



Comentário do Gestor

No mês de novembro, os mercados globais de maneira geral reagiram positivamente a números de inflação americana menos pressionados e a discursos dos membros do Fed onde mencionaram a possibilidade de redução do ritmo de aperto monetário. Entretanto, apesar desta possibilidade, ainda há muitas dúvidas em relação ao tamanho do ciclo de aperto monetário necessário para trazer a inflação de volta à meta. Os dados de mercado de trabalho americano seguem robustos, com número de vagas abertas novamente superando os 10 milhões. A divulgação do último *payroll* também surpreendeu as expectativas, revelando geração de 263 mil empregos no mês. Ainda, os membros do Fed já indicaram taxa terminal por volta de 5% a.a. e que seguirão neste patamar por mais tempo, com o intuito de não repetir o erro cometido na década de 70, onde o afrouxamento foi realizado de maneira precipitada.

Na China, os dados de atividade econômica seguiram ruins em parte prejudicados pela onda recente de casos de Covid no país, o que por sua vez se traduziu em novas restrições. A política de covid-zero adotada pelo país asiático nos últimos 3 anos começou a gerar protestos por parte da população, os governos locais na sequência optaram por fazer um relaxamento maior das medidas de restrição, e tudo indica que após o inverno tal política seja abandonada e a China deve passar pelo processo de reabertura que o restante do mundo passou há algum tempo.

No Brasil, os debates foram dominados pela PEC de transição, com o novo governo eleito emitindo inicialmente sinais bem ruins com relação ao equilíbrio fiscal, tentando abrir espaço relevante no orçamento para cumprir promessas de campanha. O valor sinalizado no texto da PEC proposto pelo governo é muito superior ao necessário para atingir os R\$ 600 do Auxílio Brasil. O Congresso não aparece disposto a aceitar todas as condições da proposta do governo eleito, e portanto, o tamanho do *waiver* de gastos além do teto deve ser reduzido e o período de vigência também deve ser inferior a 4 anos, entretanto, ficou clara a mensagem do novo governo pela preferência por maiores gastos por todo o mandato. Com um montante de *waiver* de R\$ 150 bilhões projeta-se uma elevação de dívida de 15% em relação ao PIB nos próximos 5 anos.

Do lado da atividade econômica, o IPCA de outubro veio acima do esperado, mostrando uma dificuldade do setor de serviços em ceder de maneira relevante. Do lado do crédito, apesar dos dados ainda mostrarem crescimento, a qualidade parece estar piorando com inadimplência em alta.

Dado este cenário os ativos domésticos reagiram negativamente, com forte elevação da curva de juros e queda da bolsa (Ibovespa: - 3,06%), a qual só não foi pior dado o bom humor no mercado externo. Os Fundos Imobiliários não passaram ileso, impactados por esta relevante subida das taxas de juros futuras, o desempenho do IFIX foi de - 4,15%, com a desvalorização sendo mais expressiva nos fundos de tijolos

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, principalmente se tivermos uma efetivação de um desequilíbrio fiscal neste novo governo, no entanto, consideramos que a classe de fundos imobiliários segue sendo de alta relevância para a construção de um portfólio diversificado, principalmente dado sua característica de *inflation hedge*, a qual tende a se beneficiar em um cenário de maiores gastos públicos.

No portfólio do XP Selection neste mês, o destaque esteve nas movimentações do portfólio de FIIs. O Time de Gestão optou por realizar uma redução na exposição em MXRF11, aproveitando-se de uma demanda mais significativa pelo ativo no início do mês de novembro, e através da liquidez gerada com esta transação participou de duas ofertas primárias nos FIIs TG Ativo Real (TGAR) e Lago da Pedra (LPLP). Maiores detalhes sobre estes movimentos na carteira de FIIs do XP Selection estão presentes nas páginas 4 e 5 deste relatório.

Apesar do melhor desempenho dos ativos de risco em caráter global neste último mês, na visão do Time de Gestão, o nível de incerteza segue em patamar elevado, e ainda permanecem muitas dúvidas em relação ao desempenho econômico global a partir de 2023 em um período onde deve prevalecer política monetárias mais restritivas. 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. Não nos parece que há mais janela para novas ofertas primárias de fundos imobiliários no curto prazo, portanto, acreditamos que as melhores oportunidades em termos de relação risco/retorno devem ser encontradas no mercado secundário. Entendemos que fundos de tijolos ainda continuam em patamares atrativos, todavia, 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. 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.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de R\$ 7,39 por cota, com um *dividend yield* de 13,3% anualizado, e a cota patrimonial atingiu R\$ 8,54 antes da distribuição dos proventos, com um *dividend yield* de 11,3% anualizado.

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 14/12/2022 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 30/11/2022.

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

Fluxo Financeiro	nov/22	2S22	Últ. 12 meses
Receitas¹	3.735.158	19.364.230	44.466.107
Rendimentos – FII	2.575.805	14.882.141	37.324.155
Ganhos de Capital – FII	8.075	105.496	634.253
Rendimentos – CRI	1.006.713	3.812.562	5.541.248
Ganhos de Capital – CRI	0	43.501	43.501
LCI e Renda Fixa	144.565	520.529	922.950
Despesas²	-316.839	-2.669.904	-5.291.622
Despesas Operacionais	-283.978	-2.533.428	-4.930.487
IR Sobre Receita Financeira	-32.527	-116.997	-204.879
IR Sobre Ganho de Capital	-334	-19.479	-156.257
Resultado	3.418.319	16.694.326	39.174.485
Resultado Médio por Cota*	0,079	0,077	0,075
Rendimento Distribuído	3.334.265	16.281.605	36.850.121
Distribuição Média por Cota*	0,077	0,075	0,071

*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:

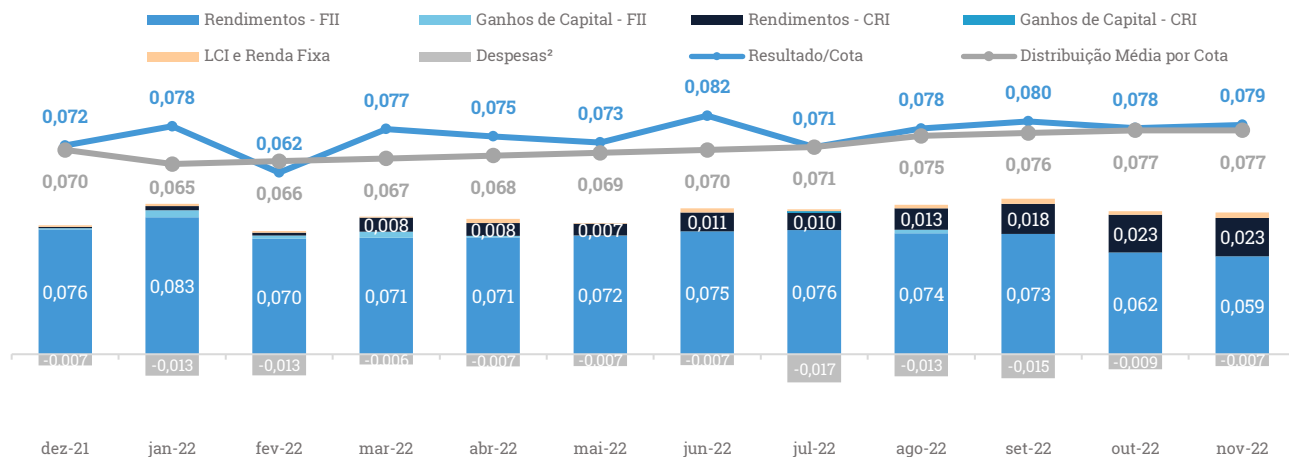
36.614 cotistas

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 Cota³

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



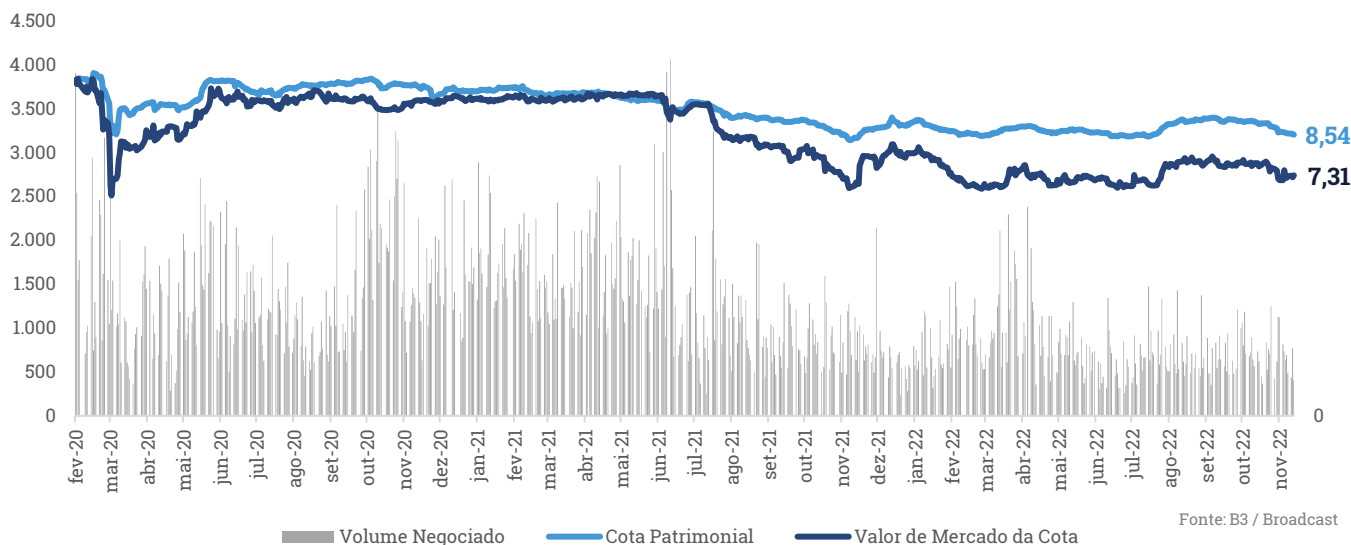
*Valores ajustados considerando o desdobramento de 110 ocorrido em 05/05/2022

(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

As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram negociações que somadas movimentaram um volume de R\$ 829,0 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\$ 7,31 por cota ex-rendimentos, sendo R\$ 0,077 por cota de rendimentos divulgados no encerramento do pregão do dia 30/11/2022.

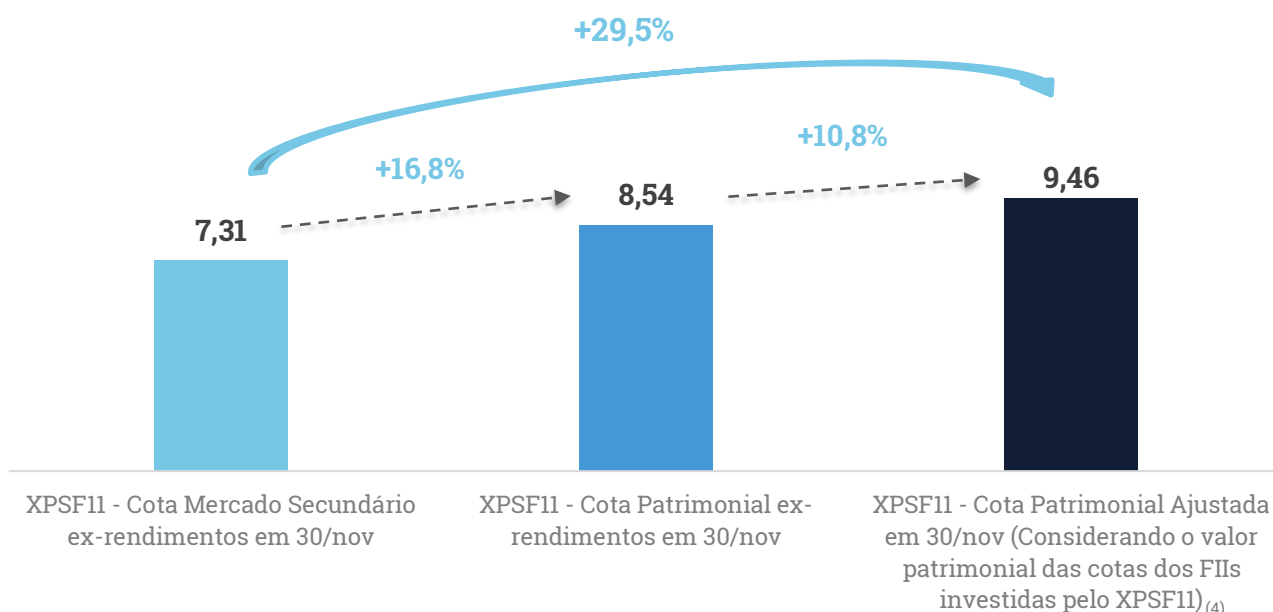
Fonte: B3/Broadcast

XP Selection FOF - FII	nov/22
Presença em pregões	100%
Volume negociado	13.782.527
Cotas Negociadas	1.861.621
Giro (% do total de cotas)	4,30%
Valor de mercado	R\$ 316.668.550
Valor patrimonial	R\$ 369.792.382
Valor de mercado / Valor patrimonial	85,63%
Quantidade de cotas	43.302.140

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

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.

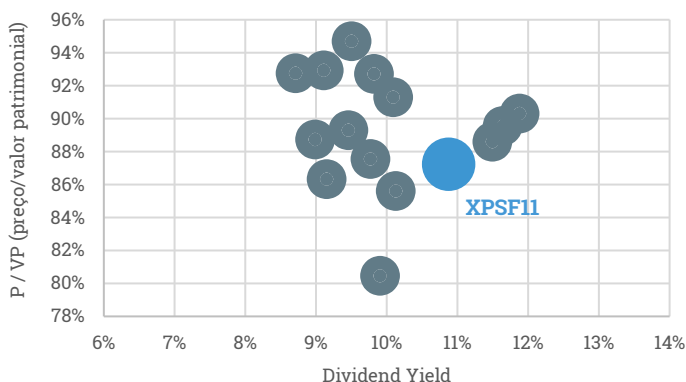


(4) Cálculo realizado com base na última cota patrimonial disponível nos informes mensais dos fundos investidos, 31/10/2022. Os valores apresentados são referentes a uma análise do Time de Gestão e não representam qualquer garantia de rentabilidade futura. Fonte: B3, XP Asset Management

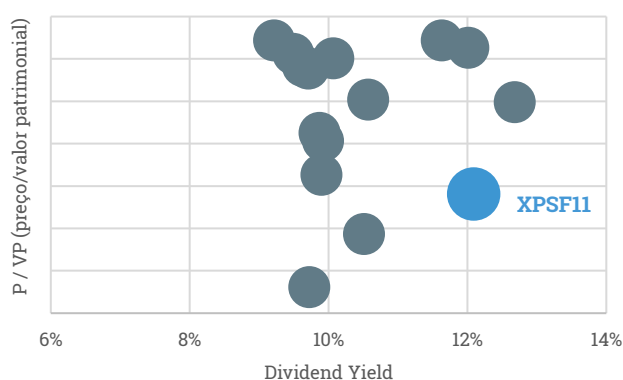
Comparativo Dividend Yield na Indústria de FoFs

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

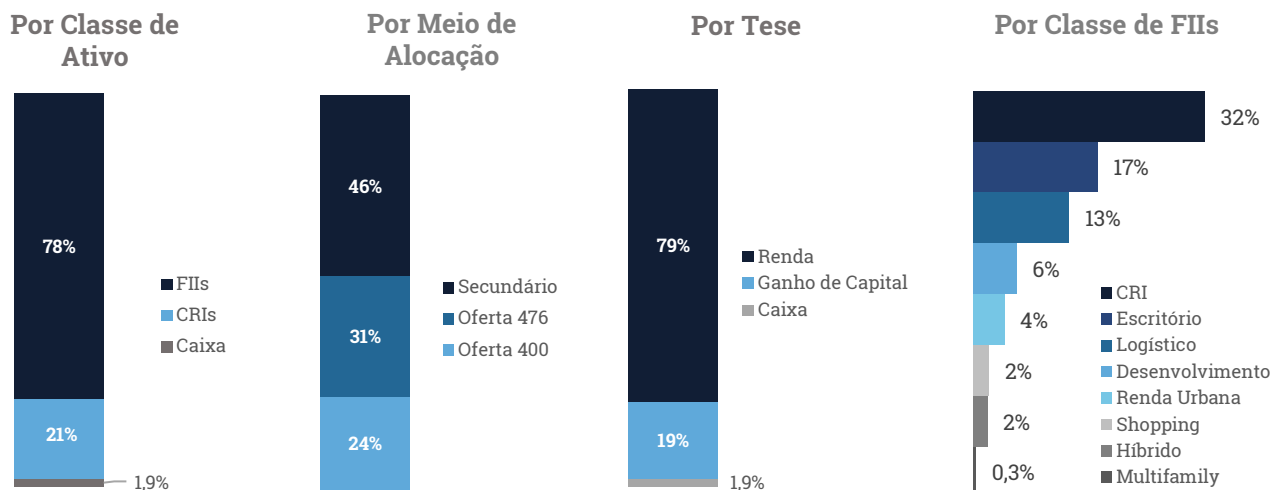


Dividend Yield 3º Trimestre 2022 Anualizado vs P/VP



Fonte: XP Asset Management | Data-Base: 31/10/2022, 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)

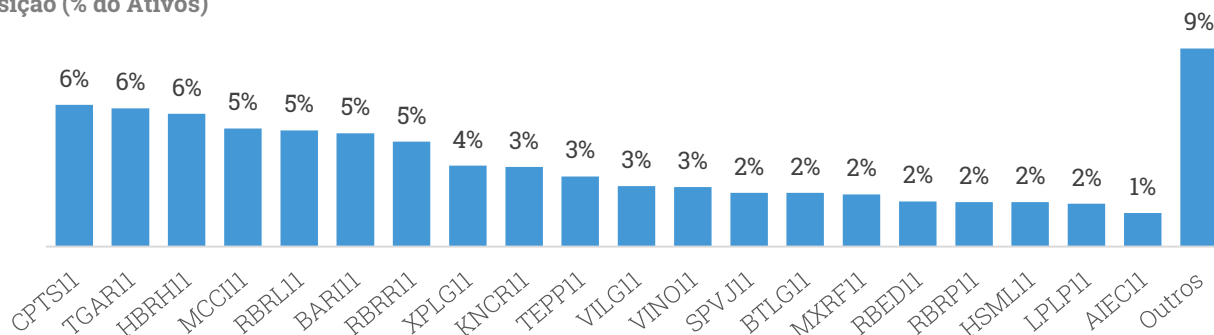
Em 30/11/2022 o XP Selection detinha alocação de 32% do seu patrimônio em FIIs de CRIs além de cerca de 21% adicional alocado em CRIs diretamente. Acreditamos que para os próximos meses uma estratégia mais cautelosa com relação a novas alocações em Fundos Imobiliários no portfólio do XP Selection deve 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 como a observada nos meses mais recentes, em um cenário onde a curva de juros mantenha-se mais elevada por mais tempo ou vislumbremos 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.

Em novembro, o Time de Gestão optou por reduzir em cerca de R\$15,6 milhões a exposição em MXRF11 ao encontrar uma oportunidade de alienação no mercado secundário no início do mês ao preço de 10,32/cota. Com a liquidez gerada, aproveitamos os dias de maior aversão ao risco no mercado para elevar a exposição em KNCR11 e retornar com uma pequena alocação em XPML11. Além disso, optamos por participar de duas ofertas primárias 476, a primeira delas TG Ativo Real (TGAR), FII de desenvolvimento residencial que já detinhamos alocação e se encontrava com valor de emissão a preço atrativo no momento da liquidação da oferta. E, realizamos uma nova alocação no Lago da Pedra FII (LPLP), fundo cuja emissão se tratou de um *private placement* originado por nosso Time de Gestão da XP Asset, com o intuito de ser uma estrutura parecida a um CRI de Estoque de unidades residenciais da empresa Direcional (DIRR3), tais unidades foram adquiridas por tal fundo através da compra de SPEs a um desconto relevante. Ainda, o LPLP FII possui uma natureza de dívida, com a Direcional sendo sócia dos empreendimentos, o que no final se traduz em um risco de crédito sendo o próprio risco Direcional, empresa com rating AAA pela S&P. É esperado que O LPLP já inicie seus pagamentos de rendimentos para novos cotistas no mês de dezembro, sendo que o FII possui como retorno-alvo, CDI + 5,0% a.a.

Abaixo encontram se os quadros resumos das movimentações realizadas no mês.



Exposição (% do Ativos)



Fonte: XP Asset Management

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	4,5	19/04/2022	17/03/2027	CDI +	2,30%	Mensal
22C0981880	RB Capital	Amy	1/479	15.114	15,2	4,1	09/08/2022	17/03/2027	CDI +	3,00%	Mensal
20D1006203	True	Oba Hirtifrutti	1/303	14.326	14,1	3,8	02/06/2022	03/05/2032	CDI +	2,10%	Mensal
21K0938631	Bari	Helbor II	1/96	13.883	13,9	3,8	22/11/2021	20/11/2024	CDI +	2,60%	Mensal
20I0718026	Habitasec	Vitacon	1/190	26.167	10,8	2,9	25/11/2021	26/09/2024	CDI +	4,00%	Mensal
20F0870073	Habitasec	Embraed	1/198	7.485	6,4	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 elevar a exposição na operação de Helbor. Desta forma, o XP Selection finalizou o mês de outubro com uma exposição total de R\$ 76,9 milhões em CRIs diretos, cerca de 20,7% 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.

- (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 Hortifrutti: (20D1006203): O ativo é resultado da securitização de créditos imobiliários decorrentes de contratos de aluguel devidos pelo Grupo Fatura Hortifrutti (Rede Oba Hortifrutti). 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.
- (f) 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, principalmente em momentos de cenário mais críticos como o que temos no momento. 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, o mês de outubro já mostrou o IPCA de volta ao campo positivo, e trata-se de uma questão de tempo, dado a defasagem da incorporação da correção monetária dos CRIs (2 a 3 meses) para que os rendimentos desta classe a serem distribuídos retornem a patamares mais atrativos do ponto de vista de investidores pessoa física, o que pode se traduzir em uma recuperação para os preços destes ativos no mercado secundário. 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, e também fundos indexados ao IPCA, caso o cenário de maiores gastos públicos por parte do novo governo se concretize.

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, 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 próximos aos principais centros 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, os últimos dados divulgados com relação ao crédito mostraram uma piora dos níveis de inadimplência, outro *driver* importante a ser monitorado no curto prazo, a continuidade de piora pode-se traduzir em futuras quedas de consumo.

Fundos de Shopping

O que esperar: Os dados operacionais do setor seguem mostrando melhora mês após mês, com os números superando as expectativas que detínhamos no início de 2022. 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 permitirá os gestores aproveitarem 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.

XP Selection FoF - FII

Novembro 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