



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\$ 378.820.190,38

Quantidade de Cotas:

4.330.214

Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 87,48

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:

22.284 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

No mês de abril tivemos um período de bastante dificuldade para a performance dos ativos de risco de maneira geral. Do lado de política monetária a percepção geral do mercado passou a ser de que o Fed estaria atrasado em relação ao aperto monetário necessário para desaquecer a economia dos EUA. Os dados econômicos americanos mais recentes continuaram a mostrar números muito fortes com relação à expansão do consumo das famílias e importação de bens. Além disso, o mercado de trabalho segue aquecido, com pressão salarial elevada e taxa de desemprego em queda acelerada se aproximando dos números pré-pandemia.

A continuidade da guerra e uma possível sanção também ao petróleo russo, contribuíram para a percepção de que as sanções impostas à Rússia devem perdurar por mais tempo. Do lado da China, a política de Covid-zero segue mantida pelo governo, levando a temores de impactos adicionais na distribuição nas cadeias produtivas. Com isso, as expectativas de inflação seguiram mostrando tendência de alta para todos os prazos e assim pressionando ainda mais os Bancos Centrais a acelerarem o aperto monetário.

No Brasil o quadro se mostrou bastante semelhante ao global. Embora o Copom tenha iniciado o processo de aperto monetário há mais tempo tornou-se inevitável para o Comitê não encerrar tal ciclo de elevação de juros na reunião de maio, após os últimos dados divulgados mostrarem uma inflação ainda pressionada. O retorno da pesquisa Focus indicou a inflação indo para 7,7% neste ano e 4% em 2023. O IPCA de março por sua vez registrou a maior variação para um mês de março desde a implementação do Real, 1,62%, sendo que o acumulado de 12 meses atingiu 11,3%, o maior valor deste outubro de 2003. Como fato subsequente, na primeira semana de maio o Copom agiu como esperado, elevando a taxa Selic em 1,00% para 12,75%, e sinalizando movimento de menor magnitude para a reunião seguinte.

A indústria de FIIs encerrou mais um mês em território positivo, com variação de 1,19%. Os destaques em abril foram os Fundos de Fundos (FoFs) e os FIIs de Shopping. Com relação aos FoFs, apesar da recuperação mensal, trata-se de um segmento que ainda possui descontos representativos em relação aos valores patrimoniais dos fundos. Como pode ser observado na página 3 deste relatório, o XP Selection no fim de abril apresentava um desconto de aproximadamente 20% em relação a seu valor patrimonial. Sobre o segmento de shopping, as cotas no secundário refletiram a recuperação observada nos dados do setor, os dados referentes ao resultado operacional das empresas abertas em bolsa do setor, trouxeram números bastante positivos. Conforme já destacamos em relatórios anteriores, a recuperação desta classe de ativos 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 que o grau de incerteza a respeito se o Copom conseguirá manter seu plano de voo com a inflação ainda em patamar elevado, no entanto, consideramos que a classe de fundos imobiliários segue sendo de alta relevância para a construção de um portfólio diversificado. Mesmo após a recuperação em abril, quando analisamos o *dividend yield* do IFIX vs os *yields* das NTN-Bs, continuamos a observar um *spread* positivo em níveis próximos ao máximo da série histórica. Ainda, a perspectiva de aumento dos dividendos deveria ficar no radar dos investidores, dado a continuidade das pressões inflacionárias e a característica *inflation hedge* dos FIIs.

O Time de Gestão ao longo de abril optou por realizar movimentações marginais no portfólio. O destaque no período ficou por conta da nova operação do CRI Mitre adquirida pelo fundo no montante de R\$ 5 milhões a uma taxa de CDI + 2,30%, a companhia é listada no Novo Mercado da B3 e possui ótima qualidade creditícia, com *rating* AA pela S&P. Além disso, o XP Selection participou de novas ofertas de FIIs de CRIs onde o preço da emissão encontrava-se em patamar inferior ao valor encontrado no mercado secundário. Com incertezas girando em torno da velocidade do ajuste monetário por parte dos Bancos Centrais ao redor do globo e seus possíveis impactos na atividade econômica, continuamos a com uma visão de que 2022 continuará sendo um ano de elevada volatilidade nos preços dos ativos de risco. Portanto, entendemos que a estratégia adotada de concentrar as alocações em ativos lastreados em operações de crédito *high grade*, deve mitigar a volatilidade do fundo nos próximos meses, dado as estruturas de garantias envolvidas em tais instrumentos financeiros.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de 72,77 reais por cota "ex-proventos", com um *dividend yield* de 11,2% anualizado, e a cota patrimonial atingiu 87,48 reais "ex-proventos", com um *dividend yield* de 9,3% 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/>

Por fim, no dia 31/03/2022 convidamos os cotistas do Fundo a participarem da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, a ser realizada mediante Consulta Formal, visando deliberar sobre: i) Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Parecer dos Auditores Independentes relativos ao exercício social findo em 31/12/2021; e ii) O **desdobramento da totalidade das cotas de emissão do Fundo na proporção de 1:10, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 10 (dez) novas cotas.** Ambas as matérias foram aprovadas por maioria dos presentes na Assembleia sendo que para fins do desdobramento da totalidade das cotas de emissão do Fundo, foi utilizado por base a posição de fechamento do Fundo em 05 de maio de 2022 e as cotas advindas do desdobramento passarão a ser negociadas na forma desdobrada na abertura dos mercados do dia 06 de maio de 2022.

Distribuição de Rendimentos

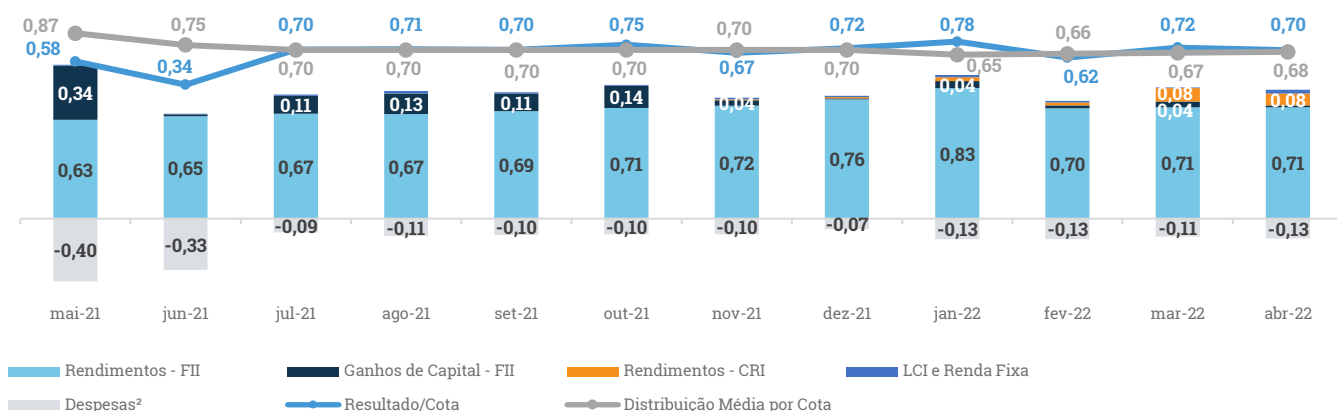
| | Fluxo Financeiro | abr/22 | 1º sem. 2022 | Últimos 6 meses |
|--|------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| A distribuição de R\$ 0,68 por cota comunicada no fim de fevereiro será realizada em 13/05/2022 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 29/04/2022. | Receitas¹ | 3.557.692 | 14.395.156 | 21.124.012 |
| | Rendimentos – FII | 3.073.442 | 12.795.096 | 19.201.756 |
| | Ganhos de Capital – FII | 50.172 | 484.707 | 671.206 |
| | Rendimentos – CRI | 332.677 | 887.686 | 945.125 |
| | Ganhos de Capital – CRI | 0 | 0 | 0 |
| | LCI e Renda Fixa | 101.401 | 227.667 | 305.925 |
| | Despesas² | -545.207 | -2.169.489 | -2.896.557 |
| | Despesas Operacionais | -490.274 | -2.025.086 | -2.582.991 |
| | IR Sobre Receita Financeira | -22.815 | -51.225 | -66.030 |
| | IR Sobre Ganho de Capital | -32.117 | -93.178 | -247.536 |
| | Resultado | 3.012.486 | 12.225.667 | 18.227.454 |
| | Rendimento Distribuído | 2.944.546 | 11.518.369 | 17.580.669 |
| | Distribuição Média por Cota | 0,68 | 0,67 | 0,68 |

(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:

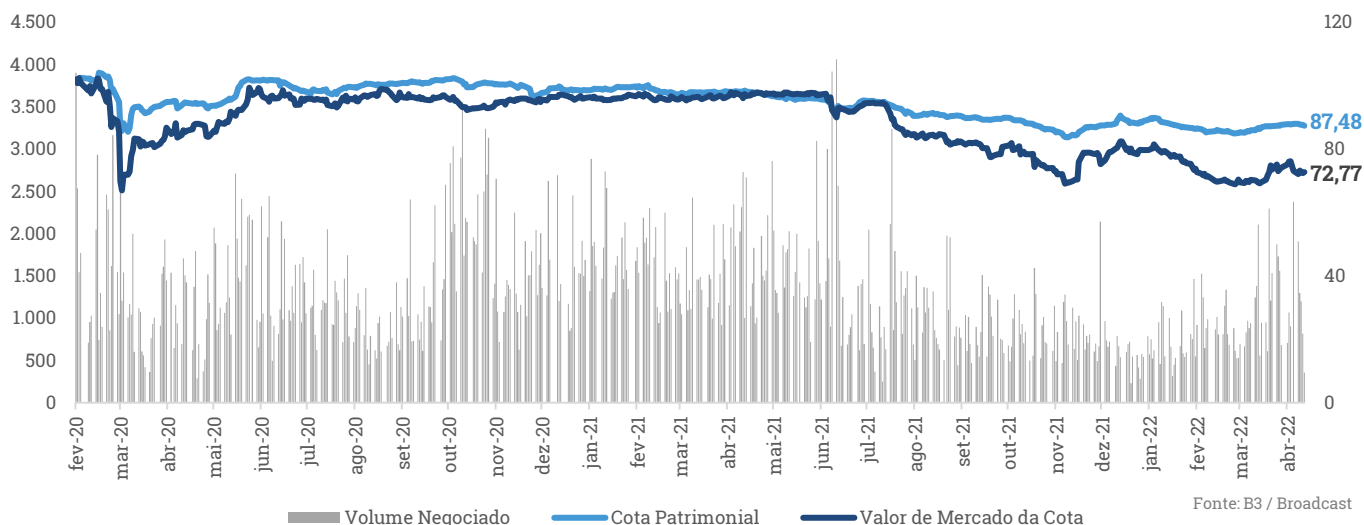


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

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 8.079.242 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 725,4 milhões.

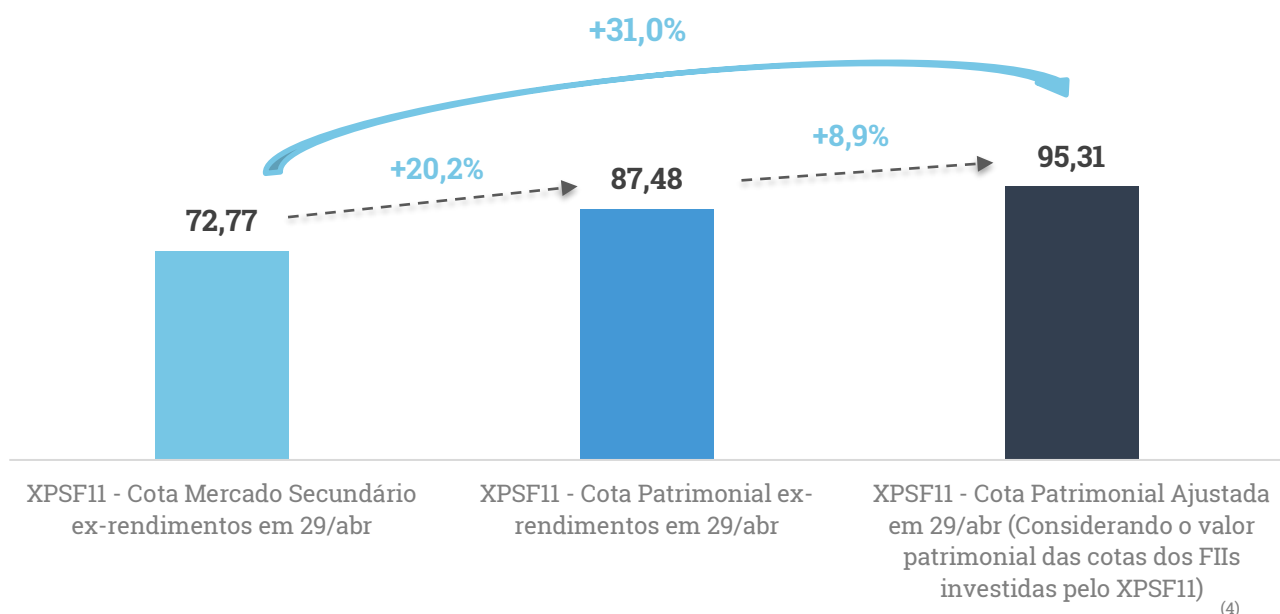
A liquidez média diária na bolsa foi de aproximadamente R\$ 1,33 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 72,77 por cota, sendo R\$ 0,68 por cota divulgados no encerramento do pregão do dia 29/04/2022.

Fonte: B3/Broadcast

| XP Selection FOF - FII | abr/22 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Presença em pregões | 100% |
| Volume negociado | 24.065.202 |
| Cotas Negociadas | 327.567 |
| Giro (% do total de cotas) | 7,56% |
| Valor de mercado | R\$ 315.109.673 |
| Valor patrimonial | R\$ 378.820.190 |
| Valor de mercado / Valor patrimonial | 83,18% |
| 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.

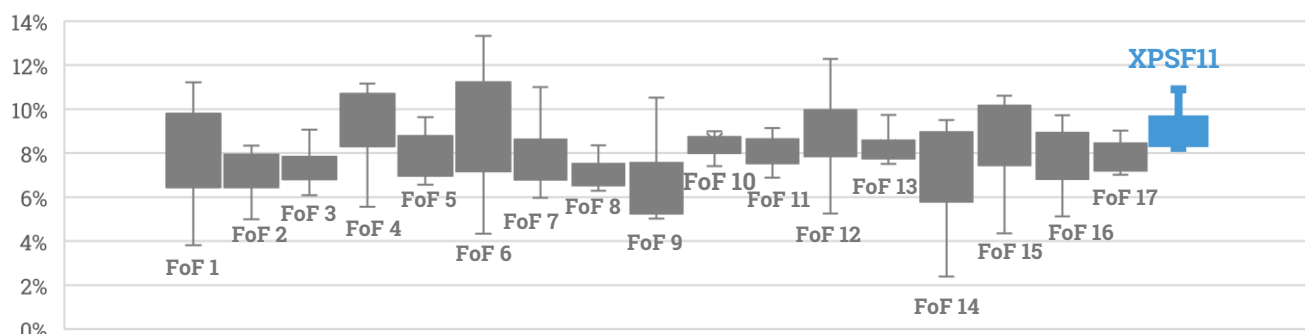


(4) Cálculo realizado com base na última cota patrimonial disponível nos informes mensais dos fundos investidos, 31/03/2022. Os valores apresentados são referentes a uma análise do Time de Gestão e não representam qualquer garantia de rentabilidade futura. Fonte: B3, XP Asset Management

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.

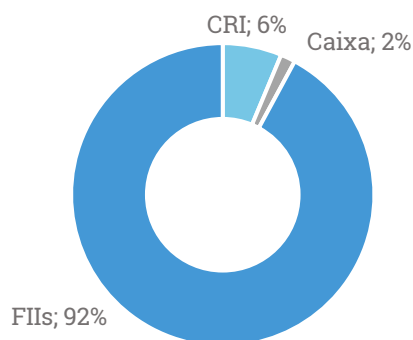
Dispersão Dividend Yield Anualizado de Fevereiro/20 até Março/22 - Cota Patrimonial



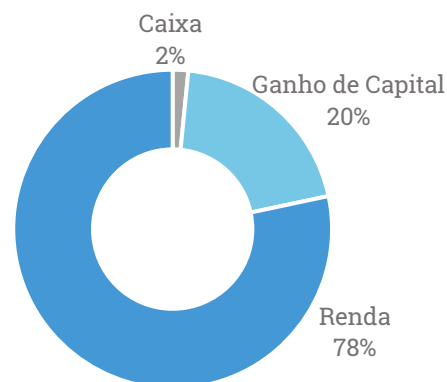
Fonte: XP Asset Management | Data-Base: 28/02/2022, última data disponível dos informes mensais. Dados considerados para FIIs com mais de 12 meses de histórico e desde Fev/20, início das negociações do fundo XP Selection em bolsa.

Portfólio (% dos Ativos)

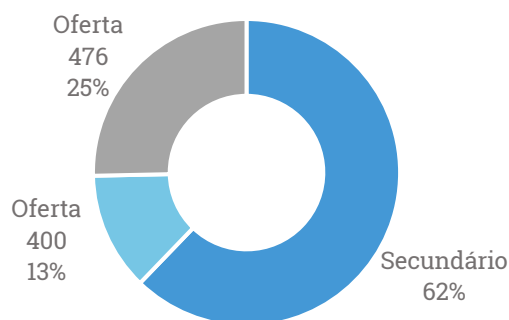
Por Classe de Ativo



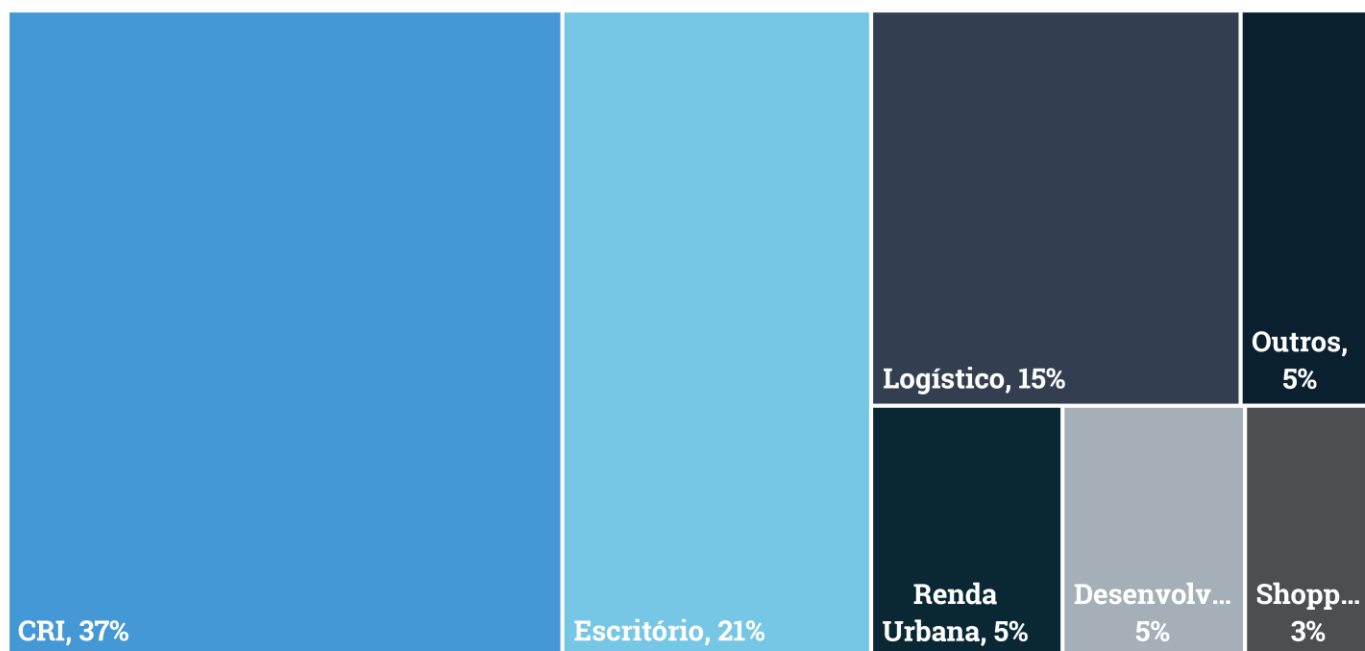
Por Estratégia de Alocação



Por Tipo de Alocação



Por Segmento de atuação dos FIIs



Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

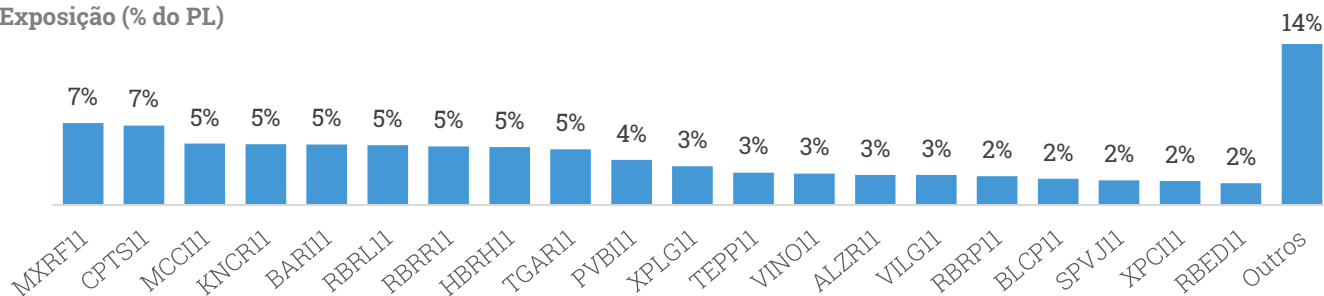
Em 29/04/2022 o XP Selection detinha alocação de 37% do seu patrimônio em FIIs de CRIs além de 6% adicional alocado em CRIs diretamente. O Time de Gestão segue acreditando que uma alocação direta ou indiretamente em CRIs tende a ter uma performance relativa melhor quando comparada aos fundos de tijolos nos próximos meses. Mesmo com os FIIs de tijolos ainda apresentando descontos quando analisados diversas métricas de *valuation* tais como valor de mercado sobre valor da cota patrimonial ou custo de reposição dos ativos, o cenário apresentado agora com novas incertezas em torno das políticas monetárias globais e seus possíveis impactos nos mercados emergentes, 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. Com isso, seguimos parcimoniosos em relação a novas alocações nesta classe.

Neste mês, novamente aproveitamos a volatilidade nos preços de alguns ativos para gerar liquidez adicional no portfólio de FIIs com o objetivo de posteriormente seguir alocando o caixa remanescente diretamente em CRIs indexados ao CDI, ou participar em ofertas de FIIs de CRIs que fazem sentido em termos da relação risco/retorno, movimentos estes que realizamos neste mês. O XPSF participou da emissões de MCCIII e XPCIII, as quais se mostraram atrativas dado o preço de subscrição inferior ao preço do mercado secundário no momento de exercício do Direito de Preferência. Ainda com relação ao XPCIII, vale lembrar que optamos no mês passado em zerar a posição que detínhamos realizando ganho de capital após recuperação do preço no mercado secundário, e entramos com nova alocação com volume semelhante ao que detínhamos no período anterior ao anúncio da emissão. Do lado das alienações, somamos um montante de aproximadamente R\$ 5 milhões no período, representando cerca de 1,3% do patrimônio do fundo. Ao todo as alienações geraram ganho de capital de R\$ 50 mil neste mês. Abaixo encontram-se os quadros resumos das principais vendas e alocações realizadas no mês.

| Vendas de cotas no mês: | | |
|-------------------------|-------------------------|------------|
| 1. | 36.063 cotas de IRDM11: | R\$ 4,0 mm |
| 2. | 10.000 cotas de XPML11: | R\$ 1,0 mm |

| Alocações no mês: | | |
|-------------------|-------------------------|------------|
| 1. | 81.920 cotas de XPCIII: | R\$ 7,8 mm |
| 2. | 15.000 cotas de MCCIII: | R\$ 1,5 mm |

Exposição (% do PL)



Crédito Imobiliário (CI)

O Time de Gestão seguiu com a estratégia de elevar a alocação direta em CRI, neste mês de março não realizamos novas alocações, entretanto já temos programadas nova aquisição, a qual deve ocorrer ao longo do mês de abril.

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 Helbor – Estoque IV (20F0849801):** o ativo é resultado de uma securitização de recebíveis de SPEs formadas por estoques performados da Helbor. A estrutura possui mecanismo de *cash sweep*, de modo que os recursos advindos das vendas dos estoques contribuem para acelerar a amortização do papel. Adicionalmente, o CRI possui (i) Alienação Fiduciária dos estoques, (ii) *Cash Collateral* equivalente à 3 PMTs e (iii) Aval da Helbor e de seus sócios, taxa de aquisição sendo de CDI + 2,50% a.a.
- 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.

| Código | Emissor | Risco | Emissão/Série | Qtd. | Vol. (BRL MM) | Data Aquis. | Vcto. | Index. | Taxa Aquisição | Periodicidade |
|------------|-----------|---------|---------------|--------|---------------|-------------|------------|--------|----------------|---------------|
| 20I0718026 | Habitasec | Vitacon | 1/190 | 12.042 | 7,95 | 25/11/2021 | 26/09/2024 | CDI + | 4,00% | Mensal |
| 20F0870073 | Habitasec | Embraed | 1/198 | 7.485 | 7,27 | 22/12/2021 | 20/08/2026 | CDI + | 5,50% | Mensal |
| 20F0849801 | Virgo | Helbor | 4/100 | 8.755 | 3,98 | 31/01/2022 | 27/06/2023 | CDI + | 2,50% | Mensal |
| 22C0983841 | Virgo | Mitre | 4/482 | 5.000 | 4,98 | 19/04/2022 | 17/03/2027 | CDI + | 2,30% | Mensal |

Fonte: XP Asset Management

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 curto/médio prazo, em virtude das estruturas de garantias envolvidas nos ativos finais. Adicionalmente, a continuidade da pressão inflacionária nos próximos meses tende a continuar beneficiando FIIs com indexadores atrelados à inflação e mesmo com a proximidade do fim do ciclo de aperto monetário por parte do Banco Central, acreditamos que a Selic tende a se manter em patamar elevado por mais tempo, beneficiando os fundos com maior proporção de ativos em CDI. O fluxo de novas emissões nesta classe de FIIs segue robusto, o que abre possibilidades de giro de posições e realização de ganho de capital, mas dado o atual cenário que vislumbramos ser ainda desafiador, pretendemos realizar alocações em novas ofertas de maneira parcimoniosa.

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, caso as respostas dos Bancos Centrais em termos de política monetária sejam mais duras do que hoje esperado pelos investidores, nos leva a acreditar que a recuperação dos preços de aluguel ainda se dará de maneira regrada, principalmente por conta das possíveis postergações de investimentos por parte das empresas. No entanto, temos verificado através de outros gestores de FIIs deste segmento uma elevação robusta no fluxo de visitas aos escritórios com áreas vagas, principalmente aqueles localizados nas principais regiões de São Paulo. Tal movimento já começou a ser refletido nos números mais favoráveis de vacância física divulgados por consultoria imobiliárias referentes ao 1º trimestre, porém ainda observamos elevado nível carência e desconto nos novos contratos de locação. Na medida em que a vacância diminua de maneira mais relevante, acreditamos que as negociações comerciais também tendem a melhorar para os detentores dos imóveis.

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 a pressão inflacionária ainda vigente. Acreditamos que este repasse inflacionário se dará de maneira satisfatória, dado o baixo nível de áreas livres nos galpões de alta qualidade nos principais centros de distribuição do país e o ciclo de investimento mais desafiador para novos galpões, por conta da elevação substancial do custo de construção dos mesmos. O desempenho das cotas no mercado secundário deve continuar atrelado as movimentações das curvas de juros no Brasil, dado a atipicidade na maior parcela dos contratos de locação do segmento. Conforme comentamos em relatórios anteriores, seguimos alocados em FIIs que possuem gestão ativa, ou seja, aqueles gestores que já provaram que conseguem reciclar seus portfólios.

Fundos de Renda Urbana

O que esperar: Estamos com uma expectativa de crescimento nos rendimentos no curto prazo para os FIIs presentes em nossa *watch list* deste segmento. Dado a continuidade da pressão inflacionária, correções monetárias dos contratos de locação tem sido bem favoráveis aos resultados recorrentes dos fundos, ainda a reciclagem de ativos que já vem sendo implementada em alguns casos por parte dos gestores, deve beneficiar o resultado não recorrente através da geração de ganho de capital. Entretanto, seguimos olhando com atenção o segmento dado o potencial impacto no poder de compra dos consumidores com a continuidade da inflação em patamar elevado por mais tempo, o qual pode prejudicar imóveis que possuem parcela das receitas atreladas ao desempenho das vendas dos locatários. Neste momento tal risco ainda nos parece limitado, os últimos dados de emprego divulgados seguiram mostrando bons números.

Fundos de Shopping

O que esperar: Os dados operacionais do setor referentes ao 1º trimestre de 2022 seguiram a tendência de melhora e em muitos casos já superaram de maneira significativa os números observados em 2019 (pré-pandemia). Desta forma, acreditamos que os operadores destes estabelecimentos terão um cenário mais favorável, pela primeira vez após dois anos, para renegociar/corrigir valores de aluguéis. Continuamos também a observar uma melhora relativamente mais aguda em portfólios de shopping considerados mais *premium*, para os quais a inflação tendem a ter impacto mais limitado no poder de compra dos consumidores. O cenário econômico adverso ainda nos faz ser mais cautelosos em relação a novas alocações neste segmento no curto prazo, no entanto, continuamos com perspectiva positiva para o segmento no longo prazo, e acreditamos que estabelecimentos voltados as classes médias/altas, devem ter uma performance relativa mais favorável ao longo deste ano.

XP Selection FoF - FII

Abril 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