



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\$ 387.836.157,83

Quantidade de Cotas:

43.302.140

Valor Patrimonial da Cota ex-proventos:

R\$ 8,96

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:

33.307 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 11.996/05), 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 a atenção esteve voltada aos próximos passos da política monetária americana. Se por um lado, observamos dados do mercado de trabalho norte americano mais uma vez superando as expectativas, do outro tivemos surpresa negativa no CPI, puxada principalmente pelo arrefecimento nos preços do petróleo. Este último fez com que os agentes econômicos voltassem a apostar majoritariamente em alta de 0,50% na próxima reunião do FOMC (*Federal Open Market Committee*) em setembro. Os membros e o *chairman* do Fed, Jerome Powell, vieram a público com discursos mais firmes, afastando uma reversão do aperto no curto prazo e com Powell destacando que a normalização envolverá potencialmente custo em termos de atividade econômica. Na Europa, a alta no custo de energia segue sendo a principal preocupação de curto prazo, enquanto na China, dados mostraram a inflação pressionada por preços de alimentos e dados de atividade frustrantes.

No Brasil, o IPCA referente a julho trouxe a variação negativa (-0,68%) conforme esperado, devido aos impactos da Lei Complementar 194. Do lado das expectativas de mercado divulgadas pelo Relatório Focus, observamos redução com relação ao IPCA quando comparado há um mês, impulsionada pelo alívio da inflação ao produtor e novo corte de preço da gasolina por parte da Petrobras, agora a previsão é de 6,70% e 5,30% para 2022 e 2023, respectivamente. Enquanto o PIB seguiu sua trajetória de melhora nas expectativas, a projeção para 2022 agora é de 2,10%, e a projeção para 2023 encontra-se em 0,37%.

Do lado da política monetária, o Copom no início de agosto elevou a Selic em 50 pontos-base para 13,75%, com o comitê indicando o encerramento deste ciclo de aperto monetário para a próxima reunião, com manutenção ou último acréscimo de 0,25%, para 14,00%. 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 Trimestre de 2024. A justificativa dada foi de tentar expurgar os impactos diretos da redução temporária de impostos na gasolina. Na ausência deste ajuste, seria difícil encerrar o ciclo considerando os modelos adotados, dado que a inflação projetada para 2023 e 2024 segue acima da meta, mesmo considerando um ajuste para expurgar a questão dos impostos.

A indústria de FIIs teve uma forte recuperação ao longo do mês, com o IFIX tendo uma apreciação de 5,76%, acumulando uma performance de 6,11% em 2022. Observamos uma recuperação robusta principalmente nas classes de ativos que encontravam-se com desconto relevante quando comparado aos preços de suas cotas patrimoniais, como os fundos de tijolo de maneira geral e PoFs. 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, e foi justamente após o último comunicado do Copom que os preços dos ativos passaram a se recuperar de maneira mais clara. Entendemos o grau de incerteza a respeito se o Copom conseguirá manter seu plano de voo com a inflação ainda acima de suas metas para o horizonte relevante do Banco Central, no entanto, mesmo após recuperação recente 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 de agosto seguiu com sua estratégia de gestão ativa no book de CRIs, e conforme adiantado no mês anterior adquiriu nova operação do CRI Amy, um montante aproximado de R\$ 15,2 milhões a uma taxa de CDI + 3,00%. A operação conta com uma estrutura de garantias robusta. Com esta aquisição o fundo finalizou o mês de agosto com uma exposição total de R\$ 49,6 milhões em CRIs diretos, cerca de 12,7% do PL. Do lado do book de FIIs, aproveitamos a forte recuperação em agosto para gerar maior liquidez no portfólio, resultando em ganho de capital de R\$ 94 mil. Ao longo de setembro pretendemos alocar estes recursos em ativos que o Time de Gestão considera ter uma melhor relação risco/retorno quando comparado aos ativos alienados. Maiores detalhes sobre a carteira de FIIs e CRIs do XP Selection estão presentes nas páginas 4 e 5 deste relatório.

O nível de incerteza em torno do processo de recuperação econômica global segue em patamar elevado, 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. Mesmo após recuperação observada no mês de agosto, entendemos que fundos de tijolos ainda continuam em patamares atrativos, entretanto ainda não conseguimos descartar uma recuperação volátil deste ativos 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 indexados ao CDI, os quais entendemos devem mitigar a volatilidade do portfólio, 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 continuidade da recuperação dos preços deste segmento.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de R\$ 7,91 reais por cota, com um *dividend yield* de 12,0% anualizado, e a cota patrimonial atingiu 8,96 reais antes da distribuição dos proventos, com um *dividend yield* de 10,5% anualizado.

Destacamos novamente neste mês o crescimento de cotistas na base do Fundo, o qual atingiu o número de 33.307 cotistas na data base do presente relatório, representando um crescimento de cerca de 5% 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\$ 0,075 por cota comunicada no fim de agosto será realizada em 15/09/2022 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 31/08/2022.

No semestre foi distribuído montante equivalente a 98,2% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, sendo:

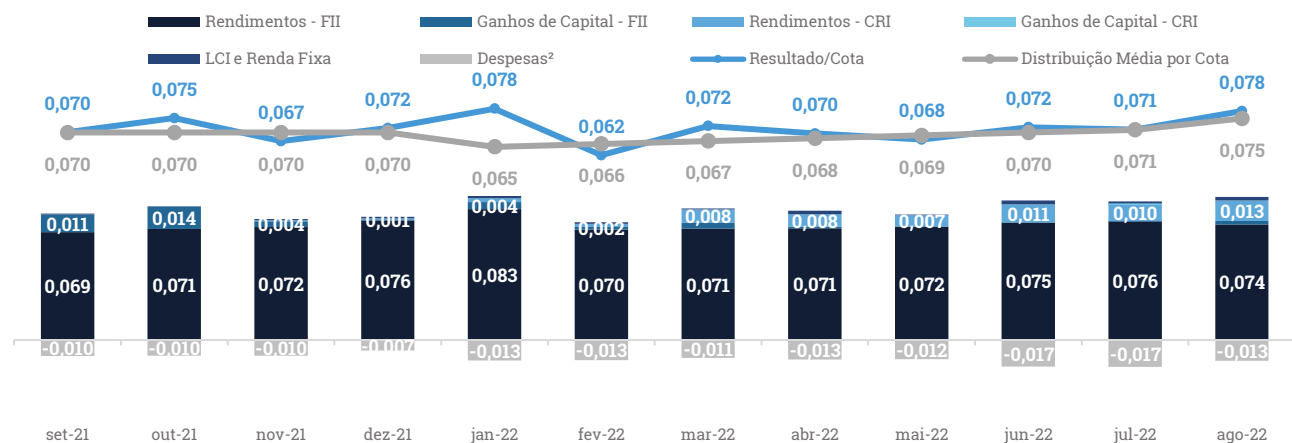
Fluxo Financeiro	ago/22	Ano 2022	Últimos 12 meses
Receitas¹	3.941.222	29.468.908	43.370.799
Rendimentos – FII	3.184.601	25.607.939	38.038.628
Ganhos de Capital – FII	94.158	591.847	1.884.343
Rendimentos – CRI	568.302	2.718.890	2.776.329
Ganhos de Capital – CRI	0	43.501	43.501
LCI e Renda Fixa	94.161	506.732	627.998
Despesas²	-580.502	-4.762.489	-6.371.719
Despesas Operacionais	-559.265	-4.542.662	-5.762.575
IR Sobre Receita Financeira	-21.186	-114.032	-138.514
IR Sobre Ganho de Capital	-50	-105.796	-470.630
Resultado	3.360.720	24.706.419	36.999.080
Resultado Médio por Cota*	0,078	0,071	0,071
Rendimento Distribuído	3.247.661	23.859.479	35.984.078
Distribuição Média por Cota*	0,075	0,069	0,069

*Cálculo considerando o desdobramento de 110 ocorrido em 05/05/2022

(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:



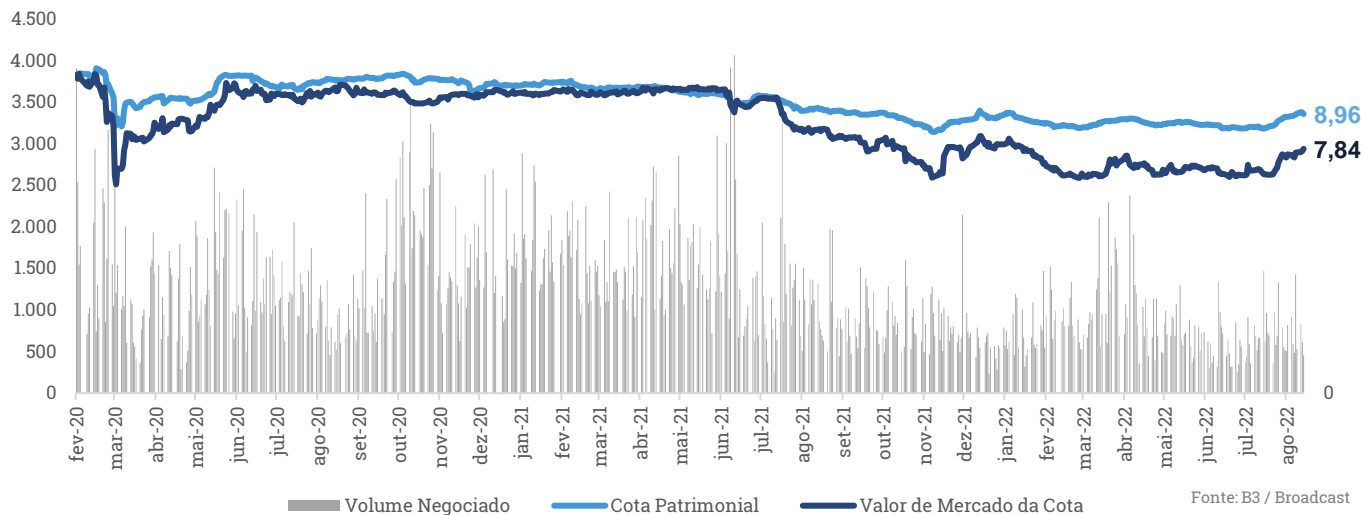
*Valores ajustados considerando o desdobramento de 110 ocorrido em 05/05/2022

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

Fonte: XP Asset Management

Evolução do Valor da Cota ex-proventos 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\$ 785,9 milhões.

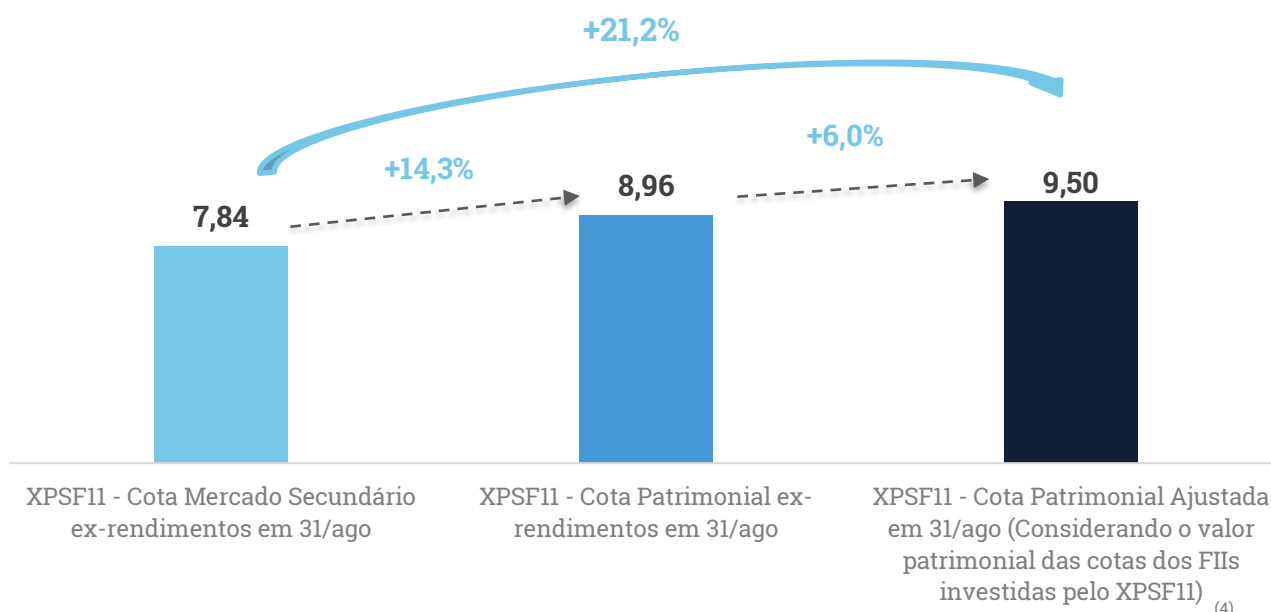
A liquidez média diária na bolsa foi de aproximadamente R\$ 1,2 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 7,84 por cota ex-rendimentos, sendo R\$ 0,075 por cota de rendimentos divulgados no encerramento do pregão do dia 31/08/2022.

Fonte: B3/Broadcast

XP Selection FOF - FII	ago/22
Presença em pregões	100%
Volume negociado	17.494.384
Cotas Negociadas	2.377.137
Giro (% do total de cotas)	5,49%
Valor de mercado	R\$ 339.272.267
Valor patrimonial	R\$ 387.836.158
Valor de mercado / Valor patrimonial	87,48%
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, 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 desconto encontrado nas cotas no mercado secundário dos FoFs ainda continua exagerado, mesmo após a valorização ocorrida em agosto. 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 adicional 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, 31/07/2022.

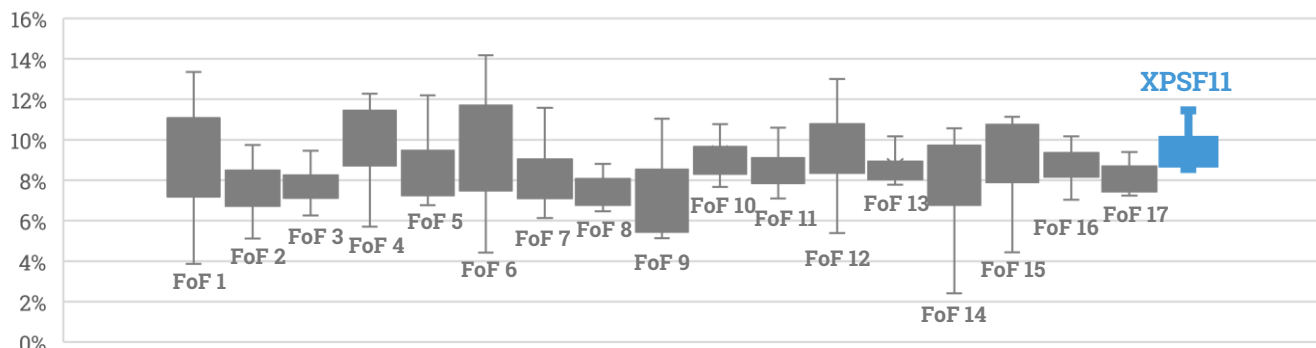
Os valores apresentados são referentes a uma análise do Time de Gestão e não representam qualquer garantia de rentabilidade futura.

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.

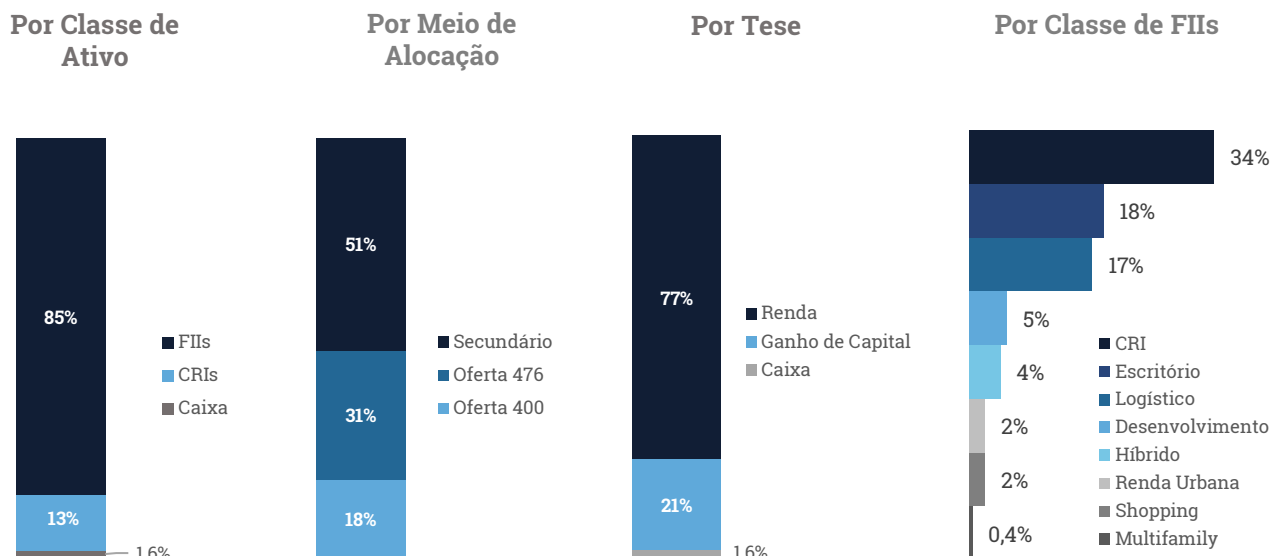
Dispersão Dividend Yield Anualizado de Fevereiro/20 até Julho/22 - Cota Patrimonial



Fonte: XP Asset Management | Data-Base: 31/07/2022, 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.

Alocação do Portfólio (% dos Ativos)



Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Em 31/08/2022 o XP Selection detinha alocação de 34% do seu patrimônio em FIIs de CRIs além de cerca de 13,5% adicional alocado em CRIs diretamente. 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 em um cenário de curva de juros mais elevada por mais tempo ou alteração de política fiscal mais drástica, a qual ainda não pode ser descartada dado o cenário eleitoral. 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.

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, aproveitamos a forte recuperação dos FIIs em agosto para gerar maior liquidez no portfólio. Ao longo de setembro pretendemos alocar estes recursos em ativos que o Time de Gestão considera ter uma melhor relação risco/retorno quando comparado aos ativos alienados. Abaixo encontram-se os quadros resumos das movimentações realizadas no mês.

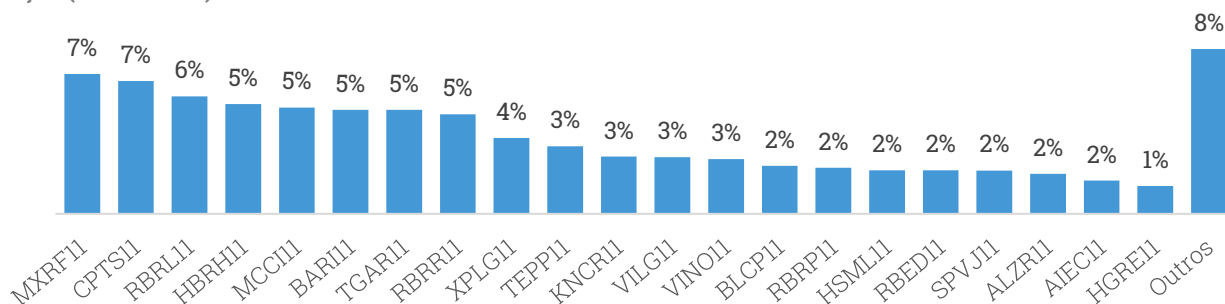
Vendas de cotas no mês:

1.	93.700 cotas de KNCR11:	R\$ 9,7 mm
2.	4.489 cotas de XPML11:	R\$ 5,9 mm
3.	29.813 cotas de HGRU11:	R\$ 3,6 mm
4.	33.303 cotas de XPC11:	R\$ 3,2 mm
5.	26.966 cotas de PVB11:	R\$ 2,7 mm
6.	21.687 cotas de ALZR11:	R\$ 2,5 mm
7.	204.510 cotas de MXRF11:	R\$ 2,1 mm

Alocações no mês:

Sem alocações no período.

Exposição (% do Ativos)



Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Código	Emissor	Risco	Emissão/Série	Qtd.	Vol. (BRL MM)	% do PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Aquisição	Periodicidade
22C0981880	RB Capital	Amy	1/479	15.114	15,2	3,9	09/08/2022	17/03/2027	CDI +	3,00%	Mensal
20D1006203	True	Oba Hortifruti	1/303	14.326	14,3	3,7	02/06/2022	03/05/2032	CDI +	2,10%	Mensal
20I0718026	Habitasec	Vitacon	1/190	12.042	6,8	1,7	25/11/2021	26/09/2024	CDI +	4,00%	Mensal
20F0870073	Habitasec	Embraed	1/198	7.485	6,8	1,7	22/12/2021	20/08/2026	CDI +	5,50%	Mensal
22C0983841	Virgo	Mitre	4/482	6.485	6,5	1,7	19/04/2022	17/03/2027	CDI +	2,30%	Mensal

O Time de Gestão seguiu com sua estratégia de gestão ativa no book de CRIs, e conforme adiantado no mês anterior adquiriu nova operação do CRI Amy, um montante aproximado de R\$ 15,2 milhões a uma taxa de CDI + 3,00%. Tal operação conta com uma estrutura de garantias robusta, a qual será melhor detalhada abaixo. Com esta aquisição o fundo finalizou o mês de agosto com uma exposição total de R\$ 49,6 milhões em CRIs diretos, cerca de 12,7% do PL.

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

- (a) 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).
- (b) 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
- (c) 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.
- (d) 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.
- (e) CRI Amy: (22C0981880): Trata-se de uma operação imobiliária com o grupo Amy. Grupo fundado em 1980 com amplo know-how de desenvolvimento com histórico de sucesso. Incorporadora com foco em construções de alto padrão em imóveis comerciais e residenciais nas regiões mais nobres de São Paulo. A operação possui remuneração atrativa de CDI + 3,00% a.a. e boas garantias, como: (i) Alienação Fiduciária de duas lajes corporativas do edifício HL Faria Lima, (ii) Cessão Fiduciária dos Recebíveis de uma das lajes e (iii) Aval corporativo e dos sócios.

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 médio prazo, em virtude das estruturas de garantias envolvidas nos ativos finais. Entretanto, mais recentemente observamos um impacto negativo nas cotas patrimoniais dos fundos advindos da marcação a mercado dos CRIs. Tal movimento tende a se reverter ao longo do tempo na medida que seja possível vislumbrar queda da inflação como consequência do aperto monetário efetuado pelo Banco Central, o que por sua vez permitirá um ajuste para baixo nas expectativas para os juros futuros. Ainda, nas últimas semanas observamos um incremento na volatilidade nas cotas do secundário desta classe, derivado das preocupações dos investidores com possíveis impactos da deflação nos dividendos. Apesar de deflação mensal em julho e agosto devido a Lei Complementar 194, os últimos dados do IPCA continuaram qualitativamente ruins, o que ainda sinaliza uma dificuldade em relação a conversão do índice para a meta no horizonte relevante do Banco Central. Além disso, para o curto prazo, consideramos importante a diferenciação por parte dos investidores do regime contábil de distribuição dos FIIs desta classe, fundos com regime de caixa devem sofrer impacto bem mais restrito nos dividendos quando comparado a fundos com distribuição no regime curva. Por fim, 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 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 Bancos Centrais das principais economias, e o ainda elevado nível de estoque de lajes 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 e postergações de decisões sobre novas locações por parte de algumas empresas.

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 o nível ainda elevado de inflação acumulada quando observamos os últimos 12 meses, período utilizado para as correções. 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. Os dados referentes a atividade econômica doméstica seguem superando as expectativas dos analistas o que tende a beneficiar o segmento, principalmente fundos com ativos destinados ao varejo. 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 que os juros em patamar elevado por mais tempo pode causar no poder de compra dos consumidores. Trata-se de uma variável relevante a ser considerada em portfólios com 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 e medidas de incremento de distribuição de renda por parte do governo tendem a compensar mesmo que parcialmente este efeito sobre parcela da população.

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.

XP Selection FoF - FII

Agosto 2022



asset
management

XPSF11

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