



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 Bovespa:

XPSF11

Patrimônio Líquido:

R\$ 340.702.147,60

Quantidade de Cotas:

3.350.000

ISIN:

BRXPSFCTF009

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII TVM Gestão Ativa – TVM

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

Vórtex DTVM Ltda.

Taxa de Administração:

1,00% a.a. (mínimo de R\$ 25 mil mensais)

Taxa de Performance:

20% sobre o IFIX

Número de cotistas:

2.251 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

Temos o prazer de apresentar o primeiro Relatório Gerencial do XP Selection Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliário – FII. O Fundo teve início em 10 de julho de 2019 após uma oferta pública com esforços restritos, no montante de R\$ 30 milhões. Em 03/02/2020 foi comunicado ao mercado o **Anúncio de Encerramento da 2ª Emissão de Cotas do Fundo**, cujos recursos somaram o montante de **R\$ 305 milhões**.

Em dezembro de 2019, o IFIX atingiu a marca de 3.197 pontos, após uma forte aceleração durante o mês (10,63%) e encerrando o ano com uma alta de 35,97%, puxado em boa parte pelos fundos de Tijolo, que representavam 67,31% do índice. O destaque no encerramento do ano foram os fundos de Galpão que subiram 17% somente em dezembro, e os de Escritório, que subiram 15%. Já o IBOVESPA fechou 2019 em 115 mil pontos, representando uma alta de 31,58%

No dia 31/12/2020, a OMS emitiu o primeiro alerta sobre o surto de uma doença surgida na cidade de Wuhan na China, que posteriormente seria classificada como COVID-19, popularmente conhecido como Coronavírus. Na visão da Gestão, o surto não deve afetar os fundamentos da maioria das classes de Fundos Imobiliários, exceto aqueles diretamente atrelados ao varejo ou turismo, como fundos de Shopping e Hotéis.

As cotas do XP Selection começaram a ser negociadas em meados de fevereiro, em um cenário desafiador de mercado. Todavia, esse cenário foi benéfico para a alocação do fundo, que conseguiu realizar investimentos no mercado secundário que estão descritos nas próximas páginas. Além disso, o time de gestão buscou alocar os recursos captados na Segunda Emissão conforme o cronograma estimado no Estudo de Viabilidade presente no Prospecto da Oferta da Segunda Emissão.

AGE 13/03: Em 27/02/2020, o Administrador enviou uma convocação aos cotistas do XPSF11 para uma Assembleia Geral Extraordinária, cuja ordem do dia é aprovar a aquisição ou venda de Cotas de Fundos de Investimento previstos na convocação, que se encontram em situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,70 por cota comunicada no último dia útil do mês de fevereiro será realizada em 13/03/2020 para os detentores de cotas do Fundo em 28/02/2020. No semestre foi distribuído montante de 102,40% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, e 71,30% do resultado acumulado desde o começo do fundo, sendo:

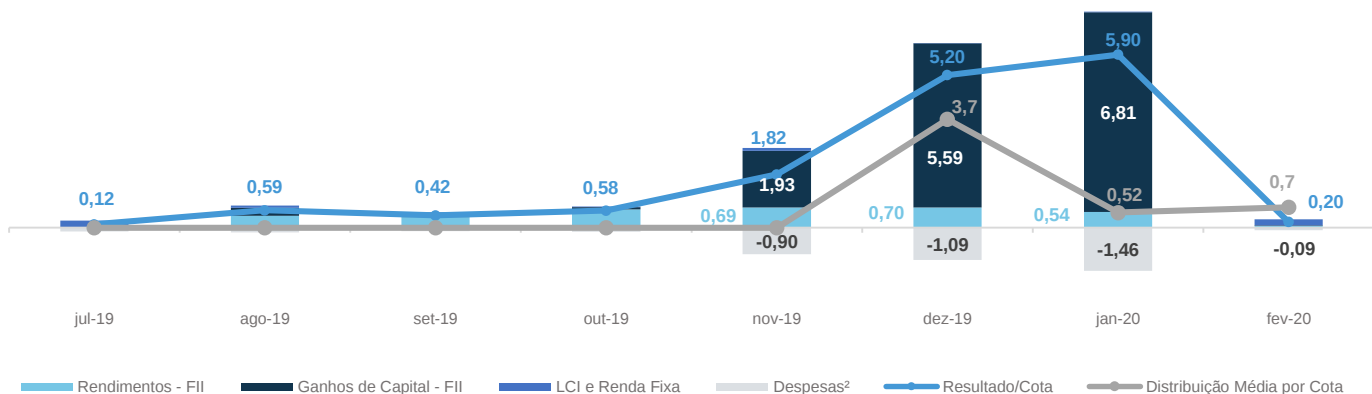
Fluxo Financeiro	fev/20	2020	12 meses
Receitas¹	964.816	3.174.986	6.557.856
Rendimentos - FII	203.368	366.491	1.202.687
Ganhos de Capital - FII	81.122	2.123.371	4.528.911
Rendimentos - CRI	0	0	0
Ganhos de Capital - CRI	0	0	0
LCI e Renda Fixa	680.326	685.125	826.258
Despesas²	-292.397	-731.838	-1.492.284
Despesas Operacionais	-139.324	-180.159	-383.306
IR Sobre Receita Financeira	-153.073	-154.153	-180.280
IR Sobre Ganho de Capital	0	-397.526	-928.697
Resultado	672.419	2.443.148	5.065.572
Rendimento Distribuído	2.345.000	2.501.000	3.611.000
Distribuição Média por Cota	0,70	0,61	0,61

(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, 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 nos últimos 12 meses³

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota dos últimos 12 meses:

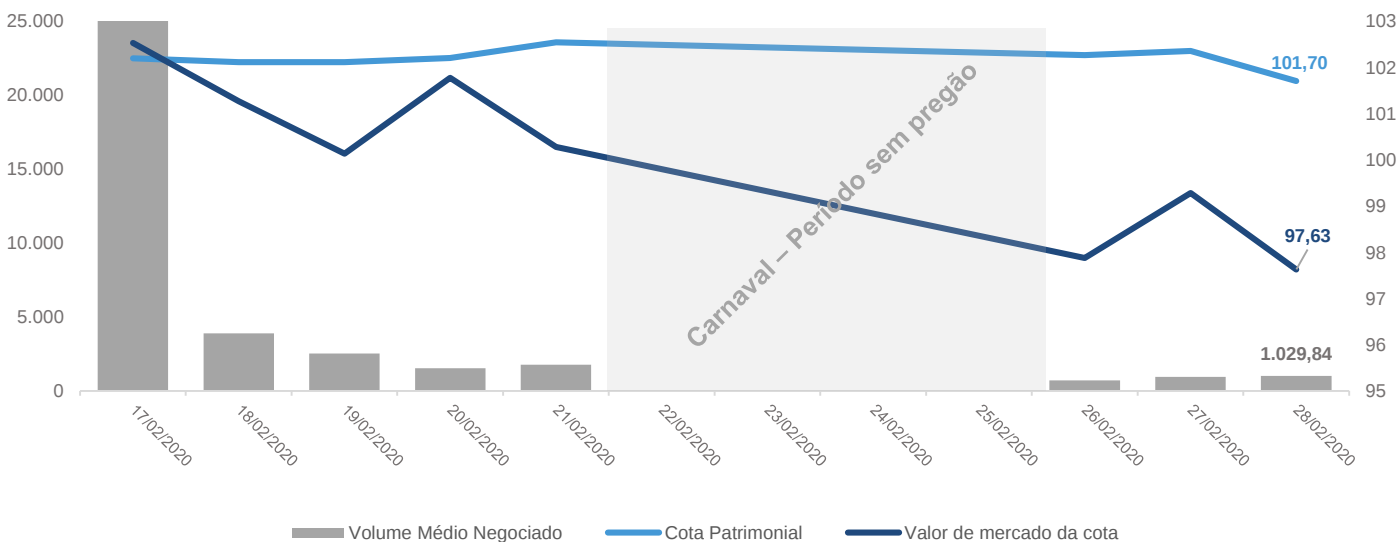


(3) O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa. Até o mês de janeiro, foi considerado o número de cotas pré 2ª Emissão, no montante de 300.000 cotas. Após janeiro de 2020, o número de cotas sobe para 3.350.000 cotas

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 / Bloomberg

Liquidez

As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram 367.307 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 37,70 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 4,71 milhões e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 97,63 por cota.

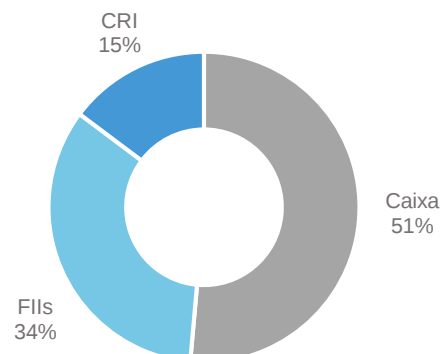
XP Selection FOF - FII	fev/20
Presença em pregões	44%
Volume negociado	37.696.394,04
Número de Negócios	367.307
Giro (% do total de cotas)	10,96%
Valor de mercado	R\$ 327.060.500,00
Quantidade de cotas	3.350.000

Portfólio

Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)

Na data de corte do presente relatório, o Fundo detinha 51% do seu Ativo alocado em fundos de zeragem de caixa, 34,0% em cotas de FII, e 15% em Certificados de Recebível Imobiliário.

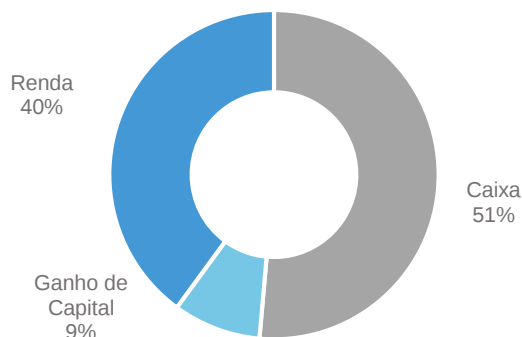
- Caixa: R\$ 191 milhões;
- FIIs: R\$ 125 milhões;
- CRI: R\$ 55 milhões.



Estratégia de Alocação (% de Ativos)

O portfólio do XPSF11 é composto atualmente por ativos de Caixa, ativos de Ganho de Capital, ativos de Renda, e ativos Táticos, que buscam resultado no curto/médio prazo:

- Caixa: R\$ 191 milhões;
- Ganho de Capital: R\$ 32,1 milhões;
- Renda: R\$ 148 milhões.



Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Em 31/01/2020 o XP Selection recebeu os recursos da 2ª emissão de cotas. Naquela data o fundo possuía R\$ 33 milhões em cotas de FII. Ao longo do mês de fevereiro a equipe de gestão buscou alocar os recursos captados em ativos aderentes à estratégia do fundo, e em 28/02/2020 o Fundo possuía R\$ 180 milhões (53% do PL) alocados, sendo R\$ 125 milhões em FIIs.

No mercado primário, foram realizados investimentos no montante de R\$ 9,5 milhões, em 3 fundos. Já no mercado secundário, o XP Selection adquiriu R\$ 83,4 milhões em cotas de FIIs, em um total de 7 fundos.

Alocações do mês em mercado primário:

- | | | |
|----|-------------------------|------------|
| 1. | 48.440 cotas de IRDM11: | R\$ 4,9 mm |
| 2. | 7.528 cotas de HBRH11: | R\$ 750k |
| 3. | 37.506 cotas de MCCI11: | R\$ 3,8 mm |

Alocações do mês em mercado secundário:

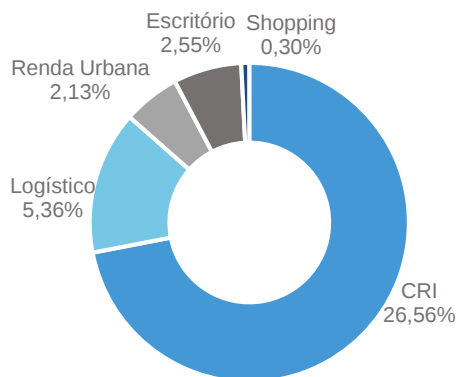
- | | | |
|----|--------------------------|-------------|
| 1. | 50.777 cotas de BARI11: | R\$ 5,3 mm |
| 2. | 35.474 cotas de CPTS11B: | R\$ 3,7 mm |
| 3. | 145.299 cotas de MCCI11: | R\$ 15 mm |
| 4. | 197.119 cotas de KNCR11: | R\$ 20,2 mm |
| 5. | 27.923 cotas de RBRP11: | R\$ 2,8 mm |
| 6. | 169.121 cotas de RBRR11: | R\$ 17,8 mm |
| 7. | 128.249 cotas de VILG11: | R\$ 15,8 mm |
| 8. | 42.357 cotas de VINO11: | R\$ 2,8 mm |

Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

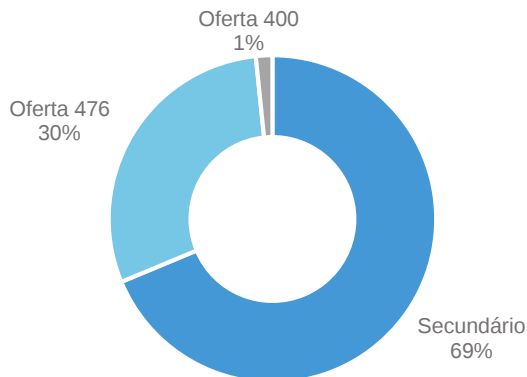
Em 28/02/2020 o XP Selection havia alocado 26,56% do seu patrimônio em FIIs de CRI. No mês de fevereiro ocorreram poucas ofertas primárias de ativos de tijolo que justificassem o investimento nessa classe, além de o mercado secundário ter negociado as cotas desses ativos com prêmio frente ao seu valor patrimonial.

Desta forma, os investimentos realizados acabaram se concentrando no mercado secundário, em fundos de CRI, que negociaram com menos prêmio.

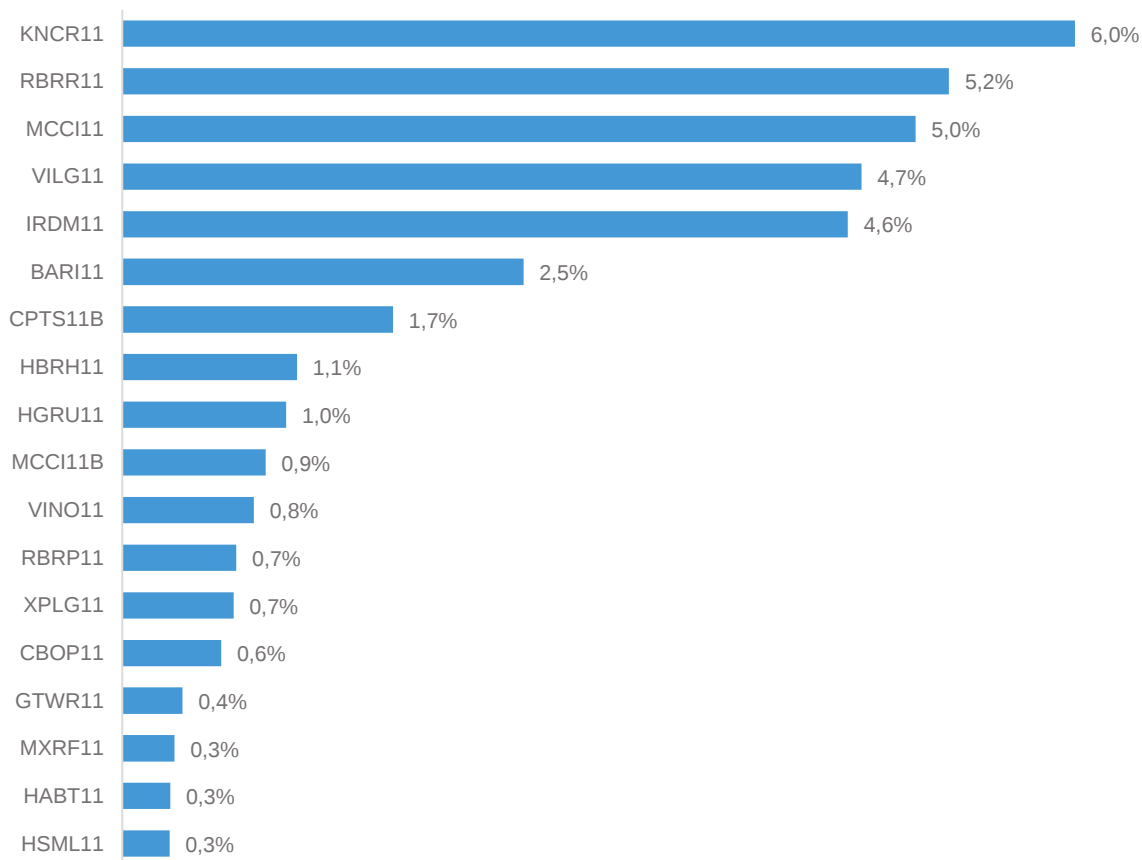
Segmento de atuação (% PL)



Tipo de Alocação (% PL)



Exposição (% do PL)



Crédito Imobiliário (CI)

No mês de fevereiro o time de gestão buscou alocar os recursos recebidos da 2ª Emissão de Cotas em ativos que pudessem otimizar o resultado no curto prazo, e que fossem aderentes à estratégia do XP Selection. Os dois CRIs investidos abaixo trazem taxas atrativas para o fundo e bom nível de risco, ao mesmo tempo que otimiza a alocação em caixa, enquanto o time busca alternativas no mercado de FIIs, e traz proteção para o fundo em oscilações de mercado.

Abaixo, evidencia-se o comentário do gestor a respeito de cada ativo de crédito imobiliário adquirido no mês de fevereiro.

- (a) CRI Prevent Senior (20B0817201): o CRI é resultado da securitização de um contrato na modalidade built-to-suit (BTS) de 15 anos com a Prevent Senior, empresa líder do setor de planos de saúde individuais e em número de beneficiários acima de 60 anos. O devedor possui excelente risco de crédito, com receitas e lucros líquidos crescentes e dívida líquida negativa. A operação conta uma atrativa taxa de IPCA + 4,8152% e uma robusta estrutura de garantias: (i) Alienação Fiduciária (AF) do imóvel, (ii) CF do contrato de BTS, (iii) Fundo de Reserva equivalente a duas PMTs, (iv) Fundo Juros equivalente aos juros de onze meses do CRI e (v) Endosso de seguro fiança no valor equivalente a 12 aluguéis mensais, a qual será renovada anualmente;
- (b) CRI Creditas (20B0849733): o papel é resultado da securitização de recebíveis cedidos pelo FIDC Creditas Tempus à securitizadora. Os recebíveis são oriundos de empréstimos financeiros das Companhias Hipotecárias com garantia imobiliária (imóveis residenciais dos clientes). A operação conta com as Alienações Fiduciárias (AF) e apólices de seguros dos respectivos imóveis. Adicionalmente, de modo a mitigar o risco da operação, esta foi estruturada em três classes: (i) Sênior, (ii) Mezanino e (iii) Júnior;

Composição da Carteira

Código	Emissor	Risco	Emissão/Série	Qtd.	Vol. (BRL MM)	Duration (Meses)	% de CRIs Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
20B0817201	Gaia Sec.	Prevent Senior	4/136	30.000	29,5	84,4	54%	21/02/2020 20/03/2035	IPCA +	4,8152%	Mensal
20B0849733	Vert Cia Sec.	Creditas - Sênior	19/1	25.000	24,7	88,2	45%	21/02/2020 15/02/2035	IPCA +	5,2248%	Mensal
					54,9						

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
OUVIDORIA BTG PACTUAL DTVM: 0800-722-0048



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos