



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\$ 368.633.498,62

Quantidade de Cotas:

43.302.140

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 8,51

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:

29.310 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 no mês de junho o foco das discussões entre os agentes econômicos esteve novamente na continuidade das pressões inflacionárias e na nova rodada de subida de juros por parte dos Bancos Centrais. O FOMC (*Federal Open Market Committee*) após divulgação do dado de inflação americana significativamente acima das expectativas, surpreendeu e optou por acelerar o passo para 0,75%, sendo esta a maior elevação desde 1994, e sinalizou que a próxima alta deve ficar entre 50 e 75 pontos, a depender do cenário. Os discursos dos membros do comitê após a reunião foram mais duros, indicando que não pretendem falhar no objetivo de estabilização de preços. Christine Lagarde, presidente do Banco Central Europeu (BCE) também endureceu seu discurso, indicando elevação de 0,25% na próxima reunião, mas já sinalizando um possível acréscimo para 0,50% caso os dados de inflação não melhorem até lá. Tais movimentos elevaram o nível de preocupação dos mercados em relação a uma desaceleração mais forte da atividade econômica global. As bolsas globais recuaram fortemente, enquanto o dólar se valorizou de maneira generalizada contra as demais moedas.

No Brasil os ativos seguiram o movimento global, com elevação nas taxas de juros, o Ibovespa perdendo o nível dos 100 mil pontos e o Real tendo o pior desempenho dentre as moedas globais vs o dólar. Parcela da piora relativa esteve atrelada ao trâmite no Congresso da PEC 1/2022, a qual amplia e institui novos benefícios sociais até o fim de 2022 e possui custo estimado acima de R\$ 40 bilhões, que estará fora do teto de gastos.

Por outro lado, os dados domésticos publicados neste mês seguiram mostrando resiliência, sendo ainda favorecidos pelo processo de reabertura da economia e demanda reprimida. O mercado de trabalho novamente surpreendeu positivamente com nova queda na taxa de desemprego, sendo que nos últimos 3 meses, cerca de 4,7 milhões de vagas foram preenchidas segundo a PNAD. Com isto, a inflação segue não dando sinais de arrefecimento.

Do lado da política monetária o Copom confirmou a expectativa do mercado, ao elevar a Selic em 50 pontos-base para 13,25%, se comprometendo com novo ajuste para a reunião seguinte. Entretanto, o Comitê deu sinais de que o fim deste ciclo de aperto monetário está próximo, deixando claro que não irá subir a Selic da maneira necessária para trazer a inflação ao centro da meta em 2023, ou seja, avaliando que é aceitável deixar a mesma "ao redor da meta".

A indústria de FIIs apresentou volatilidade elevada novamente em junho, com o IFIX acumulando uma performance -0,88% no período. O destaque no mês mais uma vez foi o segmento de FIIs de CRIs, os quais seguem se beneficiando dos níveis ainda elevados de inflação e perspectiva de juros de dois dígitos por período mais longo. 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.

Conforme adiantamos no relatório do mês anterior, a principal movimentação no portfólio do Fundo em junho foi a aquisição do CRI Oba Hortifruti, o ativo é resultado da securitização de créditos imobiliários decorrentes de contratos de aluguel devidos pelo Grupo Fartura 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. O XPSF11 alocou um montante aproximado de R\$ 14,5 milhões neste CRI a uma taxa de CDI + 2,10%. Maiores detalhes sobre a carteira de CRIs do XP Selection estão presentes na página 5 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 de ativos. 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. Atingimos ao final de junho uma exposição de 48% do PL em FIIs de CRIs e CRIs diretos e pretendemos seguir elevando tal exposição na medida que seja possível gerar mais liquidez no portfólio.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de 7,03 reais por cota "ex-proventos", com um *dividend yield* de 11,95% anualizado, e a cota patrimonial atingiu 8,51 reais "ex-proventos", com um *dividend yield* de 9,87% anualizado.

Destacamos neste mês o elevado crescimento de cotistas na base do Fundo, o qual atingiu o número de 29.310 cotistas na data base do presente relatório, representando um crescimento de cerca de 20% quando comparado ao mês anterior, segundo dados da B3.

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\$ 0,07 por cota comunicada no fim de junho será realizada em 14/07/2022 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 30/06/2022.

No semestre foi distribuído montante equivalente a 96,0% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, sendo:

Fluxo Financeiro	jun/22	1º sem. 2022	Últimos 12 meses
Receitas¹	3.848.735	21.702.955	42.561.347
Rendimentos – FII	3.239.175	19.150.860	37.370.212
Ganhos de Capital – FII	93	497.436	2.848.800
Rendimentos – CRI	497.283	1.693.746	1.751.185
Ganhos de Capital – CRI	0	0	0
LCI e Renda Fixa	112.185	360.913	591.150
Despesas²	-735.136	-3.438.991	-5.902.530
Despesas Operacionais	-719.476	-3.251.896	-5.192.475
IR Sobre Receita Financeira	-13.122	-81.345	-130.345
IR Sobre Ganho de Capital	-2.538	-105.750	-579.710
Resultado	3.113.599	18.263.964	36.658.816
Rendimento Distribuído	3.031.150	17.537.367	35.724.266
Distribuição Média por Cota*	0,070	0,068	0,069

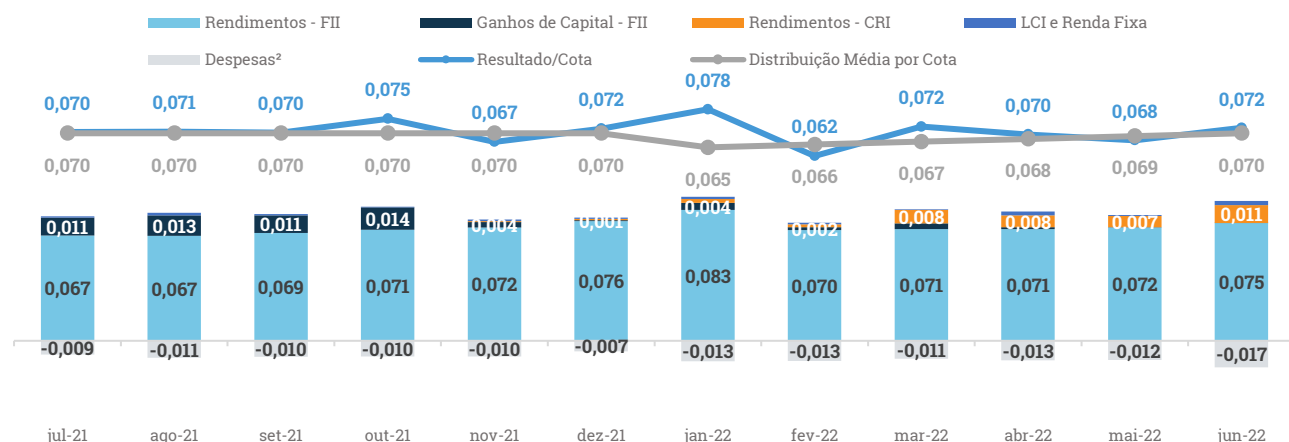
*Cálculo considerando o desdobramento de 1:10 ocorrido em 05/05/2022

(1) Rendimentos - FII: Receita auferida com base nos rendimentos distribuídos dos fundos investidos pelo XPSF11. Rendimentos - CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Ganhos de Capital - FII: 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, CTEP 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:



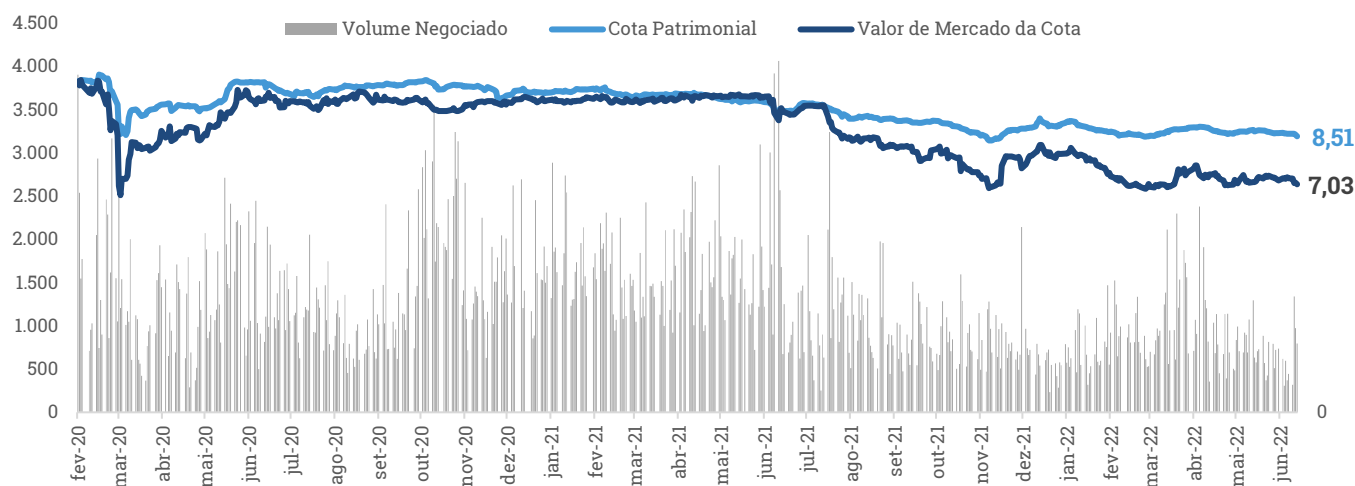
*Valores ajustados considerando o desdobramento de 110 ocorrido em 05/05/2022

(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

*Valores ajustados considerando o desdobramento de 110 ocorrido em 05/05/2022

As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram negociações que somadas movimentaram um volume de R\$ 756,8 milhões.

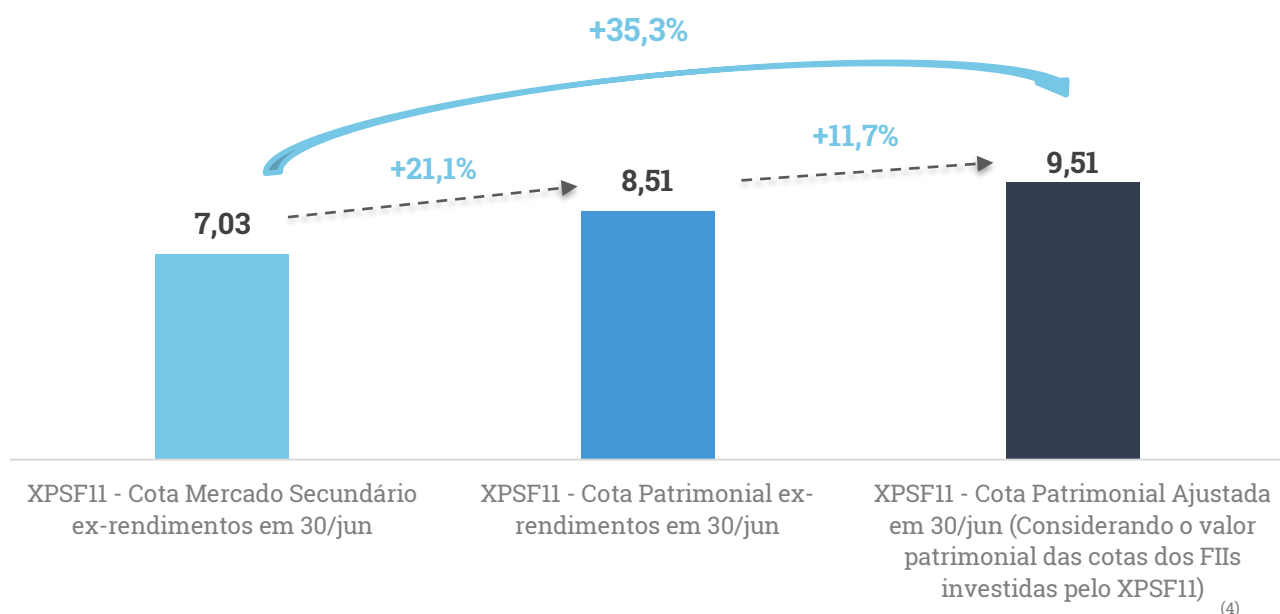
A liquidez média diária na bolsa foi de aproximadamente R\$ 1,3 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 7,03 por cota ex-rendimentos, sendo R\$ 0,07 por cota de rendimentos divulgados no encerramento do pregão do dia 30/06/2022.

Fonte: B3/Broadcast

XP Selection FOF - FII	jun/22
Presença em pregões	100%
Volume negociado	13.605.133
Cotas Negociadas	1.890.621
Giro (% do total de cotas)	4,37%
Valor de mercado	R\$ 304.414.044
Valor patrimonial	R\$ 368.633.499
Valor de mercado / Valor patrimonial	82,58%
Quantidade de cotas	43.302.140

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.

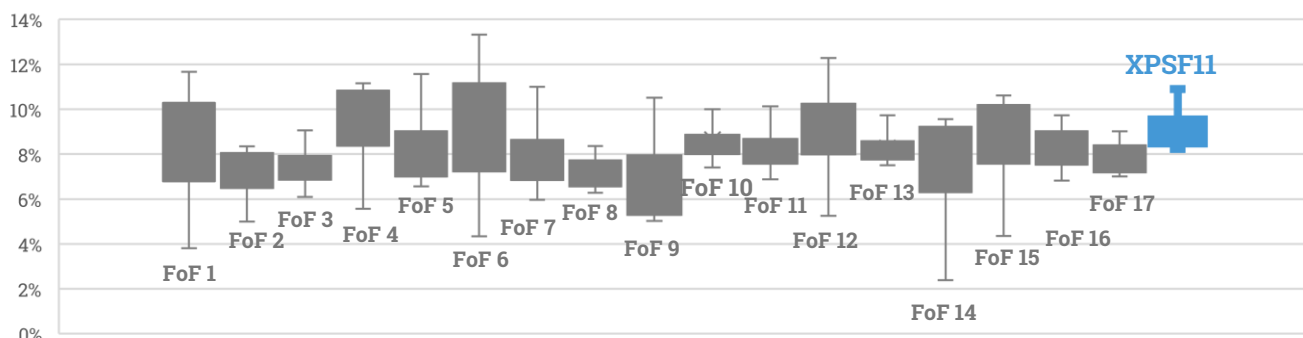


(4) Cálculo realizado com base na última cota patrimonial disponível nos informes mensais dos fundos investidos, 31/05/2022. Os valores apresentados são referentes a uma análise do Time de Gestão e não representam qualquer garantia de rentabilidade futura. Fonte: B3, XP Asset Management

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.

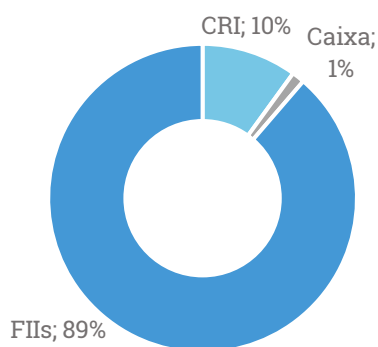
Dispersão Dividend Yield Anualizado de Fevereiro/20 até Maio/22 - Cota Patrimonial



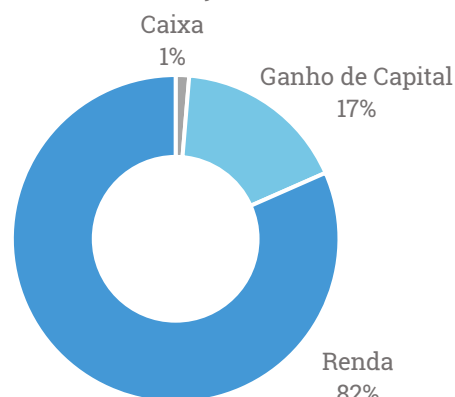
Fonte: XP Asset Management | Data-Base: 31/05/2022, última data disponível dos informes mensais. Dados considerados para FIIs com mais de 12 meses de histórico, início das negociações do fundo XP Selection em bolsa.

Portfólio (% dos Ativos)

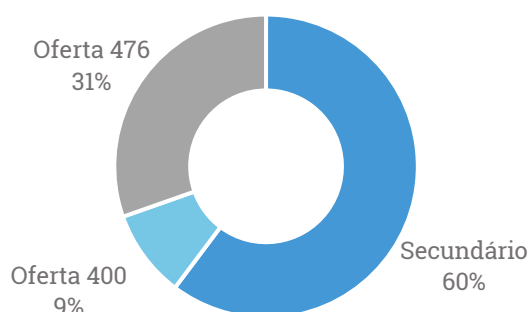
Por Classe de Ativo



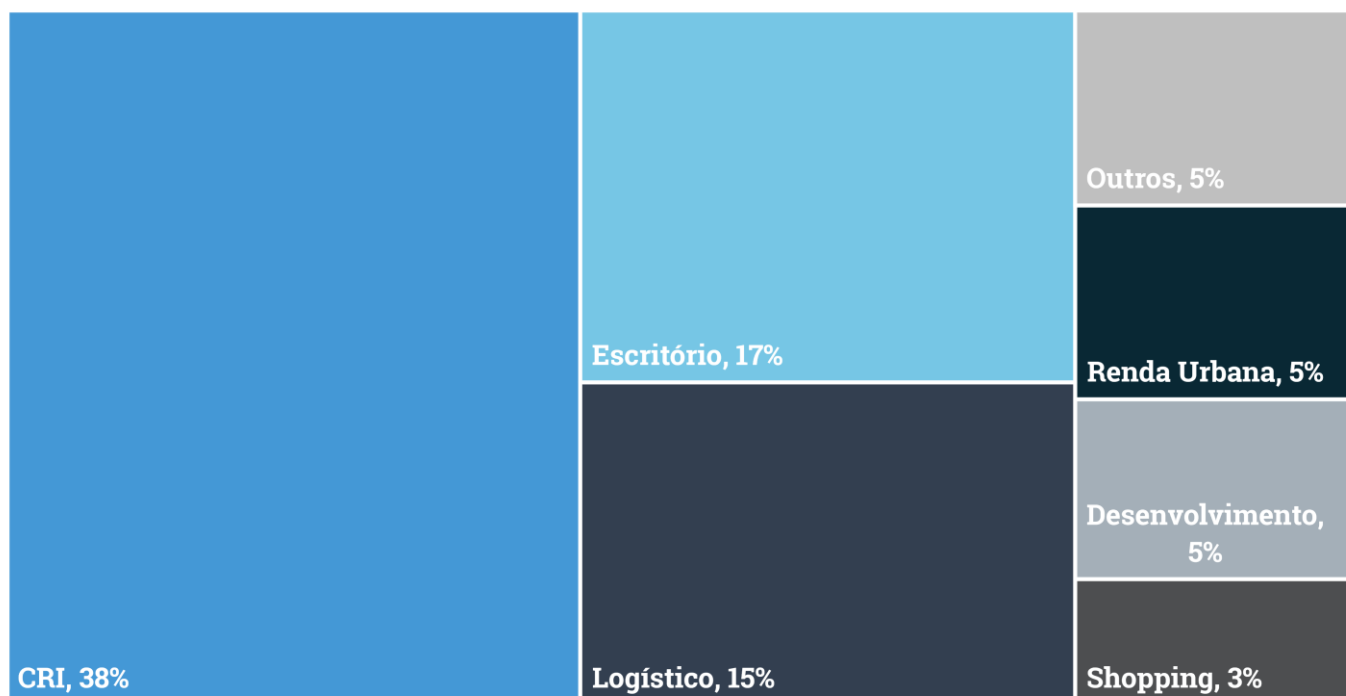
Por Estratégia de Alocação



Por Tipo de Alocação



Por Segmento de atuação dos FIIs



Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Em 30/06/2022 o XP Selection detinha alocação de 38% do seu patrimônio em FIIs de CRIs além de cerca de 10% 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, ainda não observamos dados que demonstrem uma tendência de melhora contínua e robusta para os segmentos presentes nesta classe de ativos, pelo contrário, acreditamos que no curto prazo a volatilidade nos preços deve seguir em patamar elevado devido às incertezas relacionadas ao cenário político e econômico. Com isso, seguimos parcimoniosos em relação a novas alocações.

Neste mês, não realizamos novas alocações em FIIs, estamos seguindo a estratégia adotada anteriormente de alocar a liquidez do XP Selection em operações diretas de CRI. Do lado das alienações, realizamos apenas movimentações marginais em momentos oportunos. Abaixo encontram-se os quadros resumos das movimentações realizadas no mês.

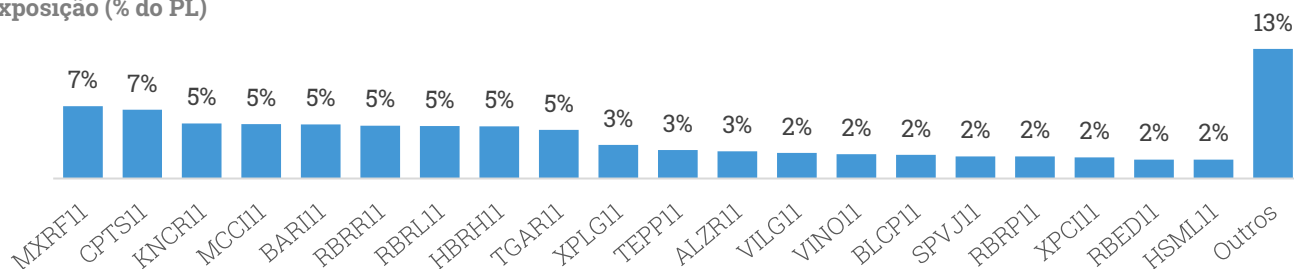
Vendas de cotas no mês:

- 646 cotas de ALZR11: R\$ 75 mil
- 165 cotas de XPC11: R\$ 16 mil

Alocações no mês:

Sem alocações no período.

Exposição (% do PL)



Crédito Imobiliário (CI)

O Time de Gestão seguiu com a estratégia de elevar a alocação direta em CRI, e no início do mês de junho adquiriu nova operação CRI Oba Hortifruti no montante aproximado de R\$ 14,5 milhões, sendo que ao final do mês detinha cerca de R\$ 37,3 milhões nesta classe de ativo.

Abaixo, evidencia-se o comentário do gestor a respeito dos ativos de crédito imobiliário presentes 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 vencedora 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 Fartura 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.

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

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: Consideramos a classe de fundo imobiliário mais resiliente para alocação no curto/médio prazo, em virtude das estruturas de garantias envolvidas nos ativos finais. Entretanto, começamos a observar um impacto negativo nas cotas patrimoniais dos fundos advindos da marcação a mercado dos CRIs, a qual vem sendo impactada pela elevação na curva de juros. Adicionalmente, ainda que em menor escala, alguns casos de renegociações de crédito de algumas operações tem sido observado. Embora tratam-se de movimentos normais presentes na indústria de crédito, muitos dos novos investidores de FIIs ainda não vivenciaram momentos como este de mercado, portanto, acreditamos que a volatilidade nos preços no mercado secundário neste segmento tende a se elevar no curto prazo. Por outro lado, apesar de uma possível inflação mensal negativa em julho e agosto devido a aprovação do PLP 18/2022 que limita as alíquotas do ICMS sobre combustíveis, energia elétrica e telecomunicações, os últimos dados do IPCA foram qualitativamente ruins, indicando uma continuidade da pressão inflacionária nos próximos meses, a qual tende a continuar beneficiando FIIs com indexadores atrelados à inflação. Adicionalmente, mesmo com a proximidade do fim do ciclo de aperto monetário por parte do Banco Central, a expectativa é que a Selic tende a se manter em patamar elevado de dois dígitos ao longo de todo o ano de 2023, beneficiando neste caso os fundos com maior proporção de ativos em CDI.

Fundos de Escritório

O que esperar: A recuperação dos preços das cotas no mercado secundário deve seguir seu caminho volátil nos próximos meses. O fato de que ainda não podemos descartar um cenário com nova deterioração econômica, dado o processo de aperto monetário por parte dos Banco Centrais, e o ainda elevado nível de estoques em algumas regiões, nos leva a acreditar que a recuperação dos preços de aluguel ainda se dará de maneira regrada. No entanto, o fluxo de visitas aos escritórios com áreas vagas segue melhorando, apesar de ainda observarmos elevado nível carência e desconto nos novos contratos de locação. Um ponto a ser monitorado nos próximos meses é o possível "contágio" nas reavaliações patrimoniais advindo das operações mais favoráveis de compra e venda de lajes corporativas no mercado privado, as quais vem batendo recordes de preço/m². Mas novamente, não podemos deixar de considerar também possível nova deterioração no cenário de juros, a qual deve ser considerada em tais cálculos pelos avaliadores.

Fundos de Galpão Logístico

O que esperar: Estamos com uma expectativa de crescimento moderado nos rendimentos desta classe de FIIs, derivados de novas correções monetários dos contratos de locação, dado a pressão inflacionária ainda vigente. Por outro lado, embora ainda em caráter limitado, há possibilidade de elevações de vacância advindas de atualizações orçamentárias dos inquilinos diante de um cenário econômico mais desafiador. De qualquer forma

devemos lembrar que tais movimentos dos inquilinos são normais diante dos ciclos econômicos, e portanto, a diligência de gestores profissionais na análise detalhada dos ativos e inquilinos dos galpões se torna mais importante em momentos como o atual, evitando que o investidor tenha surpresas com perda de inquilinos que possam representar um impacto mais relevante nas receitas do FII. Seguimos acreditando que os FIIs com portfólios mais qualificados com galpões localizados nos principais centros de distribuição do país tendem a ter uma performance relativa melhor nos próximos meses, principalmente se conseguirem através na gestão ativa gerar ganho de capital, o qual pode mais do que compensar os investidores caso ocorra uma piora do lado de vacância física dentro dos portfólios.

Fundos de Renda Urbana

O que esperar: Estamos com uma expectativa de crescimento nos rendimentos no curto prazo para os FIIs presentes em nossa *watch list* deste segmento. Dado a continuidade da pressão inflacionária, correções monetárias dos contratos de locação tem sido bem favoráveis aos resultados recorrentes dos fundos. Ainda, a reciclagem de ativos que vem sendo implementada em alguns casos por parte dos gestores, deve beneficiar o resultado não recorrente através da geração de ganho de capital. Entretanto, seguimos olhando com atenção o segmento dado o potencial impacto no poder de compra dos consumidores com a continuidade da inflação em patamar elevado por mais tempo, o qual pode prejudicar imóveis que possuem parcela das receitas atreladas ao desempenho das vendas dos locatários. Neste momento, tal risco ainda nos parece limitado, os últimos dados de relacionado ao varejo divulgados seguiram mostrando bons números.

Fundos de Shopping

O que esperar: Os dados operacionais do setor referentes ao 2º trimestre de 2022 seguiram a tendência de melhora e superação dos números observados em 2019 (pré-pandemia). Desta forma, acreditamos que os operadores destes estabelecimentos terão um cenário mais favorável, pela primeira vez após dois anos, para renegociar/corrigir valores de aluguéis. Continuamos também a observar uma melhora relativamente mais aguda em portfólios de shopping considerados mais *premium*, para os quais a inflação tendem a ter impacto mais limitado no poder de compra dos consumidores. No entanto, dado que os preços das cotas dos FIIs deste segmento no mercado secundário possuem alta correlação com as variações da curva de juros, acreditamos que com o elevado nível de incerteza atual, os preços das cotas devem seguir com volatilidade em nível elevado.



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



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos