



XP Selection FoF FII

Ticker: XPSF11

Relatório Gerencial
Setembro 2025

Destaques do Mês

R\$0,065

Rendimento
Distribuído por Cota

15,63%

Yield Anual⁽¹⁾

R\$ 992 mil

Volume mensal médio
diário de negociações

0,79

Preço sobre Valor
Patrimonial (P/VP)

57.904

Cotistas

R\$ 341,6

Patrimônio Líquido
(em milhões)

Informações Gerais

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.

Início	10/07/2019
CNPJ	30.983.020/0001-90
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda.
Administrador	XP Investimentos CCTVM S.A.
Código B3	XPSF11
Patrimônio Líquido	R\$ 341.626.119,33
Quantidade de Cotas	43.302.140
Valor Patrimonial da Cota (ex-proventos)	R\$ 7,89
Cota de Mercado (ex-proventos)	R\$ 6,22
ISIN	BRXPSFCTF009
Categoria Anbima – Foco de Atuação	FII TVM Gestão Ativa – TVM
Taxa de Administração	1,00% a.a. (mínimo de R\$ 25 mil mensais)
Taxa de Performance	20% sobre o IFIX
Número de Cotistas	57.904
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.

(1) Considerando o valor de fechamento da cota com um *gross-up* de 15% de impostos.

Comentário do Gestor

Nos Estados Unidos, o Federal Reserve reduziu em 0,25 ponto percentual a taxa básica de juros, para o intervalo de 4,25% a 4,5%, em linha com as expectativas do mercado. Atrelada a uma mudança na postura da instituição (Banco Central Americano), que neste momento demonstra maior sensibilidade a sinais de desaceleração econômica, a decisão refletiu a reação dos membros do comitê aos dados mais recentes e abaixo das expectativas no mercado de trabalho — o qual pode estar sendo impactado por restrições na oferta de mão de obra e pela redução da imigração.

No cenário doméstico, a economia brasileira segue em processo de desaceleração, em grande parte reflexo da política monetária contracionista, que vem impactando principalmente os investimentos em bens de capital e o consumo de bens duráveis. Por outro lado, os dados oficiais do primeiro semestre seguem apontando um mercado de trabalho ainda aquecido e uma massa salarial em crescimento. Na visão da Gestão, a despeito desse quadro, o mercado de trabalho deve permanecer robusto e resiliente, tendo em vista as taxas de desemprego historicamente baixas (5,7% em julho) e o forte impulso fiscal observado com a antecipação de restituições de Imposto de Renda (R\$ 65 bilhões), reforçando o consumo das famílias.

Nesse contexto, o Banco Central decidiu manter a taxa básica de juros inalterada em 15%, em reunião subsequente, e reforçou o discurso de manutenção de uma postura firme, descartando uma discussão sobre cortes de juros enquanto o compromisso com a convergência da inflação à meta de 3% não estiver consolidado.

No mercado de fundos imobiliários, novos avanços na MP 1303 trouxeram boas notícias. O novo parecer da medida provisória mantém a isenção de Imposto de Renda para FIIs e FIAGROs, CRIs e CRAs, tanto nas receitas internas quanto nos rendimentos distribuídos aos cotistas, desde que cumpridos os critérios específicos, como o número mínimo de investidores. Além disso, a alíquota sobre ganhos de capital foi reduzida de 20% para 17,5%, favorecendo os investidores. Ainda assim, a Gestão observa que a medida aguarda análise e discussão mais aprofundada no Congresso para definição de seu impacto final. Entre os pontos sensíveis, destacam-se a obrigatoriedade de distribuir 95% do lucro semestral (que foi revogada) e a mudança no regime de apuração de competência — ambos ainda sujeitos a alterações durante a tramitação.

No mercado de FIIs, setembro registrou valorização de 3,25% no IFIX. Na avaliação da Gestão, o movimento foi favorecido pela expectativa de corte de juros nos EUA e pelo otimismo gerado pelos avanços da MP 1303, o que contribuiu para uma melhora relevante no volume de investimentos, reforçando o entusiasmo dos investidores locais quanto ao mercado de fundos imobiliários. No acumulado de 2025, até o mês de setembro, o IFIX acumula alta de 15,18%.

No XP Selection FoF, o Time de Gestão seguiu em setembro com a estratégia de reciclagem parcial do portfólio, alienando ativos com baixa expectativa de retorno ajustado ao risco — como cotas de VVRR e outros fundos que atingiram o nível de preço considerado adequado — e aumentando exposição a fundos de gestão ativa, como BRCO. Destaca-se também a manutenção de um nível de caixa ligeiramente mais elevado, próximo de 6% do patrimônio, equivalente a R\$ 7 milhões, que representa cerca de 2% do PL, permitindo realizar novas alocações em cenários de correção de preços. Ao final do mês, a carteira estava alocada em 94% em FIIs e 6% em CRIs, com taxa média de dividend yield de 2,55%.

O XPSF11 encerrou setembro cotado a R\$ 68,28 por cota, com alta mensal de 3,26%. A cota patrimonial atingiu R\$ 79,45 antes da distribuição de proventos, resultando em um dividend yield de 11,19% ao ano. Ressalta-se que o cálculo do dividend yield considera a cota de fechamento do mês anterior à distribuição e um gross-up de 15%, referente ao imposto.

Últimos Eventos

22 de agosto 2025



Apresentação Trimestral
(ref. 2T2025)

20 de maio 2025



Apresentação Trimestral
(ref. 1T2025)

25 de fevereiro 2025



Apresentação Trimestral
(ref. 4T2024)

Distribuição de Rendimentos

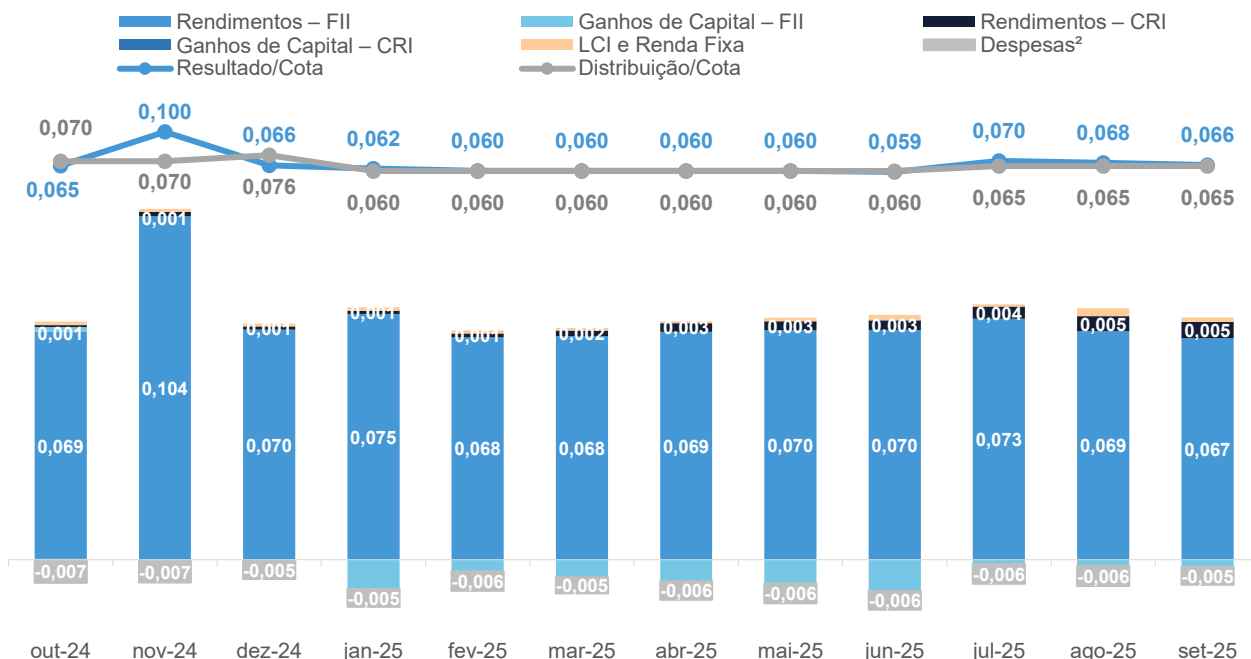
A distribuição de R\$ 0,065 por cota comunicada no fim de Setembro-25 será realizada em 14/10/25 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 30/09/25.

No semestre até o momento foi distribuído montante equivalente a 95,3% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, sendo:

Fluxo Financeiro	set/25	2S25	Últimos 12 meses
Receitas¹	3.091.270	9.620.911	37.563.518
Rendimentos – FII	2.913.114	9.083.743	37.746.427
Ganhos de Capital – FII	-94.900	-228.911	-1.978.855
Rendimentos – CRI	212.554	572.712	1.222.245
Ganhos de Capital – CRI	0	0	0
LCI e Renda Fixa	60.501	193.367	573.701
Despesas²	-233.190	-763.360	-3.029.783
Despesas Operacionais	-219.578	-719.852	-2.875.590
IR Sobre Receita Financeira	-13.613	-43.507	-129.081
IR Sobre Ganho de Capital	0	0	-25.112
Resultado	2.858.079	8.857.552	34.533.735
Resultado Médio por Cota*	0,066	0,068	0,066
Rendimento Distribuído	2.814.639	8.443.917	33.385.950
Distribuição Média por Cota*	0,065	0,065	0,064

(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.

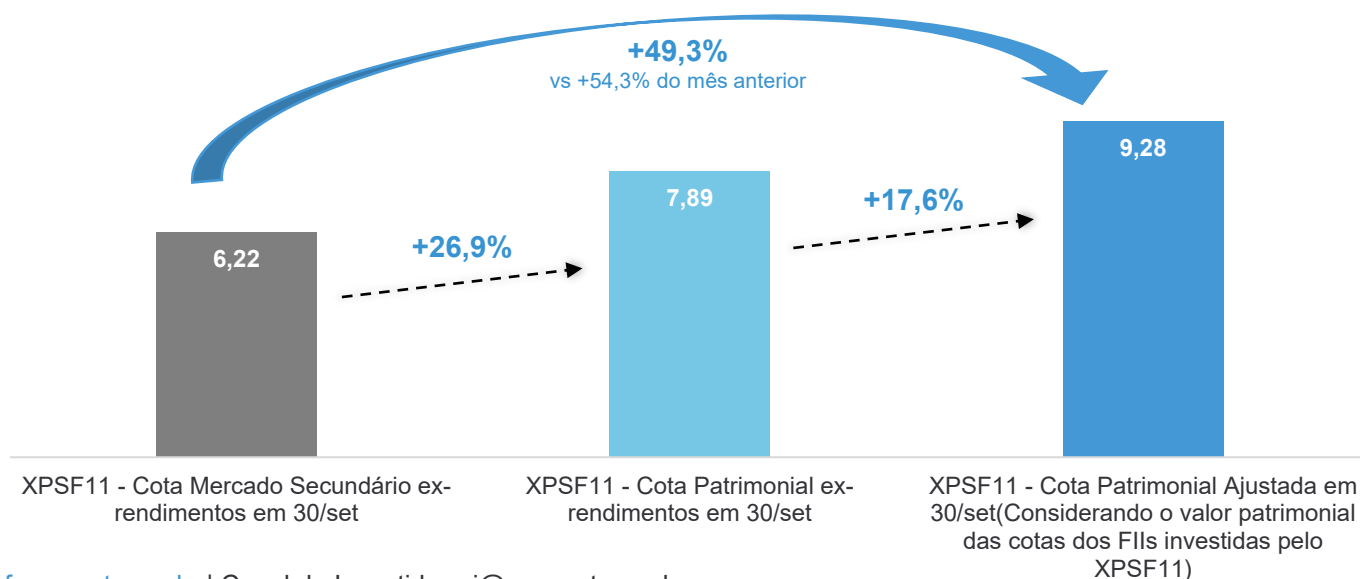
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota¹



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

Relação entre Valor de Mercado e Valor Patrimonial

Uma das principais características de um Fundo de Fundos Imobiliário (FoF) é que seus ativos são precificados a mercado, ou seja, o portfólio de cotas de FIIs que um FoF possui, varia diariamente de acordo com os valores de fechamento destes FIIs negociados na B3. Com isso, em momentos de turbulência, onde as cotas de FIIs se desvalorizam de maneira generalizada no mercado secundário, a cota patrimonial dos FoFs também acaba se depreciando. No entanto, mesmo após o desempenho recente mais positivo para o segmento de FoFs, consideramos que tal segmento ainda se encontra em patamares atrativos diante da expectativa de evolução dos Fundos Imobiliários ao longo do ano, perspectiva ancorada principalmente na continuidade do ciclo de afrouxamento monetário por parte do Banco Central. No caso do XPSF por exemplo, proporciona um valor de cota para os investidores ainda descontado em relação ao valor patrimonial atual do Fundo e um desconto adicional quando considerado o valor patrimonial dos FIIs presentes no portfólio do XP Selection. Portanto, inserimos esta seção para facilitar o comparativo dos valores entre tais cotações aos investidores.



Liquidez

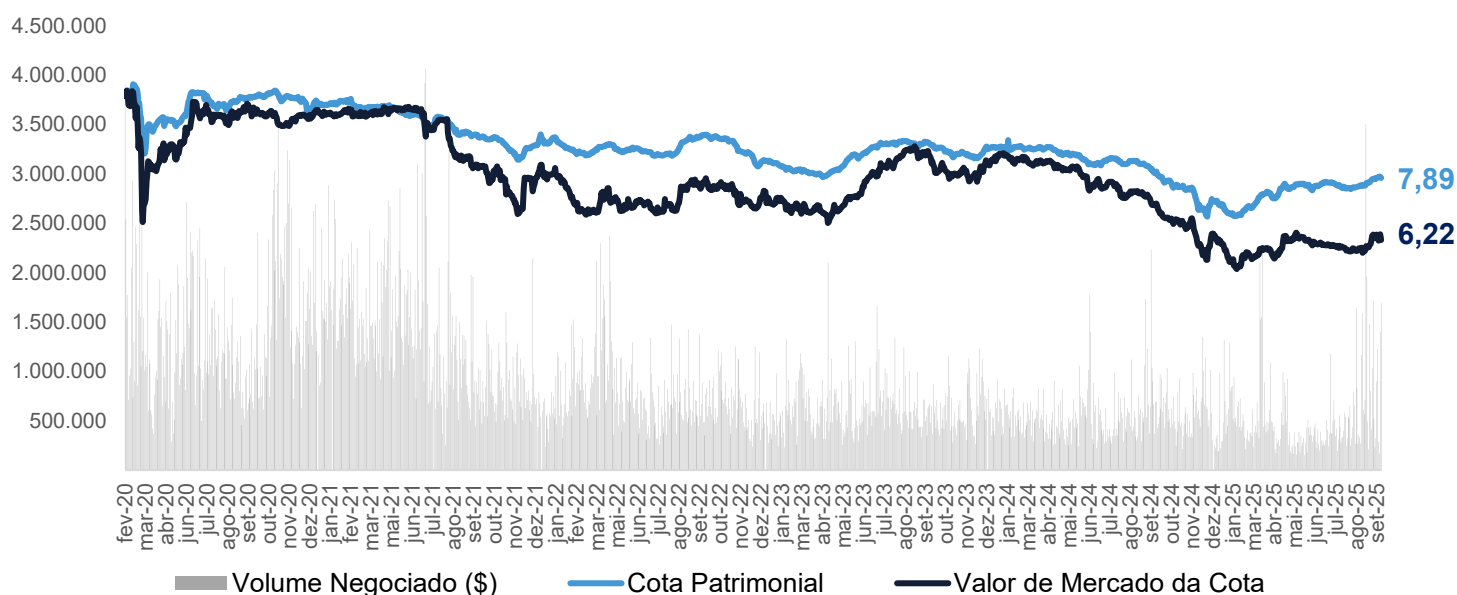
As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram negociações que somadas movimentaram um volume de R\$ 1.216 milhões.

A liquidez média diária na bolsa desde o início do fundo foi de aproximadamente R\$ 0,8 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 6,22 por cota ex-rendimentos, sendo R\$ 0,065 por cota de rendimentos divulgados no encerramento do pregão do dia 30/09/2025.

XP Selection FOF - FII	set/25
Presença em pregões	100%
Volume negociado	21.836.848
Cotas Negociadas	3.563.041
Giro (% do total de cotas)	8,23%
Valor de mercado	R\$ 269.122.800
Valor patrimonial	R\$ 341.626.119
Valor de mercado / Valor patrimonial	78,78%
Quantidade de cotas	43.302.140

Fonte: B3 / Broadcast

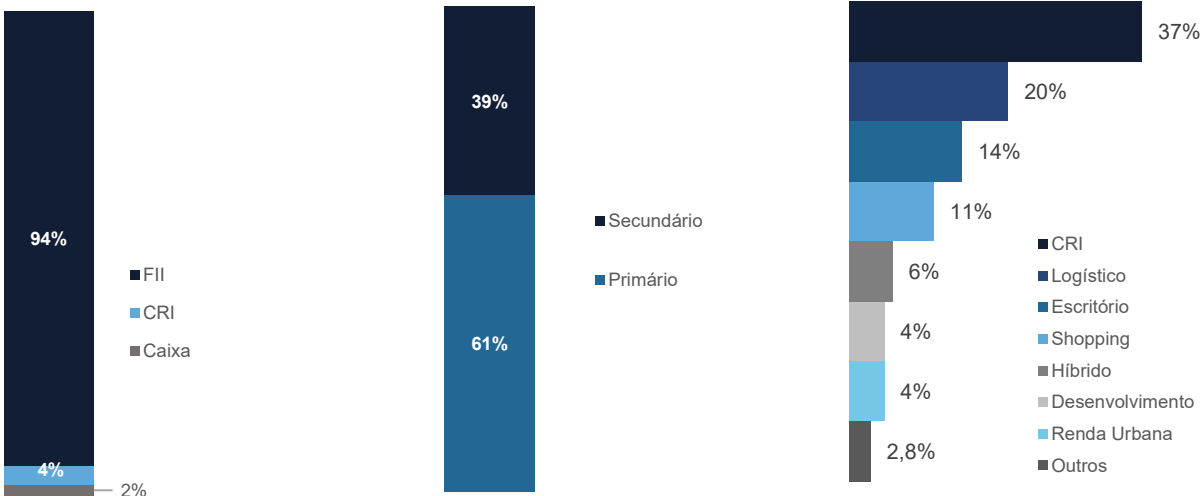
Evolução da Cota ex-proventos e Volume Médio Diário



*Valores ex-proventos e ajustados considerando o desdobramento de 1:10 ocorrido em 05/05/2022

Portfólio

Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)



Alocações no mês:

Vendas no mês:

1.

4.581 cotas de BRCO11:

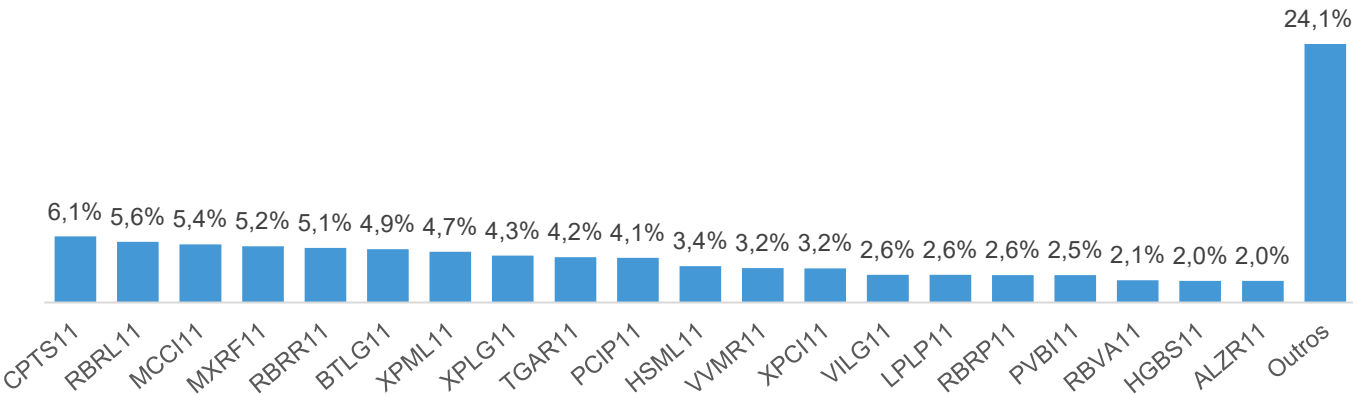
R\$ 0,5 mm
2.

5.771 cotas de VVMR11:

R\$ 0,5 mm
3.

2.470 cotas de KORE11:

R\$ 0,1 mm



Portfólio (cont.)

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Código*	Securitizadora	Devedor	Emissão/Série	Qtd.	Volume (BRL MM)	% do PL	Data de Aquisição	Vencimento	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
24C1998433	Opea	HBR	1/265	4.000	4,0	1,2	nov/21	ago/27	CDI +	2,00%	Mensal
25B2178970	Canal Sec.	Embraed	1/128	2.500	2,5	0,7	fev/25	set/29	CDI +	4,00%	Mensal
25C3830957	Bari	HBR (Hotel W)	39/2	2.072	2,0	0,6	mar/25	mar/37	CDI +	3,00%	Mensal
23K2260145	Habitasec	Econ	38/1	999	1,0	0,3	abr/25	nov/26	CDI +	2,00%	Mensal
25F2094673	Bari	Helbor	51/1	5.018	5,0	1,5	jun/25	jul/35	CDI +	2,60%	Mensal

CRI HBR Pedroso Alvarenga (24C1998433): Operação de CRI cujo devedor é a HBR Realty, empresa listada na B3, que conta com alienação fiduciária de imóvel na rua Pedroso Alvarenga, em área nobre da cidade de São Paulo, com valor de mercado de R\$117MM, Alienação Fiduciária de Quotas da SPE desenvolvedora do projeto e Fundo de Reserva

CRI Embraed (25B2178970): Operação é resultado da securitização de carteira de recebíveis selecionados da Embraed Empreendimentos, incorporadora e construtora fundada em 1984 focada no alto padrão e conhecida por seus projetos exclusivos em Bauneário Camburiú – SC. O CRI conta com cessão fiduciária de recebíveis, aval PJ, fundo de reserva e fundo de despesas.

CRI HBR - Hotel W (25C3830957): O ativo é lastreado em uma CCI com destinação em despesas imobiliárias do Hotel W da HBR. O CRI conta com (i) AF do imóvel do W São Paulo Hotel (registro após quitação do SFH), (ii) CF do Sobejo em caso de execução do Hotel W e (iii) AF das Quotas da SPE HBR 15, detentora do W São Paulo Hotel, (iv) CF do NOI do W São Paulo Hotel, (v) Fundo de Reserva.

CRI Econ (23K2260145): Os CRIs são lastreados em CCBs imobiliárias devidas pela Econ Holding S.A. A Econ tem mais de 20 anos de experiência na região metropolitana de São Paulo, com foco no segmento imobiliário econômico. Possui R\$ 4 bilhões de VGV entregue e conta com um *landbank* de mais de R\$ 5 bilhões. O CRI conta ainda com robusta estrutura de garantias: (i) AF de cotas das SPEs/Holding (mínimo de 133% do valor do CRI); (ii) fundo de reserva; e (iii) fundo de despesas.

CRI Helbor (25F2094673): Os CRIs são lastreados em CCBs imobiliárias devidas pela Helbor. A Helbor é uma empresa listada que possui 47 anos de experiência e atuação em diversas cidades brasileiras exclusivamente nas atividades de incorporação. O CRI conta com robusta estrutura de garantias: (i) AF de unidades dos Empreendimentos Helbor Corporate Tower (avaliado em aproximadamente R\$62,9mm) e Helbor Trilogy (avaliado em aproximadamente R\$59,7mm); (ii) fundo de reserva; e (iii) fundo de despesas e (iv) CF de contratos de locação com a WeWork e Hub da Saúde.

Análise Sobre o Segmento 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 CRIs

Apesar da queda observada no volume de emissão de CRIs em 2025 quando comparado aos dados referentes a 2024, em parte justificada pela nova regulamentação do Conselho Monetário Nacional (CMN) em maio que ampliou as restrições para emissões de certificados de recebíveis, acreditamos que a velocidade de novas operações emitidas tende a se acelerar no último trimestre do ano dado a possibilidade ainda em pauta de taxa de imposto de renda para os investidores nesta classe de ativo. O texto da Medida Provisória atualmente em discussão pelos parlamentares mantém a isenção aos ativos emitidos até o fim deste ano. Ainda, mesmo com a maior dificuldade de captação de recursos para os FIIs que atuam neste segmento de CRIs, observamos os gestores mais consolidados da indústria que possuem estrutura robusta de originação e estruturação própria conseguindo realizar novas operações com devedores de melhor perfil de risco de crédito diante da menor disponibilidade de crédito imobiliário para empresas via setor bancário. Com isso, seguimos com a preferência de alocação em FIIs com gestoras mais estruturadas e com alocação concentrada em nível *high grade* e *Middle risk*.

Fundos de Galpão Logístico

Segundo os dados prévios do Buildings, o terceiro trimestre foi marcado por uma nova rodada de dados robusto no setor logístico, com aproximadamente 520 mil m² de novos estoques e absorção líquida de 680mil m², que apesar de inferior ao trimestre anterior, é um dado extremamente robusto. Do lado da vacância, os dados sugerem uma vacância abaixo das mínimas históricas registradas pelo Buildings e além disso, essa trajetória de diminuição da vacância tem se refletido em uma tendência de aumento dos preços médios de locação. O foco em galpões de qualidade superior reflete a busca por melhora de eficiência por parte dos inquilinos, principalmente aqueles presentes no segmento do e-commerce, o que também tem se traduzido em maior número de projetos no modelo built to suit (BTS), os quais já são iniciados com um contrato de locação de longo prazo firmado. Uma característica do setor de e-commerce que se mostrou realidade no cenário americano é o fato de por conta da maior variedade de produtos, a operação exige uma maior área comparado as lojas físicas, algo que ficou conhecido como multiplicador logístico, desse forma é estimado que essa operação necessite de aproximadamente três vezes mais espaço em relação ao varejo tradicional. Esse elemento reforça a tese do setor logístico, mostrando que além do aumento da demanda de outros setores, das vacâncias nas mínimas e dos preços altos, o mercado endereçável dos galpões é maior do que se esperava e portanto há muito espaço para crescimento.

Fundos de Escritórios

Segundo dados da Buildings, o mercado de lajes corporativas se manteve em trajetória positiva no terceiro trimestre. Segundo as prévias de resultado, no setor de escritórios Corporate de alto padrão em São Paulo houve uma nova retração da vacância para 16% no trimestre e a absorção líquida segue positiva com aproximadamente 40 mil m² de espaços ocupados. Vale observar que, no trimestre anterior, enquanto a região da Faria Lima se manteve estável, foi possível observar boa melhora em outras regiões. A região de Pinheiros teve forte absorção líquida, enquanto na Chucris Zaidan, embora tenha sido observado menor ritmo de absorção, o preço pedido continuou a subir. A tendência em nossa visão, é de continuidade deste movimento de queda da vacância mediante a demanda observada por espaços de maior qualidade/eficiência por parte dos clientes e menor volume de novas construções de escritórios de alto padrão. O cenário macroeconômico ainda não parece estar afetando a tomada de decisão das empresas para o caso de novas locações, no entanto, não deixa de ser um risco a ser monitorado, principalmente se tivermos novas deteriorações em termos de perspectivas econômicas.

Fundos de Shopping

Acreditamos que a consolidação da visão dos shoppings como um local de entretenimento e experiências, ao invés do conceito antigo de apenas ser um centro de compras contribuiu para desempenho do segmento seguir positivo em 2025. A atualização do mix de lojas e serviços realizado pelos administradores dos estabelecimentos segue de maneira contínua com destaque para lazer e restaurantes, os quais segundo pesquisas com consumidores tem sido os principais *drivers* para atração do público. A frequência das visitas também se elevou, principalmente nos estabelecimentos de perfil de alta renda. O cenário macroeconômico ainda recomenda cautela no restante de 2025, diante do nível elevado de endividamento das famílias e o nível de taxa de juros ainda elevado. Desta forma, acreditamos que dentro do grupo de FIIs de shoppings, os portfólios com estabelecimentos em localizações concentradas em grandes centros, próximas as regiões com maior densidade de escritórios e com perfil de renda dos consumidores mais elevado, tendem a ter uma melhor performance relativa ao longo do ano.

ESSE MATERIAL APRESENTA INFORMAÇÕES SOBRE A CARTEIRA ADMINISTRADA XP RETORNO ABSOLUTO FII. O OBJETIVO DESSE MATERIAL É TRAZER AS INFORMAÇÕES SOBRE ESSE TIPO DE PRODUTO, SENDO QUE SE O CLIENTE QUISE CONTRATAR UMA CARTEIRA ADMINISTRADA ESPELHADA NA CARTEIRA ADMINISTRADA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS DA XP VISTA, A ESTRATÉGIA DA CARTEIRA ADMINISTRADA XP RETORNO ABSOLUTO FIIS SERÁ REPLICADA PARA A CARTEIRA ADMINISTRADA CONTRATADA PELO CLIENTE. RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA E O CLIENTE DEVE VERIFICAR O PORTFÓLIO E CONDIÇÕES ATUAIS NO MOMENTO DE EVENTUAL CONTRATAÇÃO DO PRODUTO. ATENÇÃO O CLIENTE DEVE VERIFICAR TODOS OS RISCOS ENVOLVIDOS NESSE PRODUTO ANTES DE EFETIVAR QUALQUER CONTRATAÇÃO, COM ESPECIAL ATENÇÃO AOS RISCOS DE LIQUIDEZ E DE MERCADO PARA DETALHAMENTO COMPLETO QUANTO AOS RISCOS, FAVOR CONSULTAR O CONTRATO DE CONTRATAÇÃO DA CARTEIRA ADMINISTRADA.

A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda ("XP PE Gestão de Recursos Ltda.") ("XP Allocation Asset Management Ltda.") ("XP Allocation e a XP Vista Asset Management Ltda. ("A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº558/15. A gestão das carteiras administradas mencionadas neste material é realizada pela XP Vista Asset Management Ltda., gestora aderente ao Código ANBIMA de Gestão de Patrimônio. Este material tem caráter meramente informativo, não constitui e nem deve ser interpretado como sendo material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento, sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários Os prazos, taxas e condições aqui contidas são meramente indicativas. As informações contidas neste material foram consideradas razoáveis na data em que ele foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. Este material também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. Os instrumentos financeiros discutidos neste material podem não ser adequados para todos os investidores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. Não é permitido copiar, reproduzir, distribuir, publicar, exibir, executar, modificar, estruturar trabalhos derivados, transmitir ou de qualquer maneira explorar tal conteúdo, nem distribuir qualquer parte deste conteúdo em qualquer rede, incluindo uma rede local, vender ou oferecer para venda, ou usar tal conteúdo para construir qualquer tipo de banco de dados. Copiar ou armazenar qualquer conteúdo é expressamente proibido sem permissão prévia por escrito da XP Vista Asset Management Ltda. Para obter permissão para usar o conteúdo, entre em contato com ri@xpasset.com.br. A XP Asset recomenda aos investidores que leiam cuidadosamente os contratos e políticas de investimentos da carteira administrada ora apresentada.

CARTEIRAS ADMINISTRADAS NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS FGC INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO Para reclamações, utilize o SAC 0800 77 20202 E se não ficar satisfeito com a solução, favor entrar em contato com a Ouvidoria 0800 722 3710 Para deficientes auditivos ou de fala favor ligar para 0800 771 0101 (todas as





Canais:

✉ ri@xpasset.com.br

🌐 xpsf.xpasset.com.br

in [/company/xpasset](https://www.linkedin.com/company/xpasset)

▶ [@XPAssetManagement](https://www.youtube.com/@XPAssetManagement)