



## Comentário do Gestor

O início do ano de 2023 trouxe notícias melhores aos mercados globais, os dados econômicos divulgados mostraram a continuidade da queda da inflação nos EUA e Europa, enquanto fatores de risco que estavam sendo monitorados mais de perto pelos investidores se arrefeceram, como o inverno na Europa que não foi tão rigoroso, o que acabou afastando o receio de piora no setor energético e consequentemente maior pressão inflacionária na região. A economia americana que está nos holofotes dos investidores globais mostrou-se ainda em ritmo forte, com a taxa de desemprego batendo seu menor nível nos últimos 50 anos e o setor de serviços mostrando bom desempenho. Estes fatores em conjunto com a reabertura da economia chinesa levaram as expectativas ao final do mês a se concentrarem em terreno mais otimista com relação ao crescimento global e apresentarem menor preocupação sobre uma possível recessão no curto prazo, advinda do aperto monetário dos principais Banco Centrais. A curva de juros no mercado americano fechou de maneira significativa, já chegando a precificar corte de juros por parte do Fed no segundo semestre enquanto as bolsas americanas tiveram performance expressiva, o S&P 500 e o Nasdaq100 valorizaram-se 5,91% e 10,62%, respectivamente.

### 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\$ 352.455.905,77

#### Quantidade de Cotas:

43.302.140

#### Valor Patrimonial da Cota ex-proventos:

R\$ 8,14

#### 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:

38.961 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

No Brasil mais uma vez parece que deixaremos de aproveitar o melhor momento global para impulsionar nossa economia e voltaremos a discutir pautas que já nos parecia ter ficado no passado. O presidente Lula começou a dar ênfase as suas críticas em relação a independência do Banco Central e colocou no radar a possibilidade de elevação das metas de inflação, o que moveu as expectativas de inflação para cima por parte dos agentes econômicos e consequentemente levou a uma subida da curva de juros futura em magnitude relevante. Somado a isto, os membros do governo seguem sendo vocais a política fiscal mais expansionista com o retorno da figura dos bancos públicos na expansão do crédito subsidiado. Tais movimentos por parte do governo nos parecem ter o objetivo de estimular o crescimento doméstico no curto prazo, mesmo que este se traduza em um maior nível de inflação, e assim o novo governo eleito conseguiria manter a sua popularidade. Logo, mais uma vez concentram-se nos resultados dos próximos meses, em detrimento de um melhor rearranjo econômico/fiscal que traria melhores benefícios para os brasileiros a médio/longo prazo.

Apesar do impacto negativo nas curvas de juros, o câmbio e bolsa brasileira tiveram performance positiva ao longo de janeiro, impulsionados pelos fatores externos mencionados acima. Entretanto, nos parece claro que tal desempenho foi bem inferior ao que poderia ter sido em caso de ausência destes ruídos políticos ao longo do mês. O IFIX por outro lado, mais correlacionado com os movimentos das curvas de juros passou por uma depreciação de 1,60%, e adicionalmente, observamos impacto negativo relevante em alguns fundos de tijolo que detinham alguma exposição a Lojas Americanas como inquilina de imóveis, principalmente fundos do segmento logístico, dado o pedido de recuperação judicial da empresa após o anúncio de inconsistências contábeis no valor aproximado de R\$ 20 bilhões.

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 diante das novas pressões do novo governo sobre a autoridade monetária, no entanto, consideramos que a classe de fundos imobiliários segue sendo de alta relevância para a construção de um portfólio diversificado, principalmente dado os descontos atuais apresentados em todos os segmentos e sua característica de *inflation hedge*, a qual tende a se beneficiar em um cenário de inflação mais elevada.

Nos últimos meses ficou evidente a volatilidade mais acentuada nos preços dos ativos financeiros que citamos em relatórios anteriores, e a qual acreditamos que devemos continuar a presenciar nos próximos períodos. Tal volatilidade está atrelada ao nível de incerteza em relação ao processo de recuperação econômica global e domesticamente ao tumultuado início do novo governo, o qual vem sendo cada vez mais claro em relação a sua não disposição em seguir uma trajetória de equilíbrio fiscal e consequentemente controle inflacionário. Dado este cenário, seguimos acreditando 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. Esta classe de ativos deve seguir uma recuperação volátil dado expectativa de curva de juros mais elevada por mais tempo (cenário-base do Time de Gestão). 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, os quais entendemos devem mitigar a volatilidade do fundo, dado as estruturas de garantias envolvidas.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de R\$ 7,27 por cota, com um *dividend yield* de 13,1% anualizado, e a cota patrimonial atingiu R\$ 8,14 antes da distribuição dos proventos, com um *dividend yield* de 11,6% anualizado.

Destacamos o crescimento de cotistas na base do Fundo ao longo dos últimos 12 meses, o qual atingiu o número de 38.961 cotistas na data base do presente relatório, representando um crescimento de cerca de 82% quando comparado ao fechamento de janeiro do ano 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 dezembro será realizada em 14/02/2023 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 31/01/2023.

No semestre até o momento foi distribuído montante equivalente a 92,6% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, sendo:

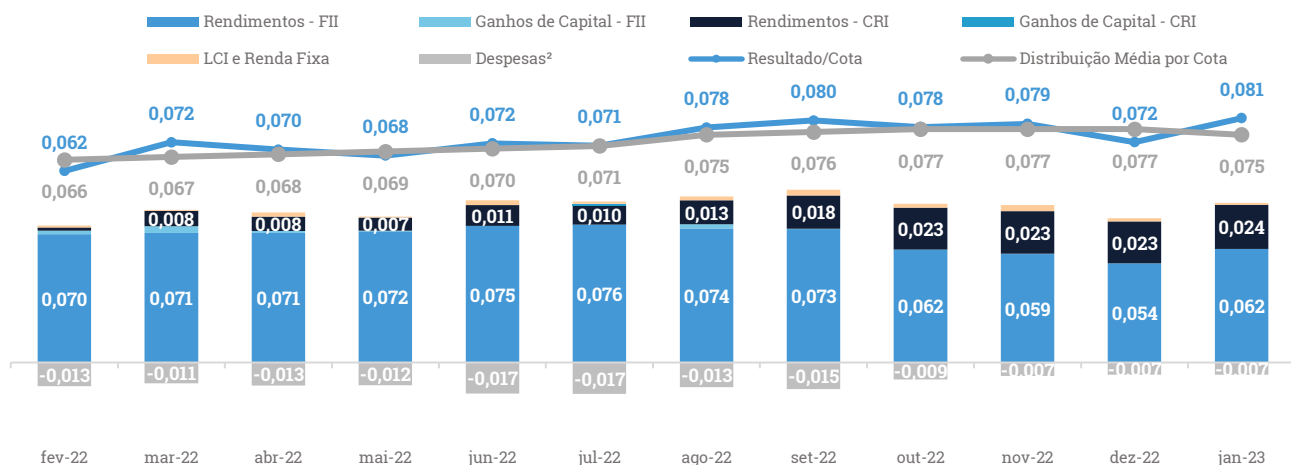
Fluxo Financeiro	jan/23	2S22	Últimos 12 Meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>3.791.939</b>	<b>22.788.200</b>	<b>44.321.997</b>
Rendimentos – FII	2.692.690	17.234.007	35.472.129
Ganhos de Capital – FII	22	105.496	411.774
Rendimentos – CRI	1.051.585	4.811.390	7.450.879
Ganhos de Capital – CRI	0	43.501	43.501
LCI e Renda Fixa	47.641	593.806	943.714
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-285.676</b>	<b>-2.960.769</b>	<b>-6.115.817</b>
Despesas Operacionais	-275.010	-2.811.602	-5.788.359
IR Sobre Receita Financeira	-10.665	-128.094	-206.909
IR Sobre Ganho de Capital	0	-21.073	-120.549
<b>Resultado</b>	<b>3.506.264</b>	<b>19.827.432</b>	<b>38.206.181</b>
<b>Resultado Médio por Cota*</b>	<b>0,081</b>	<b>0,076</b>	<b>0,074</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>3.247.661</b>	<b>19.615.869</b>	<b>37.586.258</b>
<b>Distribuição Média por Cota*</b>	<b>0,075</b>	<b>0,076</b>	<b>0,072</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.

## 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:

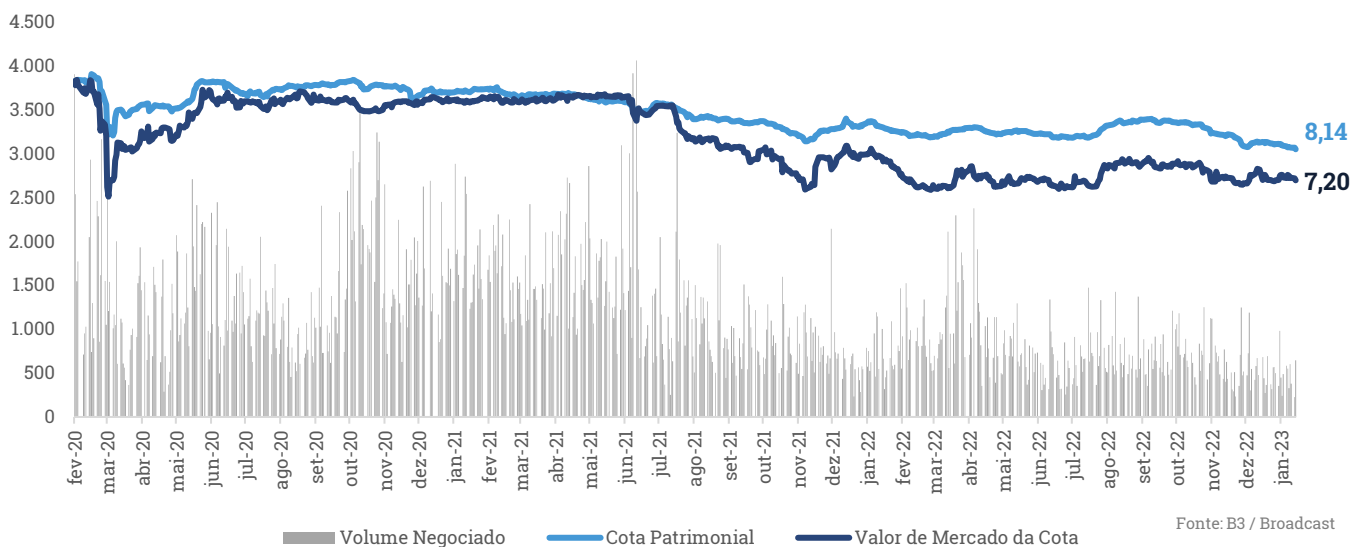


\*Valores ajustados considerando o desdobramento de 110 ocorrido em 05/05/2022  
(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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:



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\$ 851,3 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\$ 7,20 por cota ex-rendimentos, sendo R\$ 0,075 por cota de rendimentos divulgados no encerramento do pregão do dia 31/01/2023.

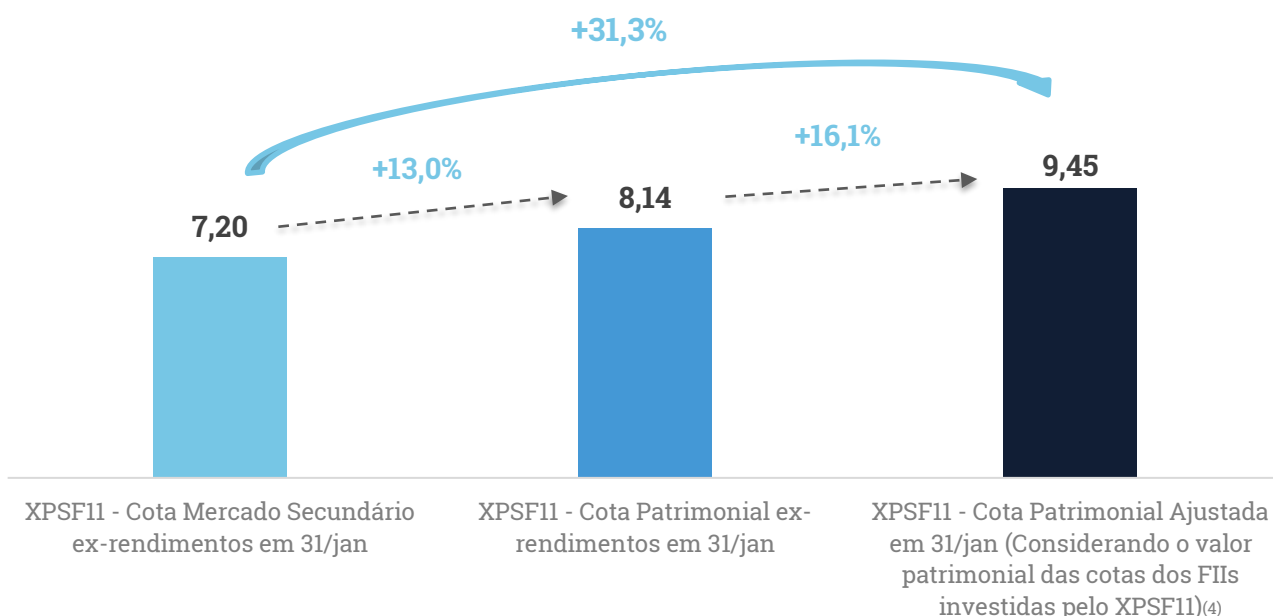
Fonte: B3/Broadcast

XP Selection FOF - FII	jan/23
Presença em pregões	100%
Volume negociado	10.637.585
Cotas Negociadas	1.461.670
Giro (% do total de cotas)	3,38%
Valor de mercado	R\$ 311.558.897
Valor patrimonial	R\$ 352.455.906
Valor de mercado / Valor patrimonial	88,40%
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, 30/11/2022.

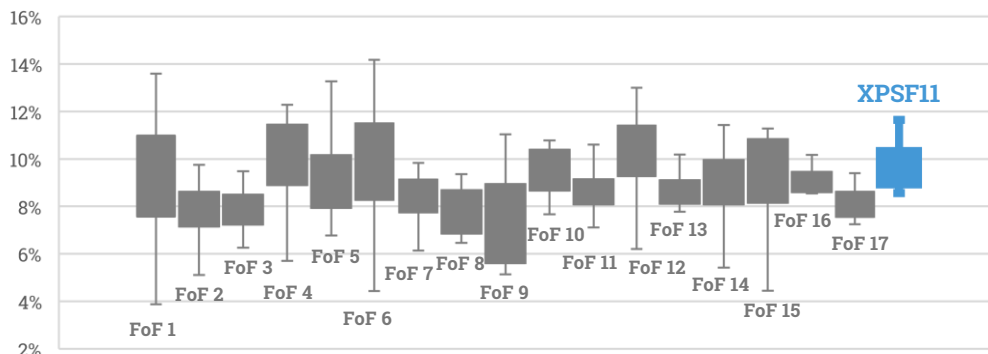
Os valores apresentados são referentes a uma análise do Time de Gestão e não representam qualquer garantia de rentabilidade futura.

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.

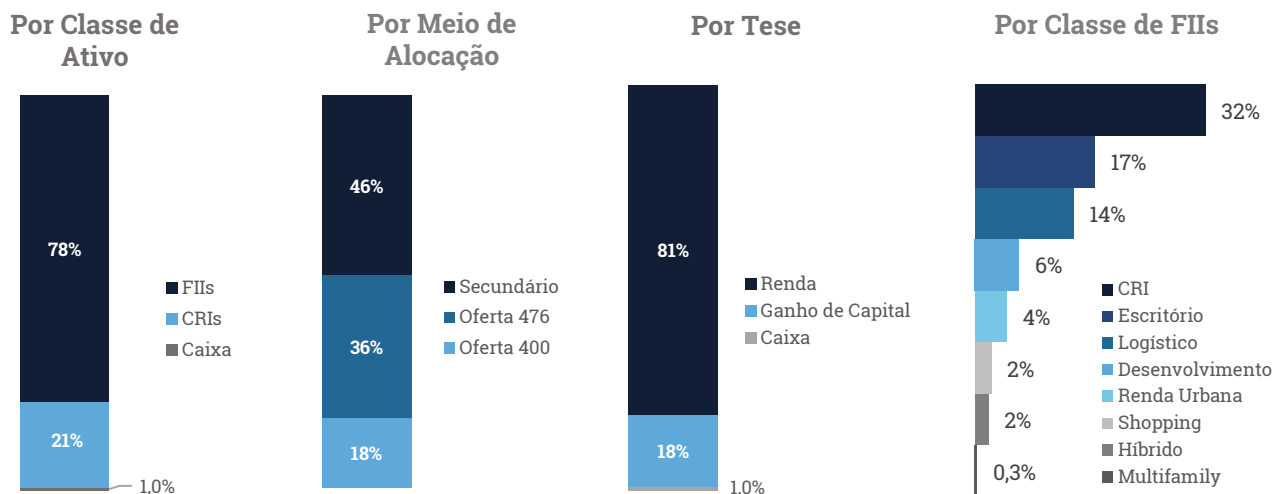
Dispersão Dividend Yield Anualizado de Fevereiro/20 até Dezembro/22 - Cota Patrimonial



Fonte: XP Asset Management | Data-Base: 30/12/2022, 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)

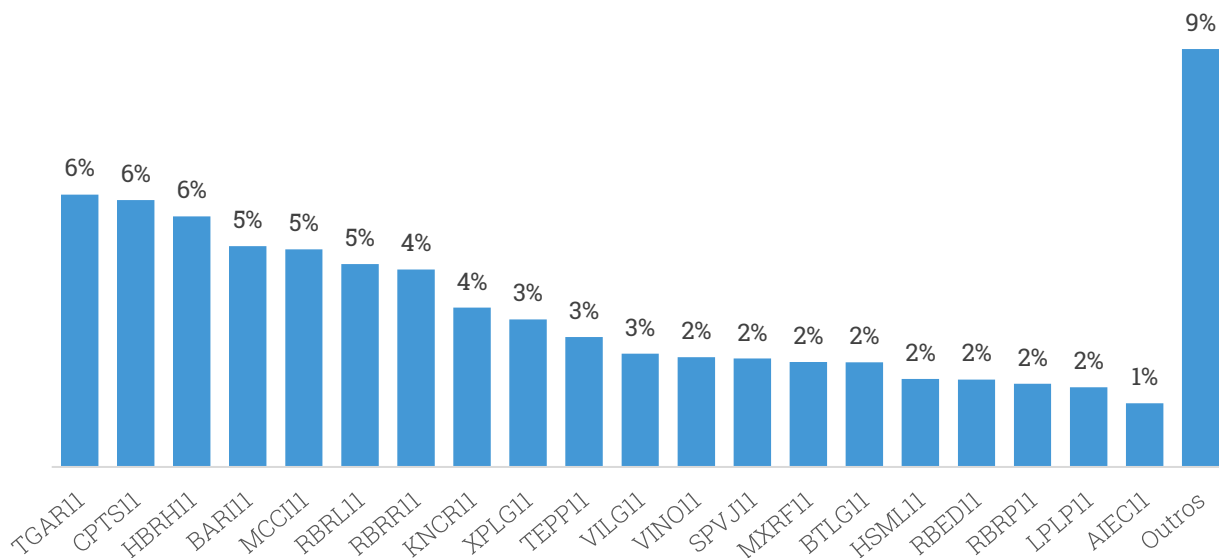


## Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Em 31/01/2023 o XP Selection detinha alocação de 32% do seu patrimônio em FIIs de CRIs além de cerca de 21,6% 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 no período recente, 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 janeiro não realizamos movimentações no book de fundos imobiliários.

## 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	4,7	19/04/2022	17/03/2027	CDI +	2,30%	Mensal
22C0981880	RB Capital	Amy	1/479	15.114	15,2	4,3	09/08/2022	17/03/2027	CDI +	3,00%	Mensal
20D1006203	True	Oba Hortifruti	1/303	15.349	15,0	4,3	02/06/2022	03/05/2032	CDI +	2,10%	Mensal
21K0938631	Bari	Helbor II	1/96	13.883	13,9	4,0	22/11/2021	20/11/2024	CDI +	2,60%	Mensal
20I0718026	Habitasec	Vitacon	1/190	26.167	9,8	2,8	25/11/2021	26/09/2024	CDI +	4,00%	Mensal
20F0870073	Habitasec	Embraed	1/198	7.485	6,1	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 Oba Hortifruti. Desta forma, o XP Selection finalizou o mês com uma exposição total de R\$ 76,6 milhões em CRIs diretos, cerca de 21,6% do PL a uma taxa média de CDI + 2,93% 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 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.
- (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. Acreditamos que o impacto negativo nas cotas do secundário e um incremento na volatilidade desta classe, derivado do período curto de deflação tende a se dissipar conforme os proventos distribuídos sejam impactados positivamente pelo retorno da inflação mensal ao território positivo. As estimativas com relação a inflação para os próximos períodos seguem se deteriorando na medida que se torna mais evidente a alteração da meta de inflação, o que também pode voltar a atrair investidores para tal classe de FII e assim reduzir ou mesmo zerar o atual desconto ainda vigente quando comparado o valor das cotas de tais fundos presentes no mercado secundário com seus respectivos valores patrimoniais. Por fim, o investidor deve neste momento ficar ainda mais atento a concentração e qualidade de crédito dos devedores das operações de CRIs detidas pelos FIIs, uma potencial deterioração do mercado de crédito diante de um pior cenário econômico pode desencadear futuras renegociações de dívidas.

### Fundos de Escritório

O que esperar: Com o início do novo ano, cremos que haverá retomada de negociação de novos contratos de locação por parte daquelas empresas que precisam de novos espaços e que seguraram tais contratações em virtude do período eleitoral e virada de ano. No entanto, hoje nos parece que este movimento se dará de maneira mais lenta, dado a deterioração das expectativas econômicas domésticas. Com isso, a recuperação dos preços das cotas no mercado secundário deve seguir seu caminho volátil nos próximos meses. O elevado nível de estoque de lajes em algumas regiões, nos leva a acreditar que a recuperação dos preços de aluguel também se dará de maneira regrada. Por fim, vale monitorar as variações de preços patrimoniais dos FIIs neste início de 2023, onde há uma concentração de reavaliações por parte das consultorias contratadas pelos fundos. As variações de preços são impactadas de maneira relevante por fatores econômicos, mas também consideramos a gestão ativa através de vendas de imóveis por parte dos gestores essencial para prover aos cotistas valorização do patrimônio, mesmo em cenário de elevação de taxas de desconto.

### Fundos de Galpão Logístico

O que esperar: Estamos com uma expectativa de crescimento moderado nos rendimentos desta classe de FIIs, derivados de novas correções monetárias dos contratos de locação, dado a retomada da inflação para o campo positivo nos últimos meses. Por outro lado, embora ainda em caráter limitado, a possibilidade de elevações de vacância que citamos em relatórios anteriores 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. Ainda, o evento das Lojas Americanas trás um nível adicional de incerteza com relação ao potencial impacto de inadimplência deste inquilino em alguns casos específicos, o que nos parece algo limitado neste momento. De qualquer forma devemos lembrar que tais movimentos de vacância e/ou inadimplência 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 o desempenho de atividade econômica doméstica nos próximos meses. Dados publicados referentes ao comércio varejista restrito de dezembro (Pesquisa Mensal do Comércio) mostraram uma nova queda (-2,6%) quando comparado ao mês anterior, com forte queda em Tecidos, vestuário e Calçados. 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 novas quedas de consumo.

### Fundos de Shopping

O que esperar: Os dados operacionais do setor seguem positivos, com os primeiros números operacionais divulgados das empresas do setor com capital aberto indicando crescimento de vendas no último trimestre de 2022 superior a 20% quando comparado ao mesmo período de 2019, mesmo em período com dias com menor eficiência dado os jogos da Copa do Mundo. 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. No entanto, estamos mais cautelosos com relação ao segmento diante dos últimos dados publicados referentes ao crédito e inadimplência das pessoas físicas, os quais mostraram nova deterioração e que na ausência de melhora nos próximos meses devem refletir em menor nível de consumo.

# XP Selection FoF - FII

Janeiro 2023



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