



## 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\$ 375.228.449,53

### Quantidade de Cotas:

43.302.140

### Valor Patrimonial da Cota:

R\$ 8,67

### 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:

24.411 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

Fonte: XP Asset Management

## Comentário do Gestor

Com relação à geopolítica o mês de maio não trouxe grandes novidades em termos de avanços militares por parte da Rússia ou Ucrânia, e não observamos avanços no sentido de encerramento do conflito. Na China, o foco do governo está direcionado no combate contra o coronavírus e a manutenção da política "covid-zero" já se mostrou bastante custosa, quando se observou piora significativa nos PMIs referente a abril. Ainda no cenário internacional, o *chairman* do FOMC (*Federal Open Market Committee*), Jerome H. Powell, demonstrou em suas declarações que ainda não possui maioria dos votos dos membros do Comitê para sinalizar um ritmo mais agressivo de altas de juros, o que gerou um certo alívio nos ativos de risco dos mercados globais. Todavia, vale lembrar que a sinalização de elevação de 150 pontos-base nas próximas três reuniões representa um nível bem superior para os padrões recentes do FED. Adicionalmente, os dados de inflação da economia americana seguem mostrando uma economia *overheated* e portanto, o risco de uma desancoragem das expectativas ainda não permite descartar eventual movimento mais agressivo de juros.

No Brasil houve divulgação de dados de atividade econômica com surpresas positivas tanto no varejo como em serviços. No varejo, o crescimento de 0,7% no comparativo mensal (4,5% YoY) do varejo ampliado veio bem acima das expectativas (-0,1%), com quase todas as aberturas apresentando números fortes, o qual foi beneficiado pelo reajuste do salário-mínimo e pelo processo de reabertura. Por sua vez, a inflação continuou superando as previsões do mercado, o IPCA de abril teve variação de 1,06% com o índice acumulando uma elevação de 12,13% nos últimos 12 meses. O índice de difusão seguiu em patamar próximo a 80% tanto no IPCA de abril como no IPCA-15 referente a maio, o qual também mostrou surpresa altista atingindo 12,20% no comparativo anual. Com a pressão inflacionária ainda vigente, 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. O tom do Banco Central nos pareceu sinalizar uma tendência para encerrar este ciclo de aperto monetário na próxima reunião em 13,25%. Entretanto, a ausência de arrefecimento da inflação já sugere que este patamar seria insuficiente para convergir a inflação em direção a meta em 2023 segundo analistas, elevando assim a possibilidade de uma nova alta de juros em agosto.

A indústria de FIIs teve mais um mês com volatilidade elevada, em um dado montante do mês chegou a apresentar variação acumulada negativa de 2,0%, entretanto fechou o mês próximo a estabilidade no comparativo mensal, com variação de +0,26%. O destaque em maio ficou por conta da Decisão do Colegiado da CVM referente ao pedido de reconsideração sobre distribuição de rendimentos ([link](#)). O Colegiado, por unanimidade, deu provimento ao pedido de reconsideração do Requerente (MXRF11/BTG Pactual), reconhecendo a regularidade do tratamento contábil dado à distribuição de Lucro Caixa Excedente em prejuízos/lucros acumulados, e não como amortização de cotas integralizadas. Desta forma, não ocorrerá alteração nas práticas de distribuição de rendimentos que eram observadas pela indústria anteriormente. Acreditamos que tal decisão retira um risco substancial que pairava sobre o mercado de FIIs e deveria se traduzir em melhora nos preços dos ativos, principalmente no caso dos Fundos de Fundos (FoFs), os quais seriam uma das classes mais afetadas caso a decisão não fosse revertida. 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 maio apresentava um desconto de aproximadamente 18% em relação a seu valor patrimonial. 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 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.

O Time de Gestão ao longo de maio optou por realizar um menor número de movimentações no portfólio. O destaque no período ficou por conta da alienação da maior parcela de exposição ao ativo PVB11, em montante expressivo de R\$ 11,8 milhões a um preço médio de R\$ 98,37, o que gerou um ganho de capital marginal de R\$ 12,7 mil, mas uma liquidez relevante que nos dará a opção de uma alocação mais eficiente no portfólio do XP Selection. Com esta liquidez gerada e recursos adicionais do caixa, iremos adquirir nova operação de CRI, cuja liquidação se dará nos primeiros dias de junho. O XPSF irá alocar um montante aproximado de R\$ 14,5 milhões a uma taxa de CDI + 2,10%. O CRI é lastreado em recebíveis de contratos de locações atípicos na modalidade *built-to-suit* (BTS). A operação conta com LTV de 70% e apresenta robusta estrutura e mitigantes de risco. Maiores detalhes sobre o ativo serão dados no relatório de junho.

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 com a 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 7,10 reais por cota "ex-proventos", com um *dividend yield* de 11,7% anualizado, e a cota patrimonial atingiu 8,67 reais "ex-proventos", com um *dividend yield* de 9,6% anualizado.

**Importante lembrar que o investidor pode acompanhar a cota patrimonial do XPSF11 e o comparativo com o valor da cota de mercado diariamente em nosso site:** <https://www.xpasset.com.br/xpsf/cotas-patrimoniais/>.

## Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,069 por cota comunicada no fim de maio será realizada em 14/06/2022 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 31/05/2022.

No semestre foi distribuído montante equivalente a 95,7% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, sendo:

Fluxo Financeiro	mai/22	1º sem. 2022	Últimos 6 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>3.459.063</b>	<b>17.854.220</b>	<b>21.248.502</b>
Rendimentos – FII	3.116.589	15.911.685	19.202.839
Ganhos de Capital – FII	12.636	497.343	528.663
Rendimentos – CRI	308.777	1.196.464	1.226.764
Ganhos de Capital – CRI	0	0	0
LCI e Renda Fixa	21.061	248.729	290.236
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-522.095</b>	<b>-2.691.596</b>	<b>-2.984.780</b>
Despesas Operacionais	-507.322	-2.532.420	-2.788.030
IR Sobre Receita Financeira	-4.739	-55.963	-62.501
IR Sobre Ganho de Capital	-10.034	-103.213	-134.250
<b>Resultado</b>	<b>2.936.968</b>	<b>15.162.624</b>	<b>18.263.722</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>2.987.848</b>	<b>14.506.217</b>	<b>17.537.367</b>
<b>Distribuição Média por Cota*</b>	<b>0,069</b>	<b>0,067</b>	<b>0,068</b>

\*Cálculo considerando o desdobramento de 1:10 ocorrido em 05/05/2022

(1) Rendimentos - 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, CFTF 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:



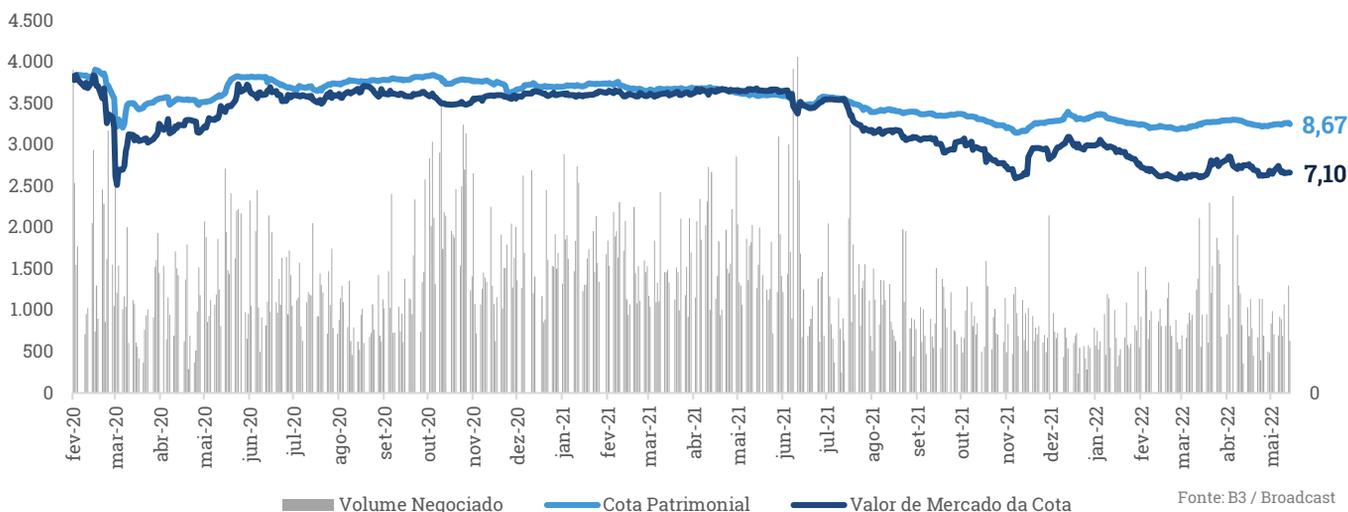
\*Valores ajustados considerando o desdobramento de 110 ocorrido em 05/05/2022

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

Fonte: XP Asset Management

## Evolução do Valor da Cota 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

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

As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram negociações que somadas movimentaram um volume de R\$ 743,2 milhões.

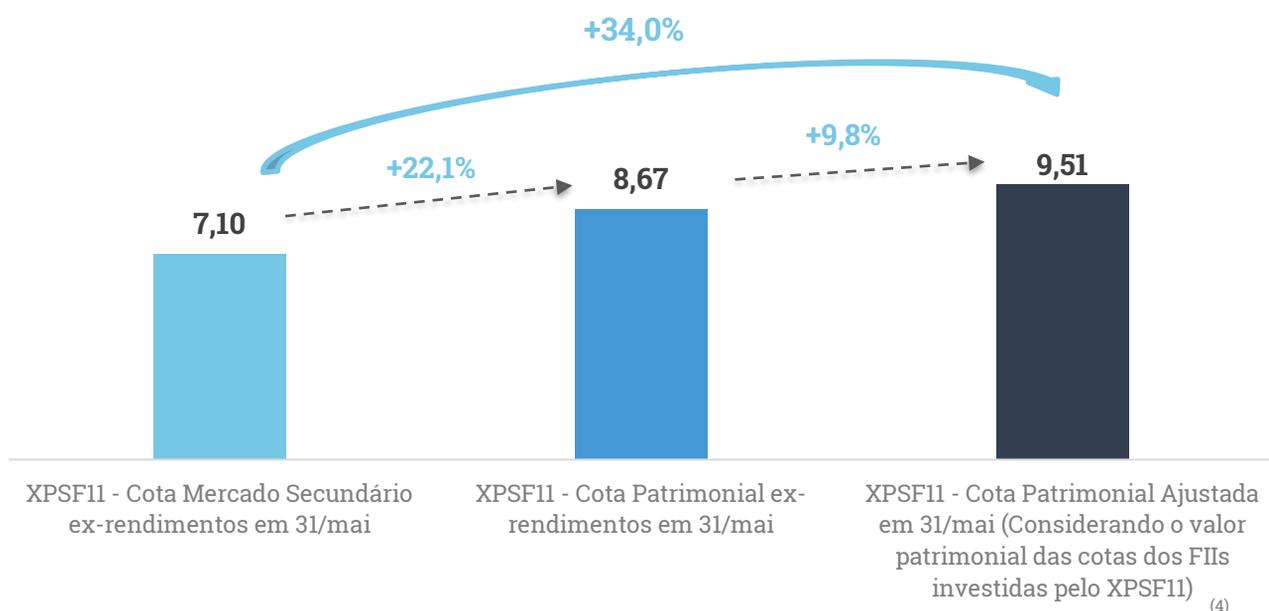
A liquidez média diária na bolsa foi de aproximadamente R\$ 1,31 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 7,10 por cota, sendo R\$ 0,069 por cota de rendimentos divulgados no encerramento do pregão do dia 31/05/2022.

Fonte: B3/Broadcast

XP Selection FOF - FII	mai/22
Presença em pregões	100%
Volume negociado	17.858.900
Cotas Negociadas	2.498.796
Giro (% do total de cotas)	5,77%
Valor de mercado	R\$ 307.488.496
Valor patrimonial	R\$ 375.228.450
Valor de mercado / Valor patrimonial	81,95%
Quantidade de cotas	43.302.140

## 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.

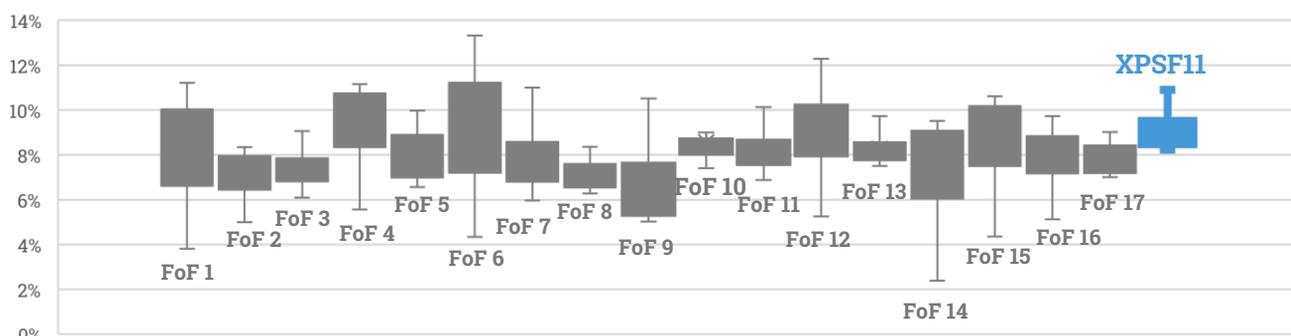


(4) Cálculo realizado com base na última cota patrimonial disponível nos informes mensais dos fundos investidos, 29/04/2022. Os valores apresentados são referentes a uma análise do Time de Gestão e não representam qualquer garantia de rentabilidade futura. Fonte: B3, XP Asset Management

## 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.

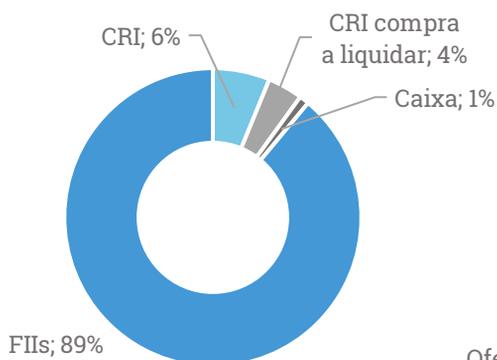
### Dispersão Dividend Yield Anualizado de Fevereiro/20 até Abril/22 - Cota Patrimonial



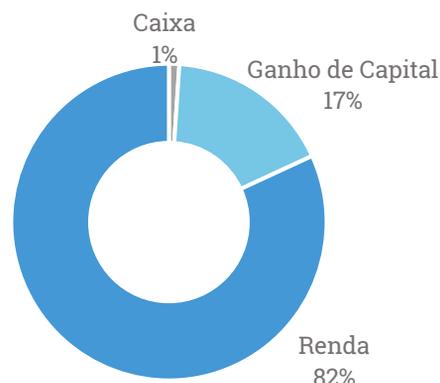
Fonte: XP Asset Management | Data-Base: 29/04/2022, última data disponível dos informes mensais. Dados considerados para FIIs com mais de 12 meses de histórico, início das negociações do fundo XP Selection em bolsa.

## Portfólio (% dos Ativos)

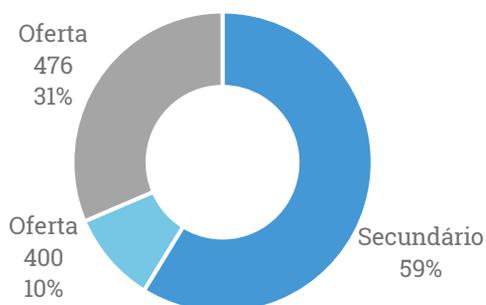
### Por Classe de Ativo



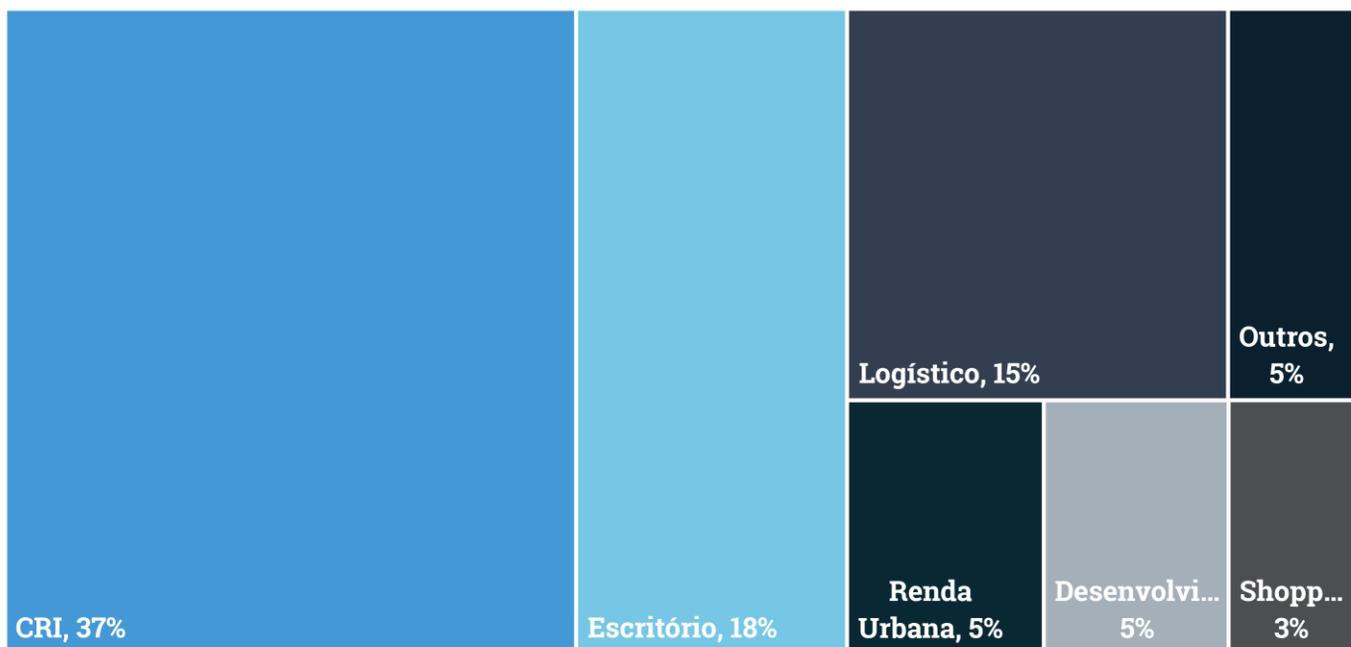
### Por Estratégia de Alocação



### Por Tipo de Alocação



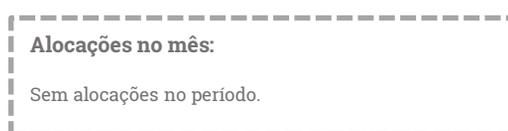
## Por Segmento de atuação dos FIIs



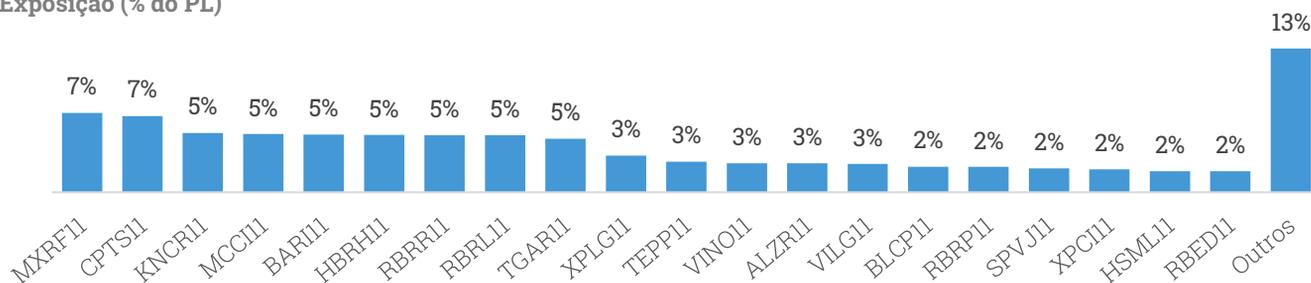
## Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Em 31/05/2022 o XP Selection detinha alocação de 42% do seu patrimônio em FIIs de CRIs além de cerca de 10% adicional alocado em CRIs diretamente, sendo 4% desta alocação direta em CRI referente a um CRI cuja compra irá liquidar nos primeiros dias de junho. 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 com incertezas em torno das políticas monetárias globais e seus possíveis impactos nos mercados emergentes e ainda, a ausência de claros sinais de diminuição da pressão inflacionária, 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, não realizamos novas alocações em FIIs, estamos seguindo a estratégia adotada anteriormente de alocar a liquidez do XP Selection em operações diretas de CRI. Do lado das alienações, o destaque ficou pela venda de montante expressivo R\$ 11,8 milhões de nossa alocação em PVBI11 a um preço médio de R\$ 98,37, o que gerou um ganho de capital marginal de R\$ 12,7 mil, mas uma liquidez relevante que nos dará a opção de uma alocação mais eficiente no portfólio do XPSF. Apesar de gostarmos da qualidade do portfólio de ativos e inquilinos deste fundo, a alocação no mesmo neste patamar de preços iria se traduzir em um carregamento em termos de *dividend yield* pouco atrativo em nosso opinião. A posição residual atualizada do XPSF neste ativo no fechamento do mês encontrava-se próxima a 0,9% do PL. Abaixo encontram-se os quadros resumos das principais vendas e alocações realizadas no mês.



### Exposição (% do PL)



### Crédito Imobiliário (CI)

O Time de Gestão seguiu com a estratégia de elevar a alocação direta em CRI, no início do mês de junho será liquidada a compra de nova operação no montante aproximado de R\$ 14,5 milhões, sendo que o próximo relatório trará mais detalhes sobre a mesma.

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 em alguns casos abre possibilidades de giro de posições e realização de ganho de capital. Entretanto, os preços no mercado secundário não veem respondendo de maneira satisfatória após o anúncio de início de parte destas ofertas, esta foram a realização de ganho de capital muitas vezes se mostrou limitada.

### 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 e o ainda elevado nível de estoques em algumas regiões, nos leva a acreditar que a recuperação dos preços de aluguel ainda se dará de maneira regrada. No entanto, o fluxo de visitas aos escritórios com áreas vagas segue melhorando, apesar de ainda observarmos elevado nível carência e desconto nos novos contratos de locação. Um ponto a ser monitorado nos próximos meses é o possível "contágio" nas reavaliações patrimoniais advindo das operações mais favoráveis de compra e venda de lajes corporativas no mercado privado, as quais vem batendo recordes de preço/m<sup>2</sup>. Mas novamente, não podemos deixar de considerar também possível nova deterioração no cenário de juros, a qual deve ser considerada em tais cálculos pelos avaliadores.

### 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. 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 relacionado ao varejo 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

Maio 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](mailto:RI@XPASSET.COM.BR)



Autorregulação  
ANBIMA

Administração Fiduciária



Autorregulação  
ANBIMA

Gestão de Recursos