



## Comentário do Gestor

No cenário internacional tivemos uma recuperação nos ativos de risco, com a percepção de que os Bancos Centrais poderiam desacelerar o aperto monetário com a evidência de desaceleração nos indicadores econômicos e após decisões consideradas *dovish* dos BCs da Austrália e Canadá. A bolsa americana também foi impulsionada pelos resultados trimestrais das empresas melhores do que a expectativas (com exceção de algumas *big techs*), levando a uma valorização de 8,0% no S&P 500. Os dados de inflação nas principais economias ainda mostraram resiliência, embora foi possível observar uma melhora nos núcleos dos índices advinda da queda no preço das commodities, os índices seguiram em patamares bem acima das metas levando os Bancos Centrais a reforçarem o discurso de que estão mais preocupados em reduzir a inflação do que com o risco de recessão. Na China o destaque ficou por conta das escolhas ao novo Comitê Central ocorridas no último Congresso do Partido Comunista. Xi Jinping não respeitou a regra tradicional do partido comunista e escolheu novos membros com base ao seu alinhamento ideológico e que demonstram lealdade, além disso, não nomeou um sucessor indicando que deve permanecer como líder após 2027. Isto deve significar para os próximos anos um maior privilégio do Estado em detrimento do mercado, o que se trata de uma mudança estrutural importante em um dos principais parceiros econômicos do Brasil.

No cenário local, o destaque em outubro como já era esperado ficou por conta do cenário eleitoral. Os resultados das eleições de primeiro turno trouxeram um Congresso que surpreendeu os analistas políticos, com uma composição mais conservadora do que se imaginava. Observamos uma reação bem positiva dos mercados na sequência, com a percepção de que os agentes econômicos consideraram que caso o presidente eleito fosse o candidato petista, o risco de políticas/reformas mais "radicais" acabou por ser limitado com esta nova composição. Acreditamos que ainda é cedo para se chegar a esta conclusão, e devemos aguardar a composição da nova equipe do próximo governo para se ter mais clareza com relação ao cenário político e fiscal a partir de 2023.

Com relação aos dados econômicos, tivemos a divulgação do IPCA referente a setembro, o qual ainda trouxe uma variação negativa de -0,29%, entretanto menos negativa do que era esperado. As expectativas com relação à inflação no Boletim Focus com data de 11/11, mostraram uma previsão para o IPCA de 5,82% e 4,94% para 2022 e 2023, respectivamente. Enquanto para o PIB a projeção para 2022 agora é de 2,77%, e a para 2023 encontra-se em 0,70%.

A indústria de FIIs teve uma variação de +0,02% em outubro, com uma apreciação de 6,66% quando considerado o acumulado em 2022. Observamos algumas recuperações expressivas nos preços de FIIs de CRIs com a expectativa de retorno do IPCA ao campo positivo no último trimestre do ano, e consequentemente, melhora de rendimentos por parte destes FIIs. Do lado negativo, as piores performances estiveram atreladas a fundos de lajes corporativas e galpões logísticos, derivadas de notícias que indicaram um cenário mais desafiador com relação a novas locações e diminuição de vacância no curto prazo. 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 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 seguiu com sua estratégia de gestão ativa no book de CRIs, e aproveitou oportunidades no secundário para elevar a alocação em novo ativo, CRI Helbor II. Helbor é uma empresa com boa qualidade creditícia, que realizou nos últimos anos forte *turnaround*, reduzindo alavancagem, alongando seu passivo e aumentando as margens dos novos lançamentos. A operação conta que estrutura de garantias robusta, as quais estão detalhadas na página 5 deste relatório. Desta forma, o XP Selection finalizou o mês de outubro com uma exposição total de R\$ 75,7 milhões em CRIs diretos, cerca de 19% do PL a uma taxa média de CDI + 3,0% a.a. Do lado das alienações, aproveitamos a continuidade da recuperação nos preços em alguns dos FIIs visando gerar nova liquidez no portfólio. Destaque para alienação total do restante da posição que detínhamos em ALZR11 após a divulgação e recebimento do ganho de capital expressivo divulgado pelo fundo advindo de venda de imóvel. O resultado de tal venda foi refletido na distribuição de rendimentos do fundo referente ao mês de agosto, equivalente a cerca de R\$ 5,65/cota, e resultou no recebimento de mais de R\$ 365 mil por parte do XP Selection. 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 desempenho econômico global segue em patamar elevado, com isso para o último trimestre do ano optamos por uma estratégia mais cautelosa com relação a novas alocações em FIIs no portfólio do XP Selection. A retomada de oferta primária de emissões de cotas do mercado nos permite realizar novas alocações em teses maduras que se encontram com boa relação risco/retorno e possibilidade de ganho de capital. Adicionalmente, 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. Com relação a alocação do XPSF em fundos de tijolos, entendemos que o portfólio atual já nos proporcionaria retornos adequados em caso de um cenário mais favorável e consequentemente uma recuperação mais acelerada nos preços deste segmento.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de R\$ 7,68 por cota, com um **dividend yield de 12,7% anualizado**, e a cota patrimonial atingiu R\$ 8,90 antes da distribuição dos proventos, com um **dividend yield de 10,9% anualizado**.

**Destacamos novamente o crescimento de cotistas na base do Fundo, o qual atingiu o número de 36.155 cotistas na data base do presente relatório, representando um crescimento de cerca de 3,4% 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\$ 0,077 por cota comunicada no fim de agosto será realizada em 16/11/2022 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 31/10/2022.

No semestre foi distribuído montante equivalente a 97,5% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, sendo:

| Fluxo Financeiro                    | out/22           | 2S22              | Últ. 12 meses     |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Receitas<sup>1</sup></b>         | <b>3.766.699</b> | <b>15.629.072</b> | <b>44.065.522</b> |
| Rendimentos – FII                   | 2.679.325        | 12.306.337        | 37.863.856        |
| Ganhos de Capital – FII             | 1.661            | 97.421            | 781.357           |
| Rendimentos – CRI                   | 993.133          | 2.805.849         | 4.561.673         |
| Ganhos de Capital – CRI             | 0                | 43.501            | 43.501            |
| LCI e Renda Fixa                    | 92.580           | 375.964           | 815.136           |
| <b>Despesas<sup>2</sup></b>         | <b>-399.196</b>  | <b>-2.353.065</b> | <b>-6.519.114</b> |
| Despesas Operacionais               | -378.094         | -2.249.450        | -6.059.251        |
| IR Sobre Receita Financeira         | -20.830          | -84.470           | -180.620          |
| IR Sobre Ganho de Capital           | -272             | -19.145           | -279.243          |
| <b>Resultado</b>                    | <b>3.367.503</b> | <b>13.276.007</b> | <b>37.546.407</b> |
| <b>Resultado Médio por Cota*</b>    | <b>0,078</b>     | <b>0,077</b>      | <b>0,072</b>      |
| <b>Rendimento Distribuído</b>       | <b>3.334.265</b> | <b>30.484.707</b> | <b>36.547.006</b> |
| <b>Distribuição Média por Cota*</b> | <b>0,077</b>     | <b>0,075</b>      | <b>0,070</b>      |

\*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.

## 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\$ 385.237.123,41

### Quantidade de Cotas:

43.302.140

### Valor Patrimonial da Cota ex-proventos:

R\$ 8,90

### 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:

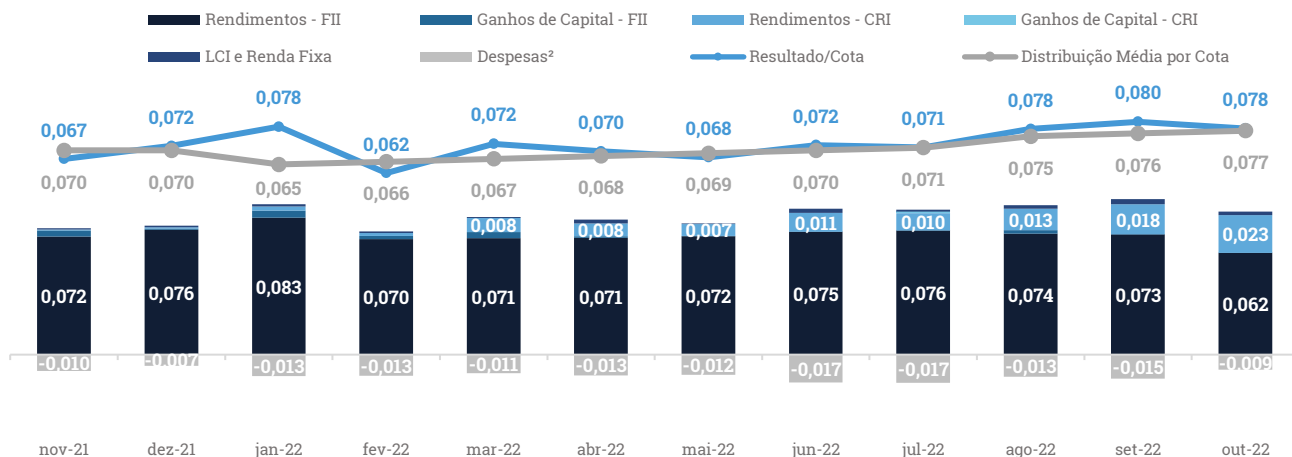
36.155 cotistas

### 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

## Resultado Financeiro e Distribuição por Cota<sup>3</sup>

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>3</sup> e a distribuição por cota:



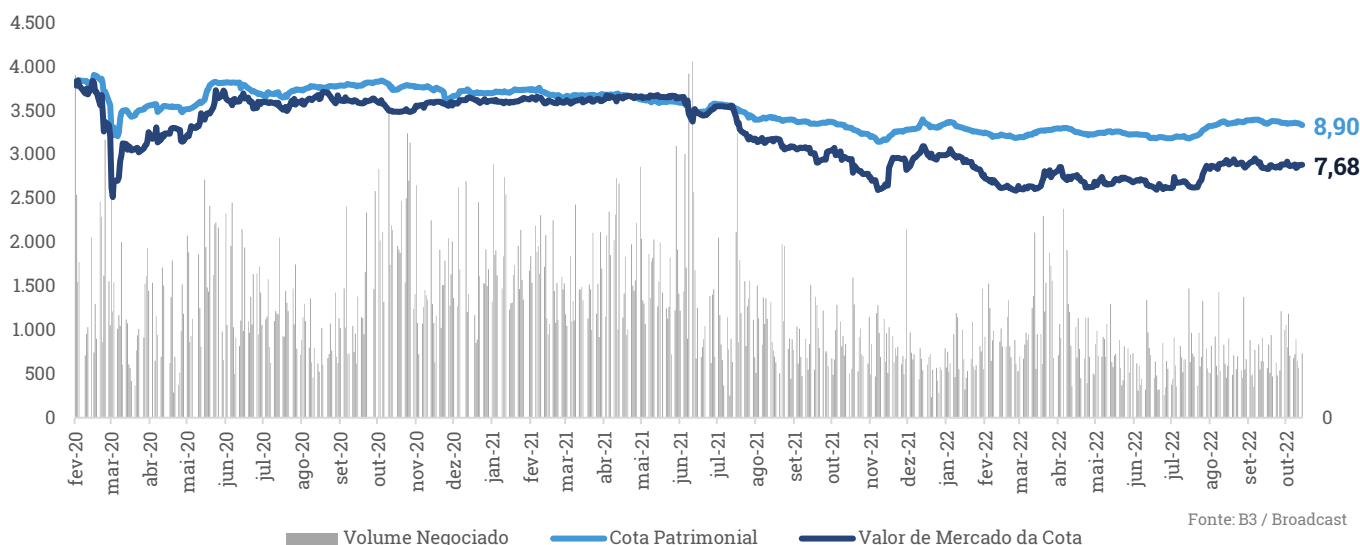
\*Valores ajustados considerando o desdobramento de 110 ocorrido em 05/05/2022

(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:



## Liquidez

As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram negociações que somadas movimentaram um volume de R\$ 800,0 milhões.

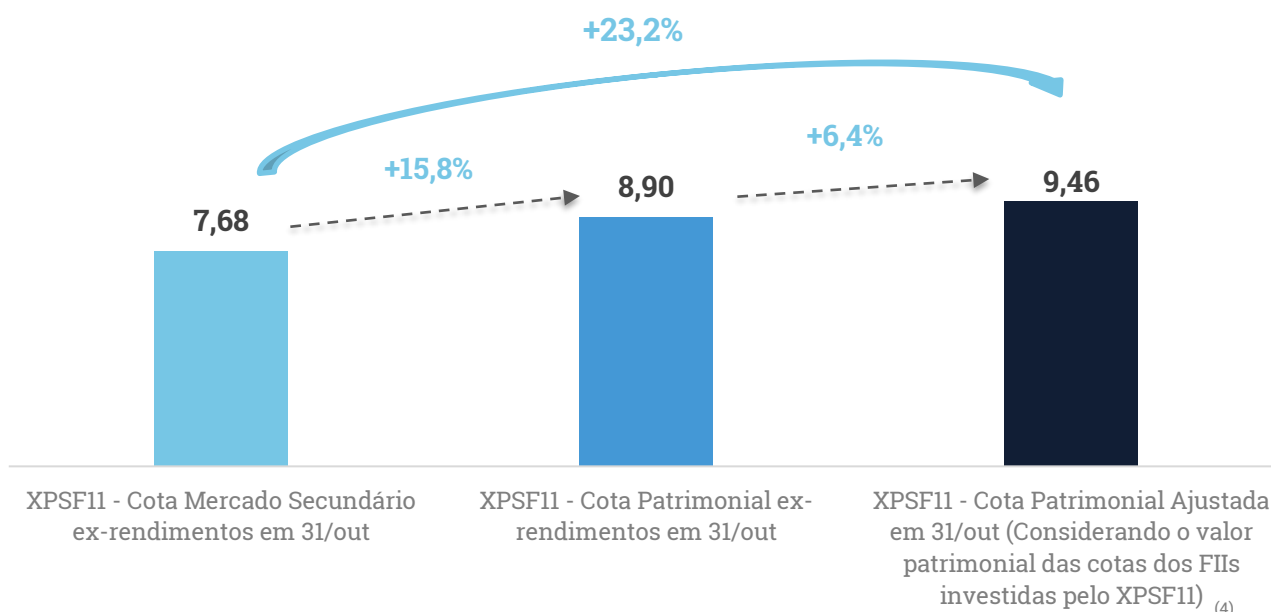
A liquidez média diária na bolsa foi de aproximadamente R\$ 1,2 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 7,68 por cota ex-rendimentos, sendo R\$ 0,077 por cota de rendimentos divulgados no encerramento do pregão do dia 31/10/2022.

Fonte: B3/Broadcast

| XP Selection FOF - FII               | out/22          |
|--------------------------------------|-----------------|
| Presença em pregões                  | 100%            |
| Volume negociado                     | 15.171.222      |
| Cotas Negociadas                     | 1.979.820       |
| Giro (% do total de cotas)           | 4,57%           |
| Valor de mercado                     | R\$ 332.690.342 |
| Valor patrimonial                    | R\$ 385.237.123 |
| Valor de mercado / Valor patrimonial | 86,36%          |
| 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.

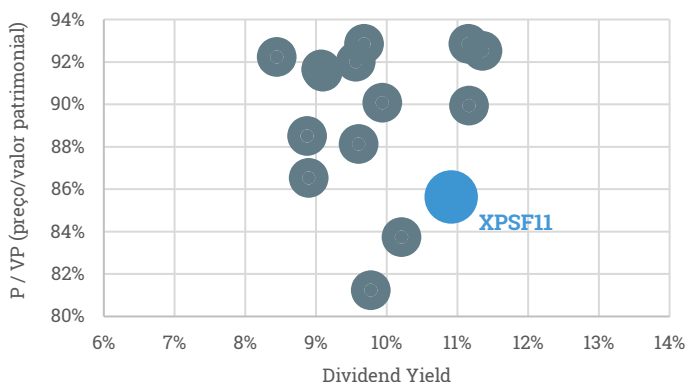


(4) Cálculo realizado com base na última cota patrimonial disponível nos informes mensais dos fundos investidos, 30/09/2022. Os valores apresentados são referentes a uma análise do Time de Gestão e não representam qualquer garantia de rentabilidade futura. Fonte: B3, XP Asset Management

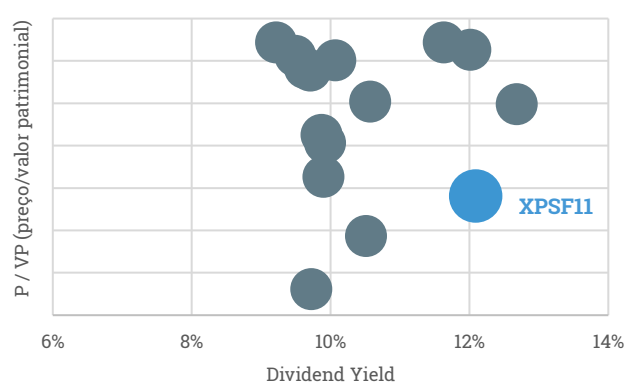
## Comparativo Dividend Yield na Indústria de FoFs

Abaixo publicamos o histórico de dividend yield do XPSF11 considerando o valor das cotas negociadas no mercado secundário no fechamento do trimestre, comparando-o aos demais FoFs presentes em nossa Watchlist. Tal gráfico tem como objetivo mostrar a atual relação entre o nível de dividendos distribuídos aos investidores nos períodos recentes e o nível de desconto encontrado para este segmento de FIIs quando comparado o preço de tais fundos no mercado secundário ao valor patrimonial de suas respectivas cotas. Pode-se observar que mesmo o XP Selection tendo distribuído um dos maiores yields nas duas janelas temporais, ainda é o FoF com um dos maiores descontos no mercado secundário.

Dividend Yield Últimos 12 Meses vs P/VP



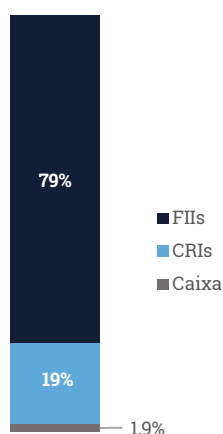
Dividend Yield 3º Trimestre 2022 Anualizado vs P/VP



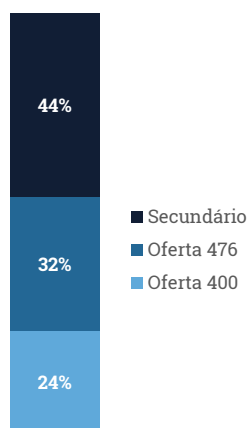
Fonte: XP Asset Management | Data-Base: 30/09/2022, última data disponível dos informes mensais. Dados considerados para FIIs com mais de 12 meses de histórico, início das negociações do fundo XP Selection em bolsa.

## Alocação do Portfólio (% dos Ativos)

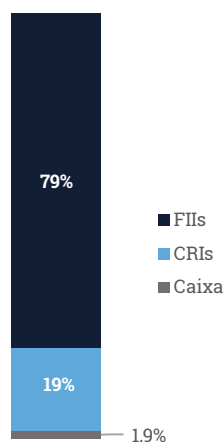
Por Classe de Ativo



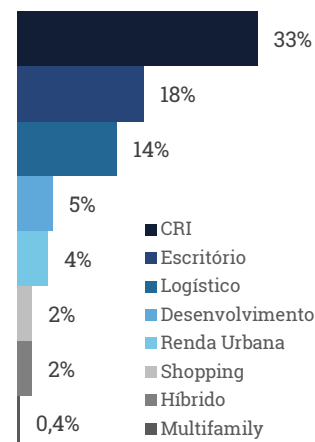
Por Meio de Alocação



Por Tese



Por Classe de FIIs



## Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Em 31/10/2022 o XP Selection detinha alocação de 33% do seu patrimônio em FIIs de CRIs além de cerca de 19% adicional alocado em CRIs diretamente. Acreditamos que para os próximos meses 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 deterioração do cenário global mais acentuada. 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, e seguimos a estratégia adotada anteriormente de alocar a liquidez do XP Selection em operações diretas de CRI. Do lado das alienações, aproveitamos a continuidade da recuperação nos preços em alguns dos FIIs em outubro visando gerar nova liquidez no portfólio. Destaque para alienação total da parcela restante da alocação em ALZR11 após a divulgação e recebimento do ganho de capital do fundo advindo de venda de imóvel e a venda parcial da alocação em MXRF11, este último com desempenho bem expressivo de suas cotas no secundário após a decisão favorável ao fundo na CVM.

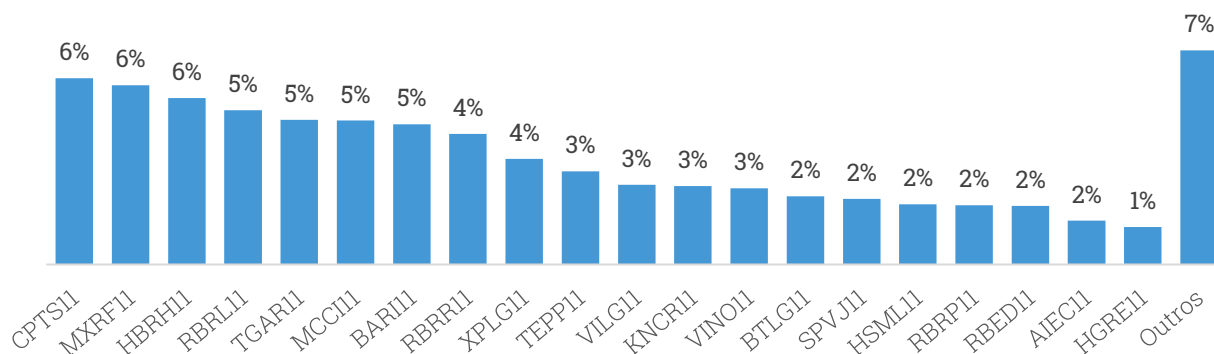
### Vendas de cotas no mês:

- 32.769 cotas de ALZR11: R\$ 3,8 mm
- 86.747 cotas de MXRF11: R\$ 0,9 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 |
|------------|------------|-----------------|---------------|--------|---------------|---------|-------------|------------|--------|----------------|---------------|
| 22C0983841 | Virgo      | Mitre           | 4/482         | 16.446 | 16,5          | 4,3     | 19/04/2022  | 17/03/2027 | CDI +  | 2,30%          | Mensal        |
| 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 Hirtifruiti | 1/303         | 14.326 | 14,2          | 3,7     | 02/06/2022  | 03/05/2032 | CDI +  | 2,10%          | Mensal        |
| 20I0718026 | Habitasec  | Vitacon         | 1/190         | 26.127 | 12,3          | 3,2     | 25/11/2021  | 26/09/2024 | CDI +  | 4,00%          | Mensal        |
| 21K0938631 | Bari       | Helbor II       | 1/96          | 10.913 | 10,9          | 2,8     | 22/11/2021  | 20/11/2024 | CDI +  | 2,60%          | Mensal        |
| 20F0870073 | Habitasec  | Embraed         | 1/198         | 7.485  | 6,5           | 1,7     | 22/12/2021  | 20/08/2026 | CDI +  | 5,50%          | Mensal        |

O Time de Gestão seguiu com sua estratégia de gestão ativa no book de CRIs, e aproveitou oportunidades no secundário para adicionar uma nova operação de Helbor. Desta forma, o XP Selection finalizou o mês de outubro com uma exposição total de R\$ 75,7 milhões em CRIs diretos, cerca de 19% do PL a uma taxa média de CDI + 3,0% a.a.

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 vincenda e (v) contratação da Certificadora de Crédito Imobiliário (CCI) para acompanhamento dos fluxos de recebíveis, garantindo qualidade no monitoramento dos recebíveis
- 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 Hortifruiti: (20D1006203):** O ativo é resultado da securitização de créditos imobiliários decorrentes de contratos de aluguel devidos pelo Grupo Fatura Hortifruiti (Rede Oba Hortifruiti). 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.
- 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.
- CRI Helbor II: (21K0938631):** Trata-se de uma operação lastreada em CCBs imobiliárias emitidas pela Helbor Empreendimentos S.A., empresa com boa qualidade creditícia, que realizou nos últimos anos forte *turnaround*, reduzindo alavancagem, alongando seu passivo e aumentando as margens dos novos lançamentos. A operação possui robusta estrutura de garantias, como: (i) Alienação Fiduciária das cotas das SPEs e (ii) Fundo de despesas. O CRI conta ainda com razão mínima de garantia de 110% sobre o Saldo Devedor.

## 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 do secundário e um incremento na volatilidade desta classe, derivado das preocupações dos investidores com possíveis impactos da deflação nos dividendos. Apesar de deflação mensal entre julho e setembro devido a Lei Complementar 194, a expectativa é que a partir de outubro o IPCA volte a ter variações no território positivo, voltando portanto a impactar positivamente os rendimentos desta classe nos meses posteriores. Por fim, mesmo com o 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, dado cenário fiscal ainda desafiador, 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 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, postergações de decisões sobre novas locações por parte de algumas empresas, principalmente multinacionais, e até devoluções de áreas em algumas regiões.

### 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, a possibilidade de elevações de vacância que citamos no relatório anterior já se tornou realidade para alguns dos principais fundos da indústria, embora ainda em menor escala. Tal movimento advém 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: O destaque para esta classe de fundos segue sendo o sucesso dos gestores em gerar ganho de capital com vendas de ativos, e em realizar a correção monetária integral dos contratos de locação sem ruído com os locatários. Este ajuste nos aluguéis sem grandes discussões na maioria dos casos demonstra a recuperação do segmento após a diminuição das restrições impostas pela pandemia e consequente elevação do fluxo de pessoas nos estabelecimentos. Todavia, devemos monitorar outro fator com atenção nos próximos meses, o desempenho de vendas online dos principais varejistas, o qual mostrou desaceleração nos últimos meses. Trata-se de uma desaceleração exclusiva do segmento digital, ou seja, o fluxo de vendas continuará a elevar o desempenho de lojas físicas, ou o melhor desempenho das lojas físicas derivou-se em grande parte do processo de reabertura, e portanto, a desaceleração das vendas por meio digital antecede uma desaceleração como um todo nas vendas de varejo? Ainda neste mês de outubro observamos no segmento de Agências Bancárias a importante renovação de contrato de locação de 4 imóveis para o Banco do Brasil por parte do BBPO11. Embora tal renovação seja positiva no curto prazo, o Time de Gestão ainda acredita em um cenário desafiador para tal segmento, principalmente ao se observar a tendência de fechamento de agências por parte dos principais bancos nacionais.

### Fundos de Shopping

O que esperar: Os dados operacionais do setor mês após mês mostram melhoras nos indicadores, com os números superando as expectativas que detinhamos no início do ano. Desta forma, acreditamos que os operadores destes estabelecimentos seguem com um cenário mais favorável para renegociar/corrigir valores de aluguéis, o que deve refletir em melhora nos *yields* dos FIIs ao longo dos próximos meses. Além disso, mais recentemente os gestores dos fundos aproveitaram o momento positivo de suas cotas no mercado secundário para buscar novas emissões de cotas e melhorar a estrutura de capital de seus FIIs, seja adquirindo novos ativos e/ou reduzindo a alavancagem financeira. Consideramos que tal movimento é benéfico para os fundos, e se tais emissões tiverem sucesso, os gestores conseguirão aproveitar oportunidades de mercado em um momento de consolidação do setor, e reduzir o potencial ruído que poderia aparecer nos próximos meses com o início de pagamento de amortização de tais dívidas, principalmente naqueles portfólios que possuem uma alavancagem mais significativa. Um ponto de atenção a ser monitorado no segmento nos próximos meses é o fluxo de pessoas nos estabelecimentos, o qual ainda encontra-se abaixo dos níveis pré-pandemia.

# XP Selection FoF - FII

Outubro 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](mailto:RI@XPASSET.COM.BR)

Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária

Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos