



## Objetivo do Fundo:

O XP Selection FOF de FII tem por objeto realizar investimentos imobiliários preponderantemente por meio da aquisição de Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário. Além de Cotas de FIIs, o XP Selection pode investir em LCIs, CRIs e outros títulos do mercado imobiliário

## Informações Gerais:

### Início do Fundo:

10/07/2019

### CNPJ:

30.983.020/0001-90

### Código B3:

XPSF11

### Patrimônio Líquido:

R\$ 387.643.343,82

### Quantidade de Cotas:

4.330.214

### Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 89,52

### 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:

20.063 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

## Comentário do Gestor

Em setembro tivemos um ambiente mais desafiador no cenário internacional, com uma deterioração nos principais riscos mapeados e o surgimento de novas preocupações. O principal foco neste mês foi China, a preocupação com uma possível desaceleração na economia asiática foi intensificada com uma das principais empresas do setor imobiliário do país, Evergrande, aproximando-se de uma reestruturação ou *default* de suas dívidas. Não acreditamos que possa ser um evento comparado em termos de magnitude aos eventos de 2008, entretanto, não deixamos de esperar um impacto relevante na economia local, dado que se trata de um dos principais setores, o qual opera com alavancagem em níveis elevados. Adicionalmente, seguimos sem observar melhoras significativas nos gargalos de produção ao redor do mundo e agora temos uma pressão forte nos preços de energia, evidenciados pela escalada de preços do petróleo, gás natural e níveis historicamente baixos nos estoques de carvão da China. Com esta situação não melhorando no curto prazo, é possível uma nova rodada de elevação nos preços de bens industriais resultando em impactos nos índices de inflação de maneira global. Nos EUA destaque para as mais recentes comunicações do FOMC (*Federal Open Market Committee*) com a forte sinalização de que a redução de compra de ativos deve iniciar-se em novembro e as revisões altistas do comitê para inflação em 2021 e 2022 mesmo em um momento de desaceleração da economia.

Em relação ao Brasil, temos um quadro ainda mais incerto. Se por um lado observamos no curto prazo dados acima das expectativas em relação à arrecadação federal e um resultado primário melhor, por outro lado a inflação não mostra sinais de arrefecimento de maneira relevante, o que acaba por pressionar a perspectiva de gastos obrigatórios a partir do ano que vem, dado que estes gastos são corrigidos pela inflação do ano anterior. O cenário eleitoral antecipado pressiona por mais gastos como o novo programa social e vemos riscos crescentes do governo não conseguir evoluir com as reformas necessárias no congresso para viabilizar tal programa. Desta forma, soluções desancoradas do rigor fiscal começam a surgir nos noticiários, e consequentemente, começa a impactar indicadores econômicos. Observou-se forte queda na confiança do consumidor, revisões baixistas para o crescimento em 2022 e mais um mês de deterioração nas expectativas de inflação mesmo em meio ao aperto monetário. O Copom na primeira semana de agosto subiu a taxa Selic em 1 ponto percentual, de 4,25% para 5,25%, conforme esperado, e sinalizando uma alta de mesma magnitude. O tom da comunicação foi considerado mais *hawkish* pelo mercado, principalmente no trecho onde é afirmado ser apropriado um ciclo de elevação da taxa de juros para patamar acima do neutro.

Sobre o cenário global da pandemia, a política de "coronavírus-zero" adotada em alguns países como a China, segue levando preocupação adicional sobre o impacto nas indústrias que já estão com gargalos. O Brasil neste momento apresenta um quadro mais favorável, o cronograma de vacinação segue tendo uma evolução positiva, com maior parcela das doses sendo aplicadas na conclusão de ciclo vacinal ou em reforços. O número de internações atingiu novas mínimas e o número de mortes também segue uma trajetória descendente embora em nível ainda elevado, o que nos faz manter a crença que a reversão do processo de abertura das atividades seja pouco provável.

Na indústria de FIIs, o IFIX desvalorizou-se em 1,24%, acumulando uma performance negativa de 5,38% em 2021. Neste mês todos os segmentos performaram negativamente, tendo como destaque a queda relevante em FII de agências bancárias, segmento que atualmente o XPSF não possui exposição. O desempenho recente do índice reflete o desempenho da renda variável local como um todo no mercado doméstico. O Ibovespa por exemplo, teve queda de 6,57% em setembro e acumula depreciação de 6,75% em 2021. Tais movimentos estão atrelados a um quadro de maior aversão ao risco por parte dos investidores, ainda há preocupação com relação à persistência inflacionária e a piora do cenário político e fiscal, fatores que geram dúvidas sobre o tamanho do ciclo de aperto monetário necessário por parte do Banco Central para conter as expectativas de inflação na meta, dentro do horizonte relevante da política monetária. Apesar de mantermos nosso otimismo em relação ao crescimento da indústria, acreditamos que a elevação do grau de incerteza sobre os mercados pode desencadear no insucesso de algumas ofertas primárias de FIIs, por isso torna-se cada vez mais importante a diligência na análise dos ativos e suas estimativas de resultado considerando uma captação a quem daquela imaginada por seus respectivos gestores.

O Time de Gestão mantém parcela preponderante alocada em FIIs de CRIs, entendendo que essa estratégia deve mitigar a volatilidade do fundo, dado as estruturas de garantidas envolvidas nos ativos finais destes portfólios e dado o cenário nos próximos meses que vislumbramos ser ainda desafiador com incertezas em torno da recuperação econômica global, política fiscal doméstica e proximidade das eleições. Adicionalmente, neste ambiente de elevada volatilidade seguimos parcimoniosos em relação as novas alocações, buscando encontrar boas oportunidades, as quais podem se traduzir em melhora na relação risco/retorno do nosso portfólio. Ademais, o processo de reabertura e retomada da economia, derivado principalmente da evolução satisfatória do cronograma de vacinação, também deve se traduzir em oportunidades para ganhos de capital no mercado secundário, visto que alguns segmentos de FIIs estão atualmente bastante depreciados, como o de shoppings e até alguns ativos de lajes corporativas. Mais informações à respeito das alocações do fundo podem ser encontradas nas páginas 5 e 6 deste relatório.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de 81,38 reais por cota "ex-proventos", com um *dividend yield* de 10,3% anualizado, e a cota patrimonial atingiu 89,52 reais "ex-proventos", com um *dividend yield* de 9,38% 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/>**

Por fim, como fato subsequente no dia 01/10/2021, publicamos fato relevante referente ao fundo ter impetrado nesta data Mandado de Segurança em face da Receita Federal do Brasil, a fim de que seja reconhecido o direito líquido e certo do Fundo em não se sujeitar ao recolhimento de IR sobre rendimentos e ganhos líquidos auferidos na venda de cotas de outros fundos de investimento, reconhecendo-se o direito de compensar os valores que foram ou vierem a ser indevidamente pagos a título desses impostos, devidamente atualizados mediante a aplicação da taxa SELIC, desde a data dos pagamentos indevidos realizados. Cabe ressaltar que não se trata de uma medida com garantia de sucesso, podendo o Fundo obter uma decisão desfavorável. Manteremos os cotistas e o mercado em geral informados do andamento da ação por meio de comunicados ou fatos relevantes sempre que houver qualquer alteração no processo. **Até hoje o fundo recolheu 6,6 milhões de reais deste imposto. (link do fato relevante: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=220672&cvm=true>)**

## Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,70 por cota comunicada no fim de setembro será realizada em 15/10/2021 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 30/09/2021.

No semestre foi distribuído montante de 99,6% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, sendo:

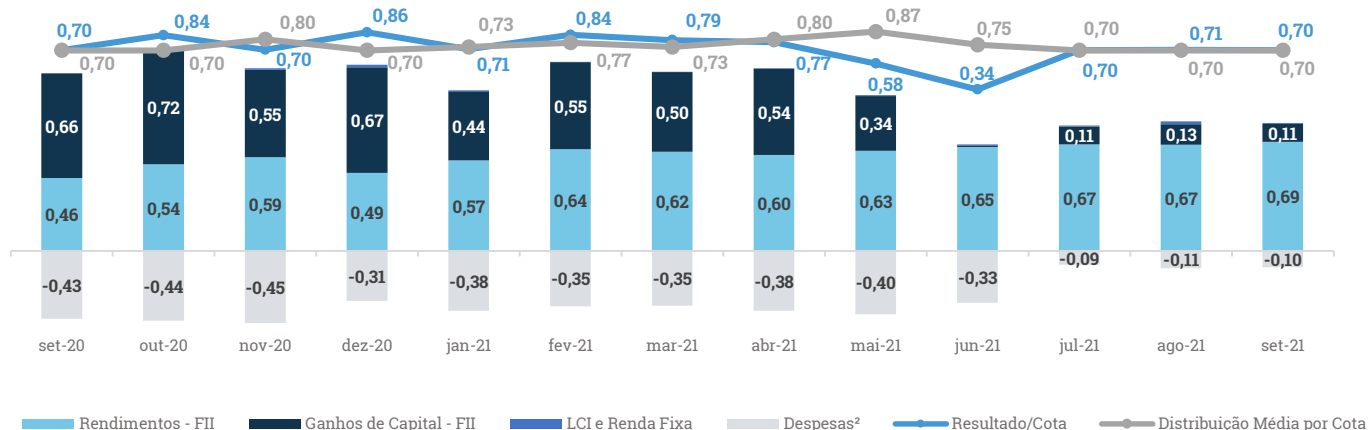
| Fluxo Financeiro                   | set/21           | 2º sem. 2021      | 2021               |
|------------------------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Receitas¹</b>                   | <b>3.484.621</b> | <b>10.431.512</b> | <b>37.362.011</b>  |
| Rendimentos – FII                  | 2.967.277        | 8.755.940         | 24.853.310         |
| Ganhos de Capital – FII            | 489.425          | 1.548.292         | 11.880.299         |
| Rendimentos – CRI                  | 0                | 0                 | 411.425            |
| Ganhos de Capital – CRI            | 0                | 0                 | 0                  |
| LCI e Renda Fixa                   | 27.919           | 127.280           | 216.977            |
| <b>Despesas²</b>                   | <b>-446.418</b>  | <b>-1.298.566</b> | <b>-10.720.439</b> |
| Despesas Operacionais              | -327.550         | -1.048.216        | -7.818.431         |
| IR Sobre Receita Financeira        | -6.282           | -28.638           | -47.494            |
| IR Sobre Ganho de Capital          | -112.587         | -221.713          | -2.854.514         |
| <b>Resultado</b>                   | <b>3.038.202</b> | <b>9.132.946</b>  | <b>26.641.572</b>  |
| <b>Rendimento Distribuído</b>      | <b>3.031.150</b> | <b>9.093.449</b>  | <b>29.228.945</b>  |
| <b>Distribuição Média por Cota</b> | <b>0,70</b>      | <b>0,70</b>       | <b>0,75</b>        |

(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 atualizações 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:

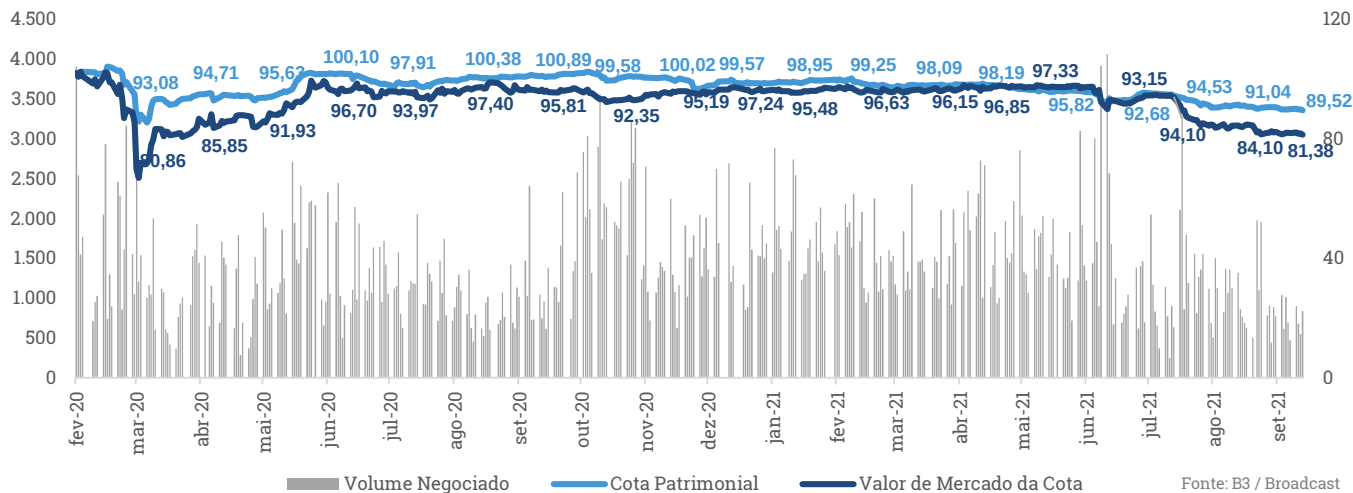


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XP Asset Management

## Evolução do Valor da Cota 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 6.401.160 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 599,8 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de aproximadamente R\$ 1,5 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 81,38 por cota, sem contar com os R\$ 0,70 por cota divulgados no encerramento do pregão do dia 30/09/2021.

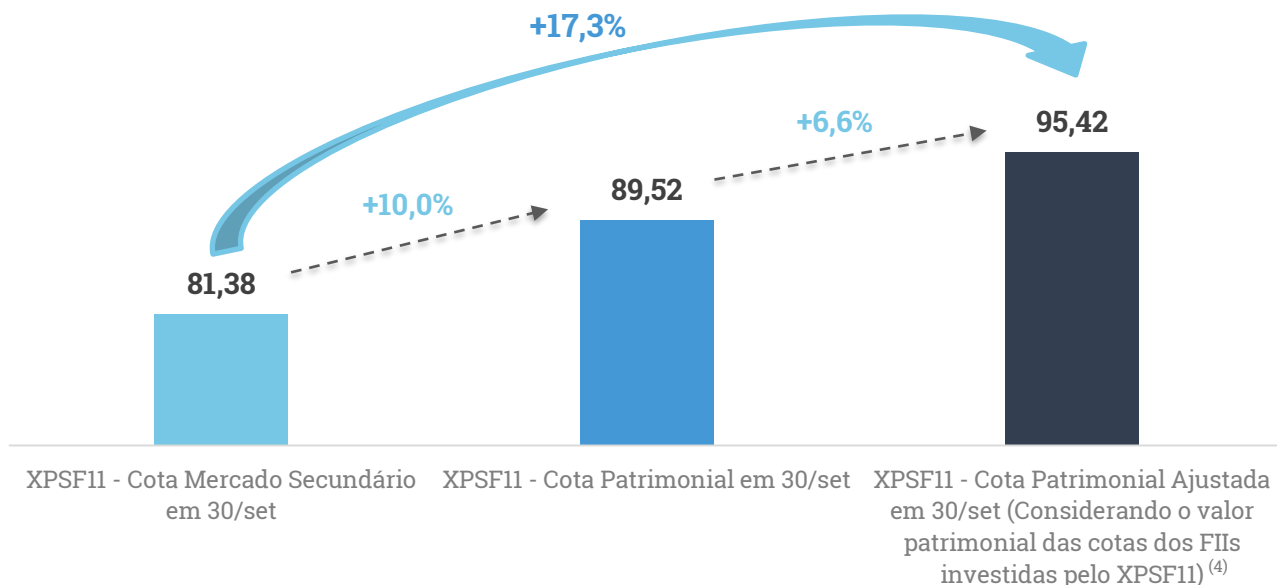
Fonte: B3/Broadcast

### XP Selection FOF - FII

|                            | set/21          |
|----------------------------|-----------------|
| Presença em pregões        | 100%            |
| Volume negociado           | 18.234.583      |
| Número de Negócios         | 220.917         |
| Giro (% do total de cotas) | 5,10%           |
| Valor de mercado           | R\$ 352.392.815 |
| Quantidade de cotas        | 4.330.214       |

## 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 como o atual, 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 movimento de correção das cotas no mercado secundário dos próprios FoFs tem sido exagerado, 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 ainda mais relevante 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, 31/08/2021.

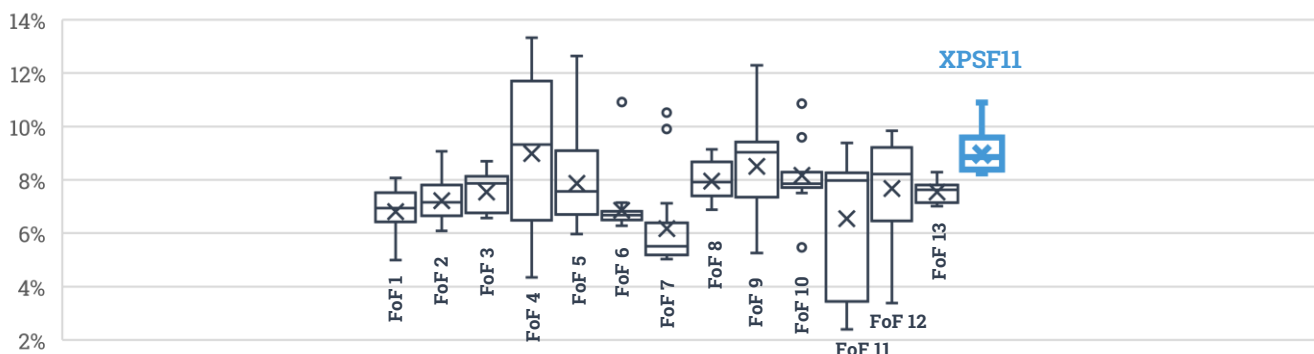
Os valores apresentados são referentes a uma análise do Time de Gestão e não representam qualquer garantia de rentabilidade futura.

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 Agosto/21

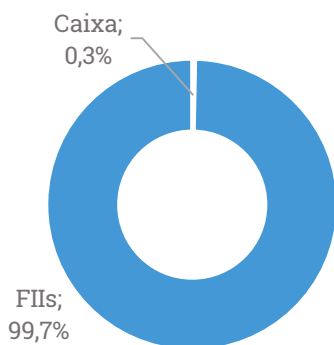


Fonte: XP Asset Management | Data-Base: 31/08/2021, última data disponível dos informes mensais.

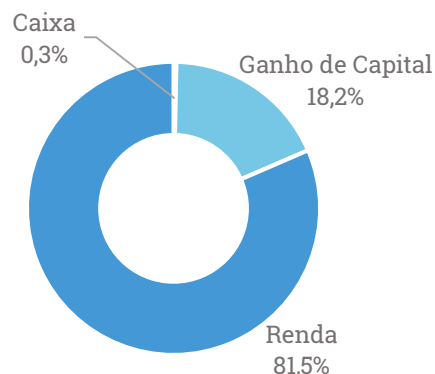
Dados considerados para FIIs com mais de 12 meses de histórico e desde Fev/20, início das negociações do fundo XP Selection em bolsa.

## Portfólio (% dos Ativos)

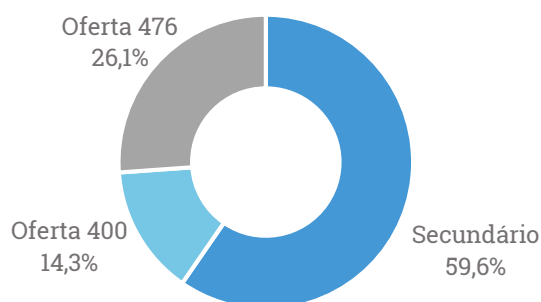
**Por Classe de Ativo**



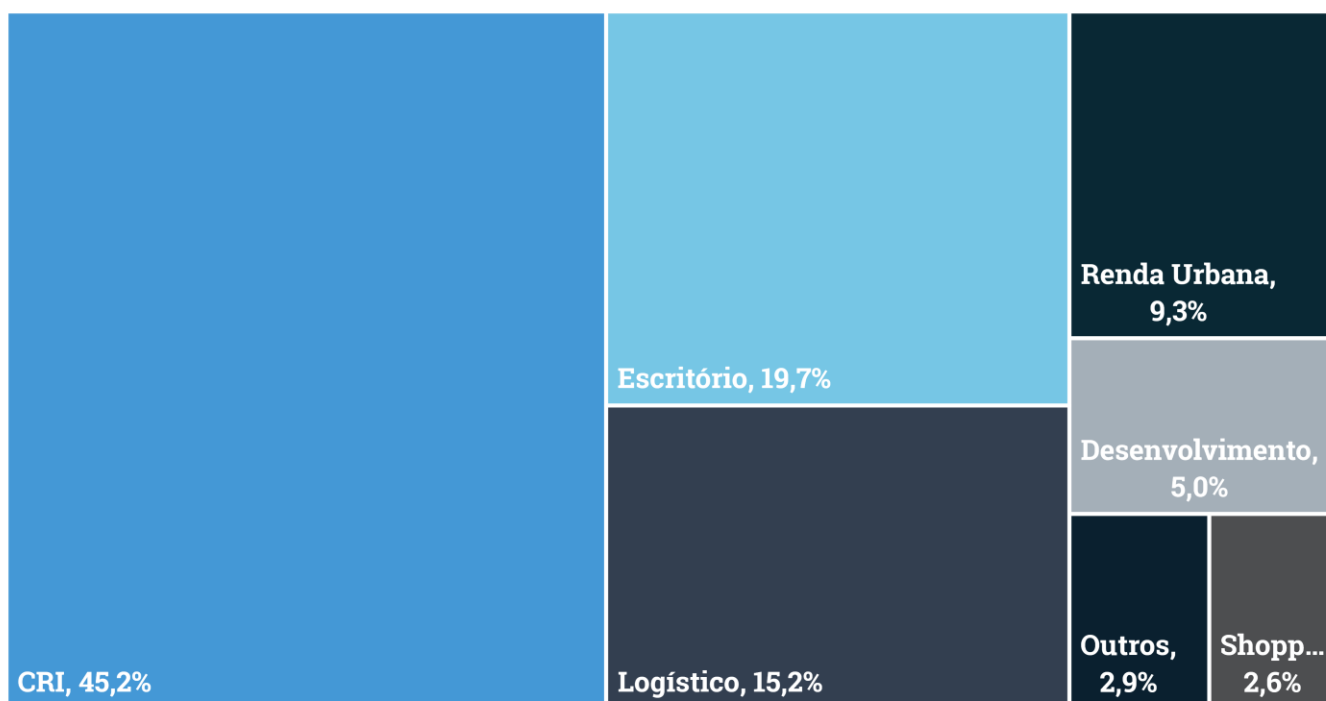
**Por Estratégia de Alocação**



**Por Tipo de Alocação**



## Por Segmento de atuação dos FIIs



## Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Em 30/09/2021 o XP Selection detinha alocação de 45,2% do seu patrimônio em FIIs de CRIs. O Time de Gestão vem analisando e buscando aproveitar oportunidades tanto no mercado primário como no mercado secundário, com o objetivo de elevar marginalmente a exposição no segmento de FIIs de CRIs. Apesar dos descontos considerados por nós excessivos nos FIIs de tijolo quando analisados diversas métricas de *valuation* tais como valor de mercado sobre valor da cota patrimonial ou custo de reposição dos ativos, a persistência da inflação mesmo em cenário de elevação de juros, juntamente com a elevação da incerteza com relação ao cenário fiscal doméstico e a antecipação do cenário eleitoral, nos faz acreditar que a volatilidade nos preços dos ativos de renda variável permanecerá elevada nos próximos meses, e crer em uma recuperação mais lenta nos preços das cotas dos FIIs da classe de tijolos do que anteriormente esperada. Do outro lado, esperamos um curto prazo mais favorável em termos de relação risco/retorno para os FIIs de papéis, entendendo que essa estratégia deve mitigar a volatilidade do fundo, dado as estruturas de garantidas envolvidas nos ativos finais destes portfólios.

Desta maneira, ao longo do mês de setembro, adicionamos ao portfólio posições nos fundos de CRIs BLMC11, KNIP11 e XPCI11. Neste último caso, optamos por exercer o direito de preferência da 3ª emissão do fundo, visando manter a exposição no mesmo por volta de 5% do PL. Vale lembrar que desde o Fato Relevante publicado no início de agosto referente a esta oferta, alienamos cerca de R\$ 10 milhões de XPCI11, realizando um ganho de capital no valor de R\$ 891 mil para nossos cotistas. Acreditamos que a nova oferta irá permitir ao gestor tornar o portfólio ainda mais eficiente na medida em que consiga alocar os novos recursos em operações com *yield* mais elevado, dado a atual curva de juros precificada. Adicionalmente, houve um incremento na alocação de SPVJ11 referente a nova chamada de capital do fundo e aproveitamos a forte correção nos preços do secundário de XPML11 para incrementar marginalmente nossa posição em tal ativo.

As alienações no mês de setembro somaram aproximadamente R\$ 9 milhões, representando 2,3% do patrimônio do fundo. Ao todo as alienações geraram ganho de capital de R\$ 489 mil neste mês. O destaque ficou por conta das alienações de XPCI11, as quais geraram um ganho de capital de R\$ 7,34/cota vendida deste FII. Abaixo encontram-se os quadros resumos das principais vendas e alocações realizadas no mês.

Com a expectativa de que a volatilidade no mercado de FIIs tende a permanecer em patamares elevados nas próximas semanas, o time de gestão seguirá realizando atualizações no portfólio de maneira parcimoniosa buscando atingir um portfólio equilibrado com base na relação risco/retorno dentro de cada classe de FIIs.

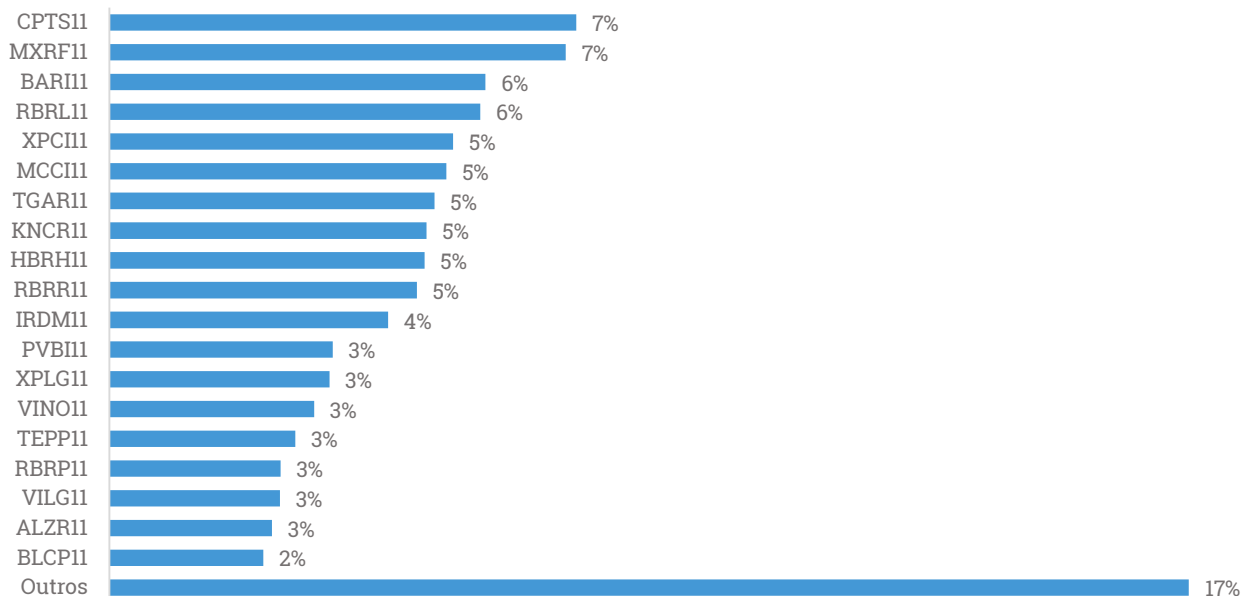
### Vendas de cotas no mês:

|    |                         |            |
|----|-------------------------|------------|
| 1. | 60.108 cotas de XPCI11: | R\$ 5,8 mm |
| 2. | 23.883 cotas de IRDM11: | R\$ 2,6 mm |
| 3. | 5.556 cotas de BARI11:  | R\$ 0,6 mm |

### Alocações no mês:

|    |                         |            |
|----|-------------------------|------------|
| 1. | 89.986 cotas de XPCI11: | R\$ 8,7 mm |
| 2. | 17.238 cotas de XPML11: | R\$ 1,7 mm |
| 3. | 10.082 cotas de BLMC11: | R\$ 1,0 mm |
| 4. | 5.000 cotas de KNIP11:  | R\$ 0,5 mm |
| 5. | 4.131 cotas de SPVJ11:  | R\$ 0,5 mm |

### Exposição (% do PL)



## 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 de cada classe de fundo alvo de investimentos pelo XP Selection.

### Fundos de CRI

Em setembro, os fundos de CRI tiveram uma performance negativa, em média de 1,3% para os FIIs de nossa Watchlist. Nenhuma situação adversa relacionada à inadimplências foi observada, considerando o grupo de FIIs analisados pelo time de gestão. Na média, os rendimentos até o momento divulgados tiveram elevação de 5,7% quando comparado aos rendimentos do mês anterior.

O que esperar: Consideramos a classe de fundo mais resiliente no curto prazo em virtude das estruturas de garantias envolvidas nos ativos finais. O ciclo de aperto monetário por parte do Banco Central acima do juro neutro tende a beneficiar fundos com maior proporção de ativos em CDI, e adicionalmente, o arrefecimento dos índices de inflação aquém do esperado, deve manter os dividendos de fundos mais alocados nos indexadores de inflação em níveis elevados nos próximos meses. Com relação aos FIIs que investem preponderantemente em operações *high yield*, acreditamos ainda não haver um ajuste coerente para os níveis de preços das cotações, as quais podem ser impactadas por renegociações derivadas da elevação do custo do capital das dívidas presentes nas operações de tais fundos.

### Fundos de Escritório

Os fundos apresentaram uma performance negativa ao redor de 3,7% em média, considerando o grupo de FIIs analisados pelo time de gestão. Os rendimentos anunciados até o momento estiveram em média 2,2% superiores ao mês anterior.

O que esperar: Após a nova rodada de ajuste de preços no secundário, observamos boas oportunidades, principalmente ao avaliarmos métricas de *valuation* como custo de reposição dos ativos e a perspectiva de elevação do valor patrimonial dos FIIs, perante a elevação nos últimos 12 meses no custo com construção. Entretanto, acreditamos que para o investimento neste segmento deve ser considerado um horizonte de médio/longo prazo, dado que ainda observamos renegociações e devolução parcial de áreas em fundos de escritório, principalmente em regiões onde haverá novas ofertas de imóveis recém-inaugurados, vimos também empresas diminuindo a área locável para se concentrar em regiões de primeira linha. Com isso, acreditamos que a recuperação no segmento de lajes corporativas, tanto em termos de valor de aluguel como em termos de vacância, não se dará de maneira uniforme em todas as regiões, com regiões de primeira linha se beneficiando relativamente mais rápido.

### Fundos de Galpão Logístico

Quando considerado o grupo de FIIs analisados pelo time de gestão, observamos uma variação negativa nas cotas no mercado secundário na média de 1,2% quando comparado ao mês de agosto. Os rendimentos na média tiveram variação positiva de 2,0% na comparação mensal.

O que esperar: Estamos com uma expectativa de rendimentos estáveis no curto prazo, entretanto o desempenho das cotas no mercado secundário deve ficar atrelado a expectativa do tamanho

do ciclo de elevação de juros no Brasil, dado a atipicidade na maior parcela dos contratos de locação do segmento. Estamos observando uma migração mais relevante do foco de alguns gestores para ativos em desenvolvimento, com o objetivo de buscar maior rentabilidade em seus portfólios. Apesar de considerarmos como positiva a gestão ativa, tais operações precisam ser avaliadas com maior diligência, dado o maior ciclo de investimento necessário para desenvolver os projetos e a consequente elevação da incerteza em termos das premissas utilizadas para locação futura dos empreendimentos. O time de gestão acredita que FIIs que possuem uma parcela limitada de seu patrimônio dedicada ao desenvolvimento de galpões de alta qualidade, podem se beneficiar do atual momento do segmento, o qual possui demanda bastante aquecida por conta da aceleração do e-commerce e baixa vacância nas principais regiões.

### Fundos de Renda Urbana

Neste mês os fundos de Renda Urbana apresentaram uma performance negativa de 4,2% em média quando comparado ao mês anterior. Variação principalmente impactada pelo desempenho de BBPO11, FII que divulgou fato relevante a respeito da renegociação dos aluguéis com seu inquilino. Os rendimentos desses fundos até o momento divulgados tiveram uma elevação de 2,0% no comparativo mensal.

O que esperar: Nosso entendimento permanece sendo de que os FIIs do segmento devem continuar entregando rendimentos em linha com os valores atuais, entretanto a abertura da economia de maneira mais duradoura neste semestre pode beneficiar aqueles portfólios que detêm imóveis de varejo, cuja parcela da receita é variável e relacionada ao nível de vendas nestas unidades. Ainda, o desafio para os Fundos de Agência permanece, com o número de serviços bancários realizados em ambiente online cada vez mais relevante.

### Fundos de Shopping

As cotas do segmento entre os FIIs que acompanhamos na média tiveram uma variação negativa 2,7% em setembro. O nível de distribuição de rendimentos mais uma vez teve uma elevação de 6,6% nos valores publicados pelos FIIs até o momento.

O que esperar: Seguimos observando números operacionais melhores de maneira geral nos portfólios do segmento, com diminuição da vacância, nível alta de comercialização de lojas e descontos/inadimplências em queda. Por outro lado, os números mais recentes dos indicadores econômicos mostraram uma desaceleração. As vendas no varejo de agosto, por exemplo, tiveram uma retração na comparação mensal. Acreditamos que tal desaceleração está atrelada a perda do poder de compra dos consumidores por conta da pressão inflacionária. De qualquer forma, continuamos com perspectiva positiva para o segmento, conforme a flexibilização das medidas restritivas vai aumentando a capacidade dos estabelecimentos e o calendário de vacinação vai sendo antecipado. Adicionalmente, os portfólios com estabelecimentos voltados as classes médias/altas, devem sofrer impacto no consumo mais limitado advindo da inflação.





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.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501 – 5 ANDAR - PARTE - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ.  
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: [RI@XPASSET.COM.BR](mailto:RI@XPASSET.COM.BR)  
OUVIDORIA BTG PACTUAL DTVM: 0800-722-0048



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos