risco de novas variantes do coronavírus nos parece mais limitado após a comprovação da eficácia das vacinas, as quais ajudaram a reduzir a aceleração do número de óbitos quando comparado à elevação exponencial do número de casos da doença neste período de dispersão da variante Ômicron.

Fundos de Galpão Logístico

O que esperar: Estamos com uma expectativa de rendimentos estáveis no curto prazo, com possíveis incrementos marginais derivados de novas correções monetárias dos contratos de locação, dado a pressão inflacionária ainda vigente. Acreditamos que este repasse inflacionário se dará de maneira satisfatória, dado o baixo nível de áreas livres nos galpões de alta qualidade nos principais centros de distribuição do país e o ciclo de investimento mais desafiador para novos galpões, por conta da elevação substancial do custo de construção dos mesmos. O desempenho das cotas no mercado secundário deve continuar atrelado as movimentações das curvas de juros no Brasil, dado a atipicidade na maior parcela dos contratos de locação do segmento. Conforme comentamos em relatórios anteriores, seguimos alocados em FIIs que possuem gestão ativa, ou seja, aqueles gestores que já provaram que conseguem reciclar seus portfólios e dedicam parcela do fundo ao desenvolvimento de novos ativos cuja construção já se encontra em estágio mais avançado.

Fundos de Renda Urbana

O que esperar: Nosso entendimento permanece sendo de que os FIIs do segmento devem continuar entregando rendimentos em linha com os valores atuais. O risco da disseminação da Ômicron que poderia impactar este classe de ativos ficou no passado, portanto, não acreditamos que haverá novas medidas de restrição por parte dos governos derivadas da situação com esta variante. Além disso, a melhora no nível emprego que temos observado, tende a proporcionar juntamente com a elevação do salário mínimo neste início de ano uma melhora de renda significativa em boa parte da população, podendo impulsionar serviços e varejo. Portfólios que detém imóveis cuja parcela da receita de locação é variável e relacionada ao nível de vendas nestas unidades podem ter boa performance.

Fundos de Shopping

O que esperar: Os fundos do setor seguem mostrando evolução nos números operacionais satisfatórios e elevação do fluxo de pessoas, embora neste último caso ainda em ritmo mais lento. Os próximos resultados de vendas caminham para superar os patamares pré-pandemia nos próximos meses. Desta forma, acreditamos que os operadores dos estabelecimentos pela primeira vez após dois anos conseguirão ter margem para renegociar/corrigir valores de aluguéis. O cenário econômico adverso ainda nos faz ser mais cautelosos em relação a novas alocações neste segmento no curto prazo, principalmente quando levamos em consideração o potencial do impacto da inflação no poder de compra dos consumidores. Tendo dito isto, continuamos com perspectiva positiva para o segmento no longo prazo, e acreditamos que estabelecimentos voltados as classes médias/altas, devem ter uma performance relativa mais favorável ao longo deste ano.



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.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos