



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\$ 343.816.972,75

Quantidade de Cotas:

43.302.140

Valor Patrimonial da Cota ex-proventos:

R\$ 8,06

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:

39.356 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 vivhamos de um início de ano onde os principais Bancos Centrais globais Fed e ECB indicavam clara preferência por controlar a inflação em detrimento da atividade econômica mediante continuidade do aperto monetário. Entretanto, o mês de março trouxe uma nova variável que foi a situação envolvendo os bancos americanos. Com o aumento dos juros advindo deste aperto monetário global observou-se uma elevação do nível de saques dos depósitos bancários diante da procura dos depositantes por maior yield, isto acabou gerando desconfiança sobre a solidez de alguns bancos médios/regionais, dado a relevância dos saques e o agora mais evidente descalaceamento entre ativo e passivo no balanço de tais bancos. Consequentemente, tal desconfiança ampliou tal movimento desencadeando uma corrida bancária em alguns bancos em período bem curto de tempo, a facilidade atual de se fazer movimentações bancárias sem precisar ir fisicamente ao banco ajudou esta amplificação. A situação atual nos parece bem distante daquilo ocorrido em 2008, onde tivemos uma clara insolvência do sistema bancário. Ainda, a ação rápida e coordenada do Tesouro Americano e Fed parece ter sido suficiente para manter a estabilidade financeira, todavia, a incerteza sobre a saúde financeira dos bancos entre os agentes econômicos ainda pode se traduzir em um cenário mais restritivo no padrão dos crédito disponibilizado pelo sistema financeiro e assim, contribuir para a desaceleração da atividade econômica. O Federal Reserve comunicou que esta restrição no crédito pode vir a compensar o alongamento do aperto monetário que se esperava anteriormente, entretanto não indicou possibilidade de corte de juros à frente. De qualquer forma, as expectativas do mercado foram revistas, com a probabilidade do *fed funds* superar 6% agora praticamente estando fora da mesa e a curva de juros futura já indicando possibilidade de corte de juros no segundo semestre. Resta saber se os Bancos Centrais conseguirão manter sua plano de voo se estiverem diante de uma piora da estabilidade financeira e emprego em suas economias.

No Brasil, em relação a política monetária, o Copom ratificou sua mensagem de que irá manter seu plano de voo de levar a inflação para meta, dado as expectativas de inflação ainda se encontrando desancoradas, atividade permanecendo em ritmo forte e cenário fiscal ainda desafiador. A apresentação do novo ArcaBouço fiscal deixou evidente que a regra tratada de forma isolada não resulta na trajetória de resultado primário projetada pelo governo, desta forma torna-se necessário um aumento de carga tributária e portanto, ainda é preciso observar com mais detalhes as futuras medidas a serem anunciadas pelo Ministério da Fazenda para assim termos uma visão mais clara sobre o cenário fiscal.

O IFIX novamente acabou tendo uma performance negativa, com uma depreciação de -1,69%. Neste mês, além das incertezas em torno do cenário econômico global e doméstico, fatores específicos em alguns FIIs de CRIs como inadimplência de um devedor relevante presente em portfólios *high yield* acabou deteriorando a performance do índice, dado a representatividade de tais fundos na composição da carteira do índice. Vale lembrar que o XP Selection não detém nenhuma exposição aos FIIs impactados diretamente por tal inadimplência.

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, 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. Tendo dito isto, aproveitamos tal volatilidade para adquirir novas cotas de FIIs com atrativa relação risco/retorno na visão do Time de Gestão, as quais estão detalhadas na página 4 deste relatório. Além disso, seguimos com sua estratégia de gestão ativa no book de CRIs, e aproveitou oportunidades no secundário para neste mês de março alienar parcela da alocação do CRI Mitre, realizando ganho de capital derivado da compressão de spread quando comparado a taxa de compra do ativo. Tal CRI foi adquirido a uma taxa de CDI + 2,30%, enquanto as vendas foram realizadas a uma taxa de CDI + 1,86%, gerando assim um ganho de capital aproximado de R\$ 89 mil para o XPSF. Desta forma, o XP Selection finalizou o mês com uma exposição total de R\$ 64,1 milhões em CRIs diretos, cerca de 18,4% do PL a uma taxa média de CDI + 3,1% a.a. Além disso, adicionamos nova operação no portfólio Vitecon II, ativo que é resultado da securitização de debêntures emitidas pela Vitecon Participações S.A., cuja destinação de recursos é custeio de obra dos empreendimentos ON Brooklyn e ON Domingos de Moraes. O CRI possui subordinação, com a série sênior que foi adquirida sendo remunerada CDI+ 4,50% a.a.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de R\$ 7,05 por cota, com um *dividend yield* de 13,7% anualizado, e a cota patrimonial atingiu R\$ 8,02 antes da distribuição dos proventos, com um *dividend yield* de 12,0% anualizado.

Destacamos o crescimento de cotistas na base do Fundo ao longo dos últimos 12 meses, o qual atingiu o número de 39.356 cotistas na data base do presente relatório, representando um crescimento de cerca de 78% quando comparado ao fechamento de fevereiro 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\$ 0,076 por cota comunicada no fim de março será realizada em 17/04/2023 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 31/03/2023.

No semestre até o momento foi distribuído montante equivalente a 96,4% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, sendo:

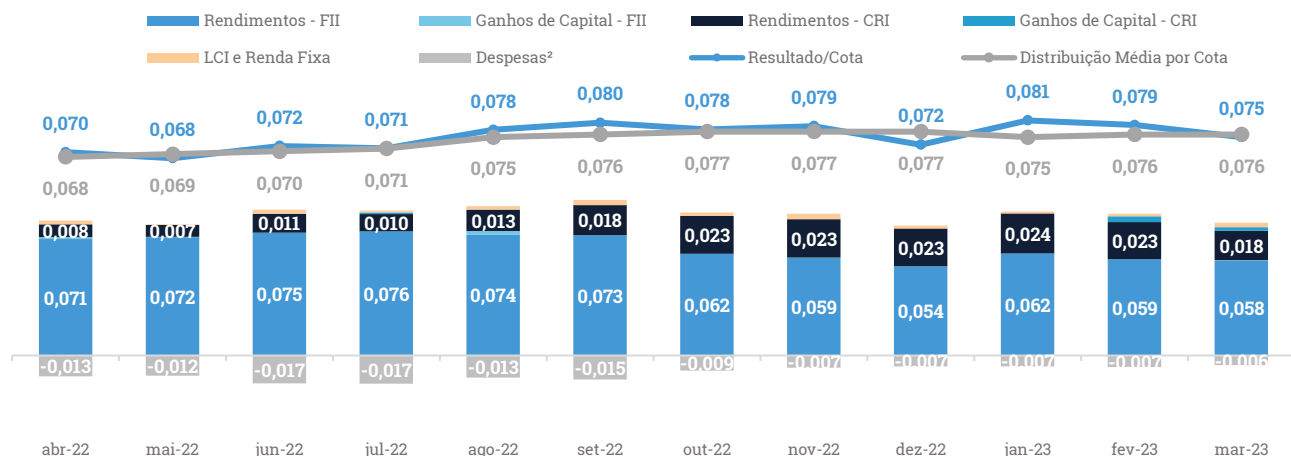
Fluxo Financeiro	mar/23	1S23	Últimos 12 Meses
Receitas¹	3.501.306	11.031.474	41.127.473
Rendimentos – FII	2.506.882	7.736.654	31.326.424
Ganhos de Capital – FII	9.060	9.082	127.308
Rendimentos – CRI	776.059	2.807.552	8.425.002
Ganhos de Capital – CRI	89.624	2.400.015	283.516
LCI e Renda Fixa	119.681	238.171	965.223
Despesas²	-249.841	-839.742	-5.069.991
Despesas Operacionais	-222.913	-786.208	-4.824.607
IR Sobre Receita Financeira	-26.928	-53.534	-211.748
IR Sobre Ganho de Capital	0	0	-33.635
Resultado	3.251.465	10.191.732	36.057.482
Resultado Médio por Cota*	0,075	0,078	0,076
Rendimento Distribuído	3.290.963	9.829.586	35.464.453
Distribuição Média por Cota*	0,076	0,076	0,074

*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:

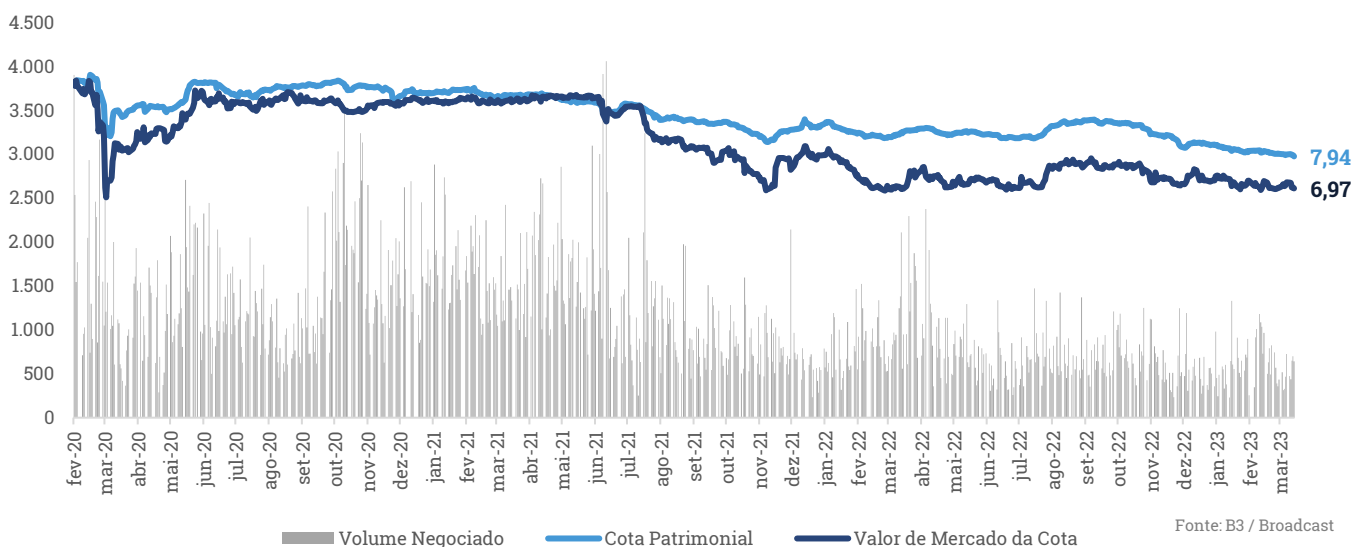


*Valores ajustados considerando o desdobramento de 110 ocorrido em 05/05/2022
(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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

As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram negociações que somadas movimentaram um volume de R\$ 878,4 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de aproximadamente R\$ 1,1 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 6,97 por cota ex-rendimentos, sendo R\$ 0,076 por cota de rendimentos divulgados no encerramento do pregão do dia 31/03/2023.

Fonte: B3/Broadcast

XP Selection FOF - FII

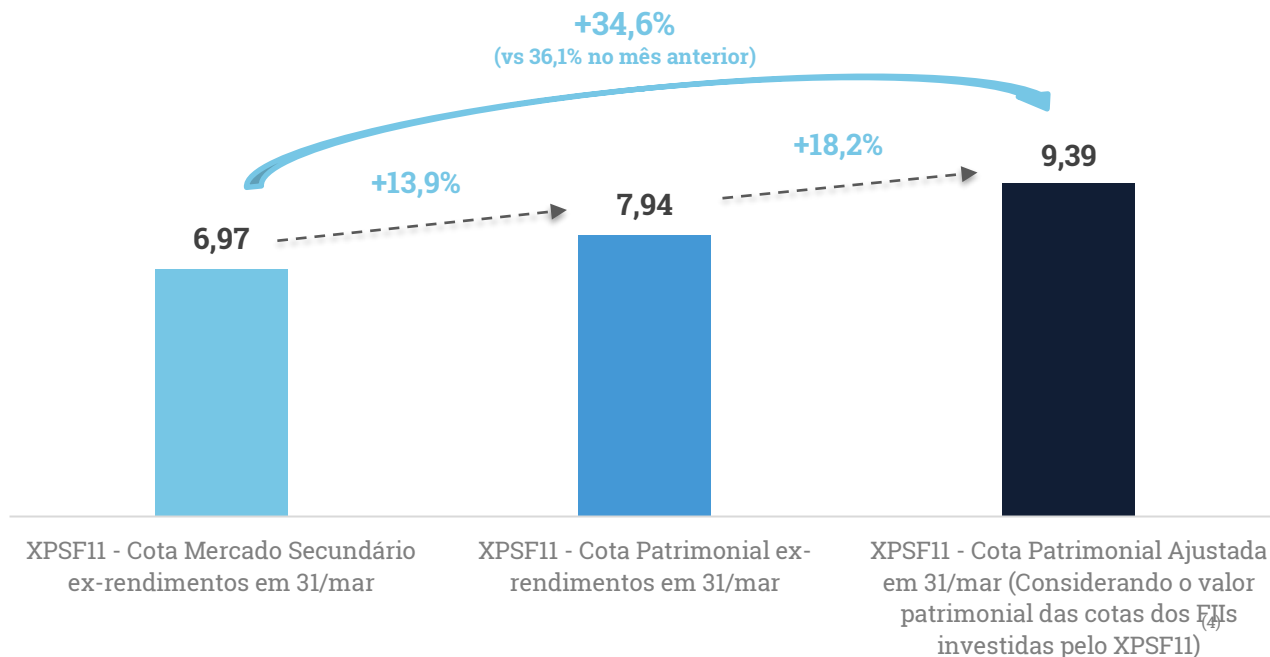
Mar/23

Presença em pregões	100%
Volume negociado	13.735.261
Cotas Negociadas	1.951.952
Giro (% do total de cotas)	4,51%
Valor de mercado	R\$ 301.989.124
Valor patrimonial	R\$ 343.816.972
Valor de mercado / Valor patrimonial	87,83%
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, 28/02/2023.

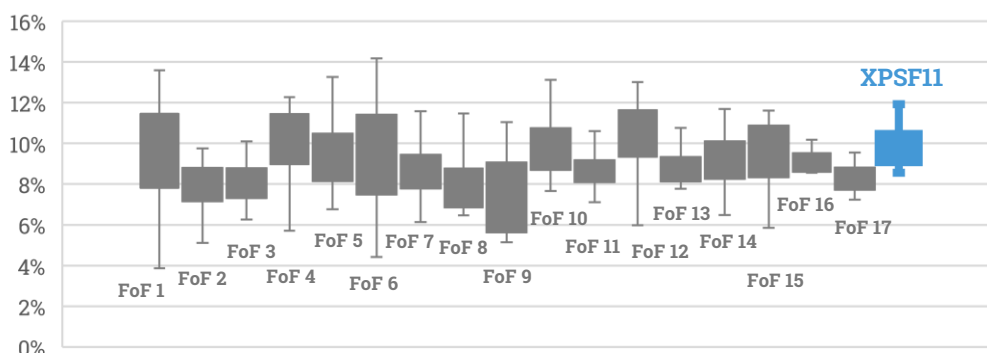
Os valores apresentados são referentes a uma análise do Time de Gestão e não representam qualquer garantia de rentabilidade futura.

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.

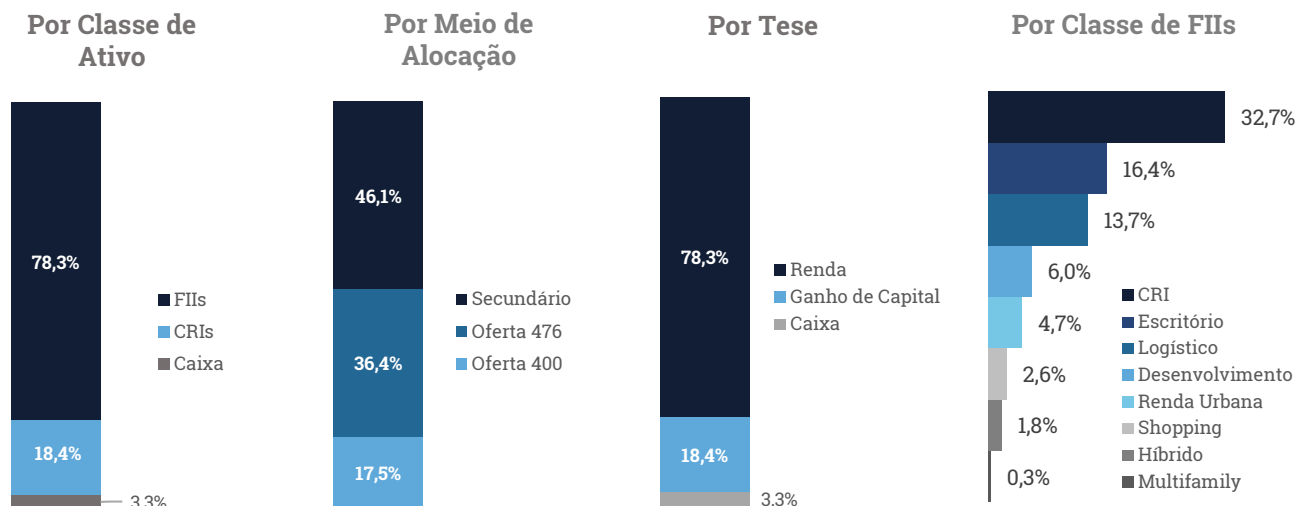
Dispersão Dividend Yield Anualizado de Fevereiro/20 até Fevereiro/23 - Cota Patrimonial



Fonte: XP Asset Management | Data-Base: 28/02/2023, 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 31/03/2023 o XP Selection detinha alocação de 32,7% do seu patrimônio em FII's de CRIs além de cerca de 18,4% 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 FII's. Diante desta nossa visão em relação ao cenário, ao longo do mês de março aproveitamos algumas oportunidades no mercado secundário diante de uma volatilidade mais elevada nos valores das cotas, as quais podem ser observadas nos quadros abaixo.

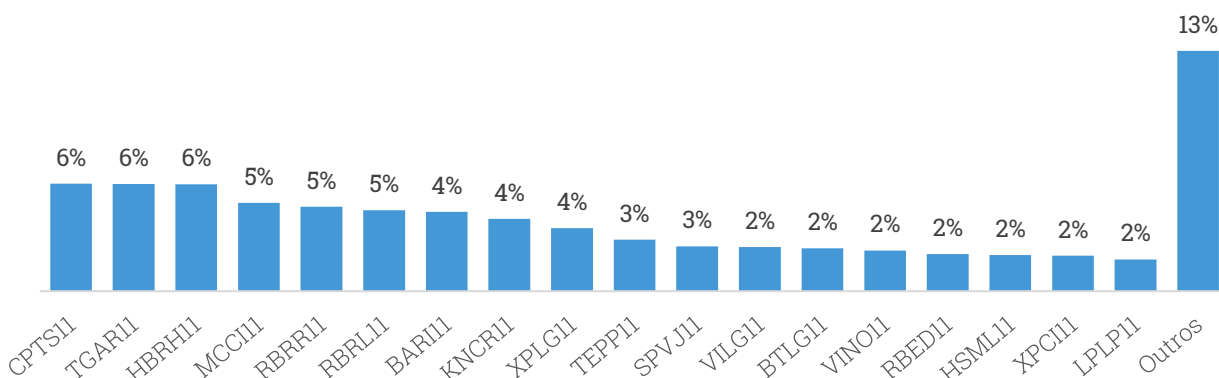
Vendas de cotas no mês:

1. 370.568 cotas de MXRF11: R\$ 3,8 mm

Alocações no mês:

1. 35.558 cotas de XPC111: R\$ 2,8 mm
 2. 17.696 cotas de KNIP11: R\$ 1,6 mm
 3. 15.111 cotas de KNCR11: R\$ 1,5 mm
 4. 9.019 cotas de XPML11: R\$ 0,9 mm
 5. 3.010 cotas de HGRU11: R\$ 0,4 mm
 6. 2.710 cotas de HGCR11: R\$ 0,3 mm
 7. 1.609 cotas de KNRI11: R\$ 0,2 mm

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	4,4	09/08/2022	17/03/2027	CDI +	3,00%	Mensal
20D1006203	True	Oba Hortifruti	1/303	15.349	15,0	4,4	02/06/2022	03/05/2032	CDI +	2,10%	Mensal
21K0938631	Bari	Helbor II	1/96	13.883	14,0	4,1	22/11/2021	20/11/2024	CDI +	2,60%	Mensal
22C0983841	Virgo	Mitre	4/482	1.815	1,9	0,5	19/04/2022	17/03/2027	CDI +	2,30%	Mensal
20I0718026	Habitasec	Vitacon	1/190	26.167	7,4	2,2	25/11/2021	26/09/2024	CDI +	4,00%	Mensal
20F0870073	Habitasec	Embraed	1/198	7.485	5,9	1,7	22/12/2021	20/08/2026	CDI +	5,50%	Mensal
22B0084502	Virgo	Vitacon II	4/427	5.210	4,8	1,4	07/02/2022	25/02/2026	CDI +	4,50%	Mensal

O Time de Gestão seguiu com sua estratégia de gestão ativa no book de CRIs, e aproveitou oportunidades no secundário para neste mês de março alienar parcela da alocação do CRI Mitre, realizando ganho de capital derivado da compressão de *spread* quando comparado a taxa de compra do ativo. Tal CRI foi adquirido a uma taxa de CDI + 2,30%, enquanto as vendas foram realizadas a uma taxa de CDI + 1,86%, gerando assim um ganho de capital aproximado de R\$ 89 mil para o XPSF. Desta forma, o XP Selection finalizou o mês com uma exposição total de R\$ 64,1 milhões em CRIs diretos, cerca de 18,4% do PL a uma taxa média de CDI + 3,1% a.a. Além disso, adicionamos nova operação no portfólio Vitacon II, ativo que é resultado da securitização de debêntures emitidas pela Vitacon Participações S.A., cuja destinação de recursos é custeio de obra dos empreendimentos ON Brooklin e ON Domingos de Morais. O CRI possui subordinação, com a série sênior que foi adquirida sendo remunerada CDI+ 4,50% a.a., além de robusta estrutura de garantias listadas abaixo.

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 Hortifruti: (20D1006203):** O ativo é resultado da securitização de créditos imobiliários decorrentes de contratos de aluguel devidos pelo Grupo Fartura Hortifruti (Rede Oba Hortifruti). O Grupo Oba possui mais de 50 lojas espalhadas por 11 estados, e planeja se consolidar como um importante player do segmento de varejo alimentar. A emissão conta com garantias robustas, a saber: (i) Alienação Fiduciária de imóveis, (ii) Fundo de Reserva, (iii) Aval dos principais sócios da companhia, (iv) Gerenciadora de Obras. Ainda conta com *covenant* de limitação de endividamento da companhia.
- 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.
- CRI Vitacon II (22B0084502):** O ativo é resultado da securitização de debêntures emitidas pela Vitacon Participações S.A., cuja destinação de recursos é custeio de obra dos empreendimentos ON Brooklin e ON Domingos de Morais. O CRI possui subordinação, com a série sênior que foi adquirida sendo remunerada CDI+ 4,50% a.a., além de robusta estrutura de garantias: (i) AF de cotas, (ii) CF de recebíveis, (iii) AF de imóvel, (iv) Fiança e (v) Fundo de obras. Operação contempla ainda razão mínima de garantias de 125% (AF do estoque + VP dos recebíveis > 125% saldo da série sênior).

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: Quando considerado os FIIs com alocação preponderante em ativos com risco de crédito *high grade*, acreditamos ser 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 desafiadores como o que temos no momento. As expectativas com relação aos juros e inflação ainda em patamares elevados, juntamente com a desaceleração observada das linhas de crédito disponíveis pelas principais instituições financeiras do país, tendem a trazer novas oportunidades de alocação em ativos com melhor risco de crédito e com *spreads* mais atrativos para os gestores de FII de CRI. Por fim, no último mês observamos uma deterioração significativa nos ativos de determinados CRIs com risco de crédito de perfil *high yield*, dado a inadimplência de um devedor, o que acabou por sua vez impactando as cotas negociadas no secundário dos fundos da classe. Mais uma vez lembramos ao investidor que neste atual momento de ciclo econômico deve-se ficar ainda mais atento a concentração e qualidade de crédito dos devedores das operações de CRIs detidas pelos fundos, e é neste momento que acreditamos que a análise por parte de um investidor profissional pode fazer a diferença. O XP Selection não detém nenhuma exposição aos FIIs impactados diretamente por tal inadimplência.

Fundos de Escritório

O que esperar: Seguimos observando movimentações de novos inquilinos ocupando áreas vagas dos fundos embora em numa velocidade reduzida. Passado o período mais crítico em termos de incertezas com relação ao que se pode esperar do novo governo, acreditamos que as expectativas econômicas domésticas podem se situar em região menos pessimista e isto levar a uma aceleração da busca de novas áreas de locação por parte das empresas. O 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. E por sua vez, a recuperação dos preços das cotas no mercado secundário deve seguir seu caminho volátil nos próximos meses dado a incerteza em torno das futuras decisões com relação aos juros por parte do Banco Central

Fundos de Galpão Logístico

O que esperar: Seguimos com uma expectativa de crescimento moderado nos rendimentos desta classe de FIIs para o médio prazo, derivados de novas correções monetárias dos contratos de locação, dado a retomada da inflação para o campo positivo nos últimos meses. No entanto, o curto prazo pode trazer alguns números aquém da expectativa e consequentemente, maior volatilidade nos preços das cotas no secundário, dado algumas inadimplências de inquilinos como observamos no período mais recente. 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 concentração dos inquilinos nos galpões/FIIs se torna mais importante em momentos como o atual, evitando que o investidor tenha surpresas negativas que possam representar um impacto mais relevante nas receitas de sua carteira. A alocação via Fundo de Fundos neste segmento como no caso XPSF11 protege o investidor nestes momentos, levando a um impacto apenas marginal derivado destes eventos, sendo que o mesmo pode até ser compensando via demais alocações, dado a diversificação do portfólio obtida na construção da carteira do XP Selection. 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 inadimplência e/ou 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 a Sondagem do Consumidor (FGV) mostraram uma elevação de 3,0% em março quando comparado ao mês anterior, com elevação tanto no índice de situação atual como no indicador de expectativa. Por outro lado, os últimos dados divulgados com relação ao crédito continuaram a mostrar números ruins apesar da melhora marginal nos números de concessões, trata-se de 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 neste primeiro trimestre seguiram o movimento positivo observado ao longo do ano passado, com os números indicando crescimento de vendas e e recuo da inadimplência. 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 seguiram mostrando níveis ruins, o que na ausência de melhora nos próximos meses devem refletir em menor nível de consumo.

XP Selection FoF - FII

Março 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



Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos