



XP Selection FoF FII

Ticker: XPSF11

Relatório Gerencial
Junho 2024

Destaques do Mês

R\$0,07
Rendimento
Distribuído por Cota

11,2%
Yield Anual

R\$ 688 mil
Volume mensal médio
diário de negociações

0,9481
Preço sobre Valor
Patrimonial (P/VP)

62.916
Cotistas

R\$ 359,5
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	MXRF11
Patrimônio Líquido	R\$ 359.460.221,24
Quantidade de Cotas	43.302.140
Valor Patrimonial da Cota (ex-proventos)	R\$ 8,30
Cota de Mercado (ex-proventos)	R\$ 7,87
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	62.916
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 cenário internacional foi observado uma série de indicadores da economia americana indo em linha com a expectativa dos dirigentes do Federal Reserve, com dados de inflação e de atividade mais moderados, além de uma relação entre desemprego e vagas abertas mostrando uma tendência de normalização. Tais fatores contribuíram para uma maior consolidação das expectativas em torno de um ciclo de corte de juros gradual iniciando no segundo semestre. Com isso as atenções acabaram se voltando para os ciclos eleitorais como na França e no próprio EUA.

No Brasil, os dados do PIB mais uma vez surpreenderam positivamente, confirmando algumas expectativas de que a economia vinha num bom momento não fosse a tragédia do Rio Grande do Sul, a qual tende a se traduzir num ajuste para baixo nos próximos números a serem divulgados. Com relação a política monetária, como esperado o Copom (Comitê de Política Monetária) pausou o ciclo de corte de juros em sua reunião de junho.

Ao longo do mês de junho, o desempenho dos ativos de risco brasileiros passou por um momento desafiador, com forte deterioração nos preços derivada de uma piora de expectativas em relação a política fiscal doméstica. As seguidas declarações do presidente demonstrando pouca disposição em conter gastos, só pioraram o desempenho dos ativos, mesmo em um ambiente onde os mercados globais se acomodaram. O Real se desvalorizou mais de 6% superando a marca de R\$ 5,60, a curva de juros nominais se elevou em todos os vértices, chegando a precificar elevação da taxa Selic de 200 pontos-base até o fim de 2025, enquanto a curva de NTN-Bs subiu mais que 30 pontos-base.

Os Fundos Imobiliários apesar de uma performance relativamente neutra no mês de maio acompanharam o desempenho negativo das demais classes de ativos em junho, e adicionalmente, foram prejudicados pelas notícias a respeito do Projeto de Lei da reforma tributária (PL complementar 68/2024). O texto inicialmente mencionava que os FIIs passariam a ser contribuintes dos dois novos tributos da reforma, IBS (Imposto sobre Bens e Serviços) e pela CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços), como se fossem uma pessoa jurídica.

Já no início de julho o projeto encaminhado para a Câmara foi aprovado, todavia com alteração em relação aos FIIs e Fiagros, os quais poderão optar pelo novo regime de tributação, mas em compensação poderiam se apropriar de futuros créditos tributários a partir da entrada em vigor da reforma em 2026. A outra alternativa será deixar essas operações sem tributação como são hoje, entretanto não podendo garantir os créditos.

No Portfólio do XP Selection, neste mês seguimos ativos nas movimentações. Do lado das alocações, o XPSF participou de duas ofertas primárias dos fundos Alianza Trust (ALZR) e Lago da Pedra (LPLP), alocando cerca de R\$ 7 milhões e R\$ 9,8 milhões respectivamente. Com o que diz respeito ao ALZR, o FII apresentava custo de subscrição inferior ao respectivo valor da cota no mercado secundário, trata-se de um fundo de tijolo com estratégia híbrida que possui um portfólio de ativos de boa qualidade técnica, bem localizados e com contratos de alocação atípicos com inquilinos de bom perfil de risco de crédito. Já o LPLP fundo que já detínhamos alocação no XP Selection, optamos por elevar exposição participando da nova emissão de cotas. A estruturação inicial deste FII tratou-se de um *private placement* originado por nosso Time de Gestão da XP Asset, com o intuito de ser uma estrutura parecida a um CRI de Estoque de unidades residenciais, tais unidades foram adquiridas por tal fundo através da compra de SPEs a um desconto relevante, sendo que a estrutura da operação possui como retorno-alvo, CDI + 5,0% a.a. Já do lado das alienações o destaque ficou por conta da venda total de KNIP, mediante os níveis de inflação mais contidos optamos por sair da posição realizando ganho de capital e utilizar os recursos em outras alocações que temos melhores expectativas.

Maiores detalhes sobre as demais movimentações podem ser observados ao longo deste relatório. Sobre o book de CRIs, O XP Selection finalizou o mês com uma exposição total de R\$ 13,7 milhões em CRIs diretos, cerca de 3,8% do PL a uma taxa média de CDI + 2,25% a.a.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de R\$ 7,87 por cota, com um *dividend yield* de 11,2% anualizado, e a cota patrimonial atingiu R\$ 8,37 antes da distribuição dos proventos, com um *dividend yield* de 10,5% anualizado

Últimos Eventos

10 de junho

Fato Relevante:
Consulta Formal que aprova a realização da 10ª emissão de cotas do Fundo

Acesse [aqui](#).

31 de maio

Planilha de Fundamentos (ref. Maio/2024)

Acesse [aqui](#).

13 de maio



Apresentação Trimestral (ref. 1T2024)

28 de março

Demonstrações Financeiras (ref. Dezembro/2024)

Acesse [aqui](#).

Distribuição de Rendimentos

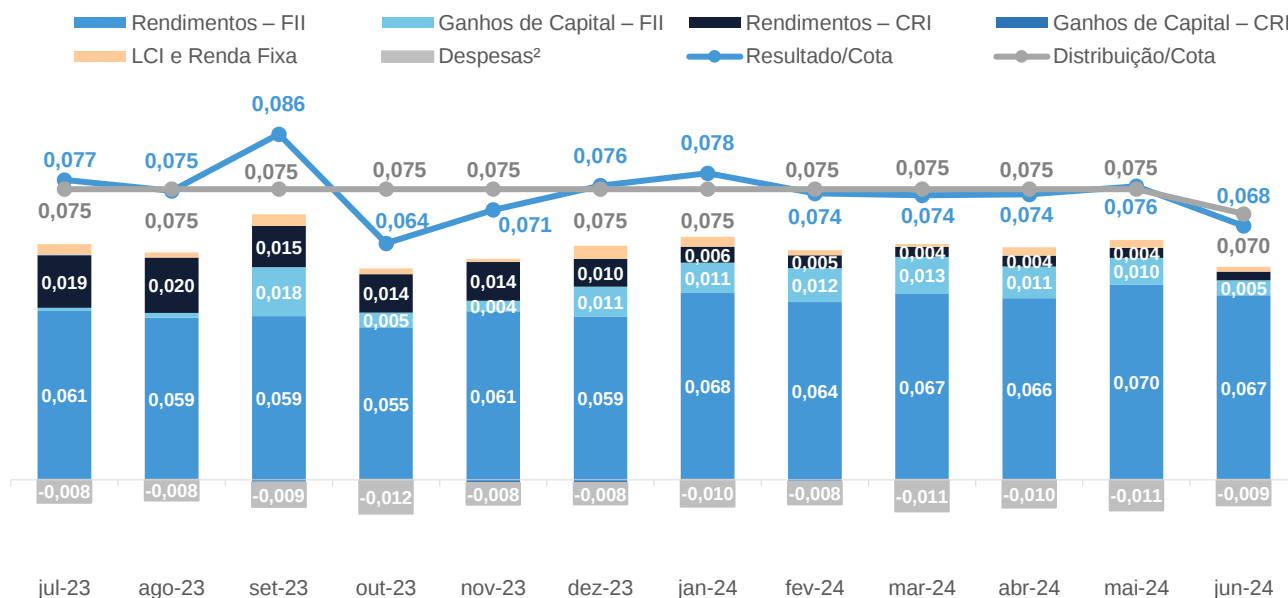
A distribuição de R\$ 0,07 por cota comunicada no fim de junho-24 será realizada em 12/07/24 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 28/06/24.

No semestre até o momento foi distribuído montante equivalente a 100% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, sendo:

Fluxo Financeiro	jun/24	1S24	Últimos 12 meses
Receitas¹	3.329.302	21.774.325	43.458.928
Rendimentos – FII	2.886.534	17.402.855	32.705.297
Ganhos de Capital – FII	233.889	2.713.991	4.464.836
Rendimentos – CRI	134.292	1062.957	5.042.132
Ganhos de Capital – CRI	0	-26.666	-147.755
LCI e Renda Fixa	74.587	621.188	1394.417
Despesas²	-401.470	-2.586.621	-4.868.380
Despesas Operacionais	-298.988	-1853.200	-3.652.434
IR Sobre Receita Financeira	-16.782	-139.766	-272.497
IR Sobre Ganho de Capital	-85.700	-593.655	-943.450
Resultado	2.927.832	19.187.704	38.590.548
Resultado Médio por Cota*	0,068	0,074	0,074
Rendimento Distribuído	3.031.150	19.269.452	38.755.415
Distribuição Média por Cota*	0,070	0,074	0,075

(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.

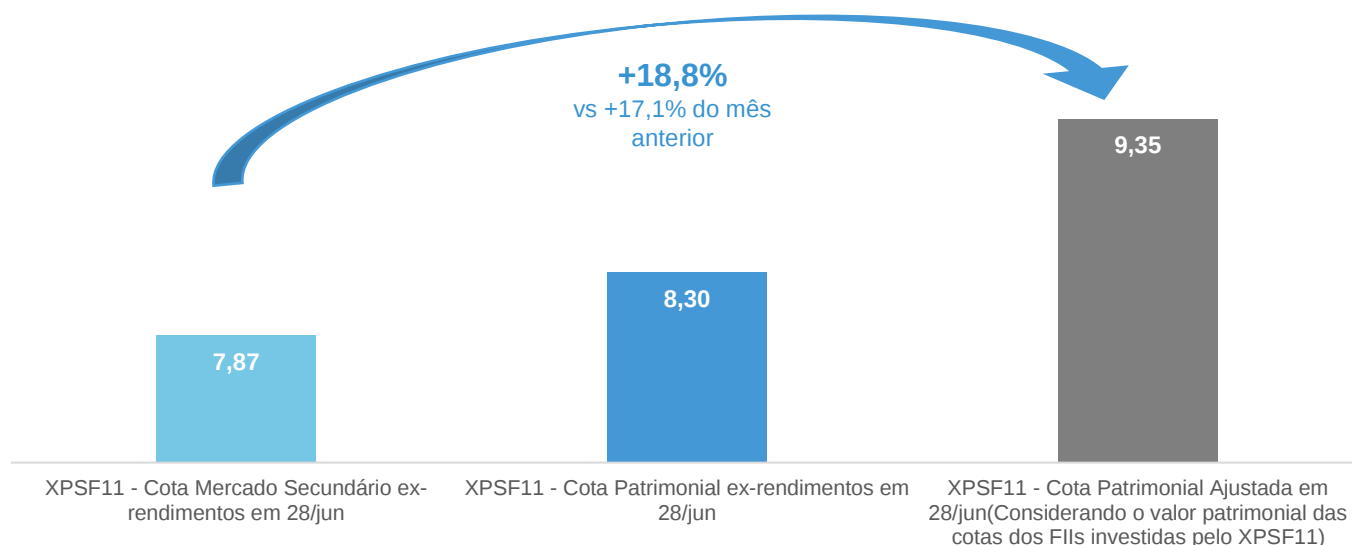
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota¹



(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

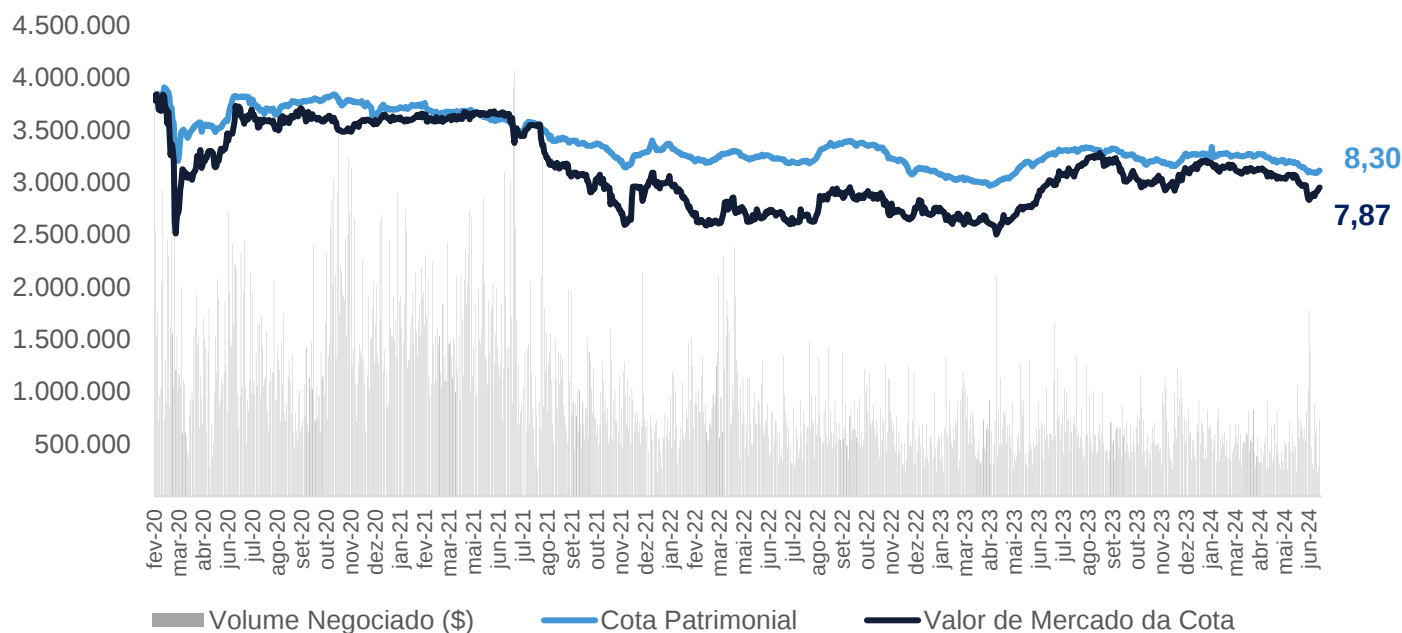
As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram negociações que somadas movimentaram um volume de R\$ 1.039,42 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de aproximadamente R\$ 0,96 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 7,87 por cota ex-rendimentos, sendo R\$ 0,07 por cota de rendimentos divulgados no encerramento do pregão do dia 28/06/2024 .

XP Selection FOF - FII	jun/24
Presença em pregões	100%
Volume negociado	13.758.650
Cotas Negociadas	1.773.211
Giro (% do total de cotas)	4,09%
Valor de mercado	R\$ 340.787.842
Valor patrimonial	R\$ 359.460.221
Valor de mercado / Valor patrimonial	94,81%
Quantidade de cotas	43.302.140

Fonte: B3 / Broadcast

Evolução da Cota ex-proventos e Volume Médio Diário

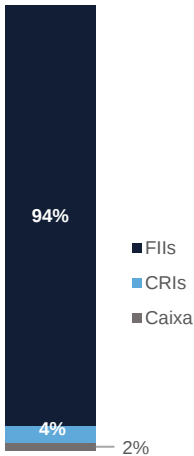


*Valores ex-proventos e ajustados considerando o desdobramento de 1:10 ocorrido em 05/05/2022

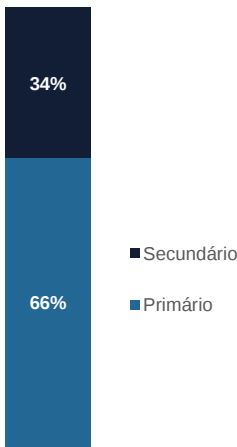
Portfólio

Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

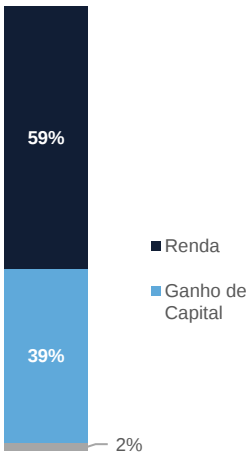
Por Classe de Ativo



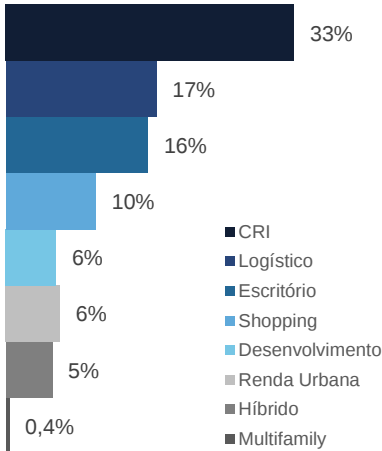
Por Meio de Alocação



Por Tese



Por Classe de FIIs

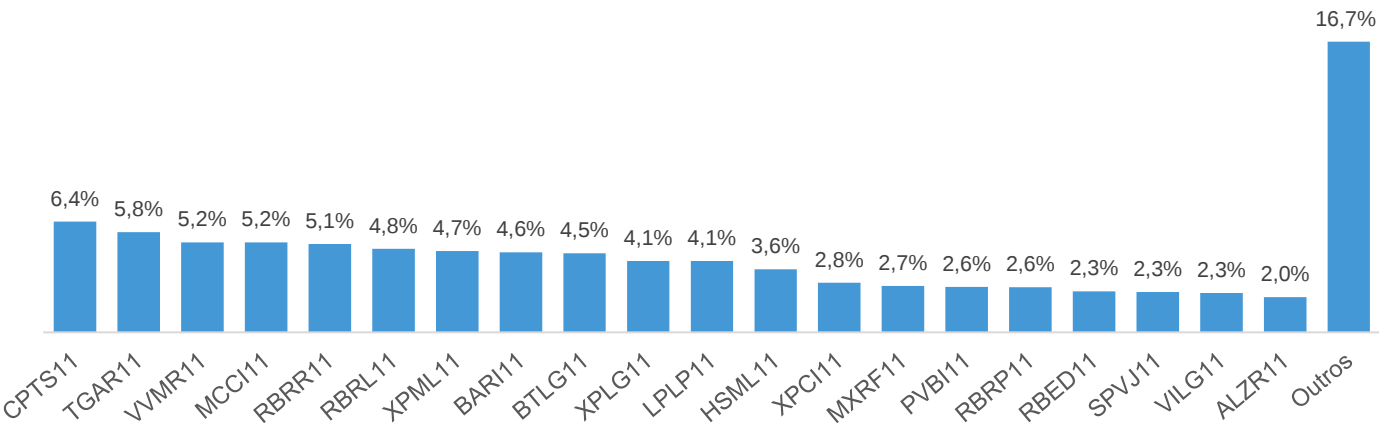


Alocações no mês:

1.	22.469 cotas de LPLP15:	R\$ 9,8 mm
2.	64.739 cotas de ALZR14:	R\$ 7,0 mm
3.	437.612 cotas de MXRF11:	R\$ 4,4 mm
4.	17.296 cotas de TRXF11:	R\$ 1,8 mm
5.	19.881 cotas de PVBI11:	R\$ 1,8 mm
6.	16.502 cotas de XPCI11:	R\$ 1,4 mm
7.	13.337 cotas de HABT11:	R\$ 1,2 mm
8.	18.523 cotas de RBRP11:	R\$ 1,1 mm

Vendas no mês:

1.	148.380 cotas de KNIP11:	R\$ 14,2 mm
2.	16.508 cotas de TEPP11:	R\$ 1,5 mm
3.	13.337 cotas de HABT11:	R\$ 1,2 mm



Portfólio (cont.)

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Código	Emissor	Risco	Emissão/Série	Qtd.	Vol. (BRL MM)	% do PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Tx. Aquisiç ão	Periodicidade
20D1006203	True	Oba Hortifruti	1/303	10.219	9,7	2,7	02/06/2022	03/05/2032	CDI +	2,10%	Mensal
21K0938631	Bari	Helbor II	1/96	13.883	4,0	1,1	22/11/2021	20/11/2024	CDI +	2,60%	Mensal

Neste mês não fizemos movimentações no book de CRIs. O XP Selection finalizou o mês com uma exposição total de R\$ 13,7 milhões em CRIs diretos, cerca de 3,8% do PL a uma taxa média de CDI + 2,25% a.a.

Abaixo, evidencia-se o comentário do gestor a respeito dos ativos de crédito imobiliário presentes na carteira.

CRI Oba Hortifruti: (20D1006203): O ativo é resultado da securitização de créditos imobiliários decorrentes de contratos de aluguel devidos pelo Grupo Fartura Hortifruti (Rede Oba Hortifruti). O Grupo Oba possui mais de 50 lojas espalhadas por 11 estados, e planeja se consolidar como um importante player do segmento de varejo alimentar. A emissão conta com garantias robustas, a saber: (i) Alienação Fiduciária de imóveis, (ii) Fundo de Reserva, (iii) Aval dos principais sócios da companhia, (iv) Gerenciadora de Obras. Ainda conta com covenant de limitação de endividamento da companhia.

CRI Helbor II: (21K0938631): Trata-se de uma operação lastreada em CCBs imobiliárias emitidas pela Helbor Empreendimentos S.A., empresa com boa qualidade creditícia, que realizou nos últimos anos forte turnaround, reduzindo alavancagem, alongando seu passivo e aumentando as margens dos novos lançamentos. A operação possui robusta estrutura de garantias, como: (i) Alienação Fiduciária das cotas das SPEs e (ii) Fundo de despesas. O CRI conta ainda com razão mínima de garantia de 110% sobre o Saldo Devedor.

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 FIM Caboré.

Fundos de CRIs

No início de fevereiro, o Conselho Monetário Nacional (“CMN”) decretou nova resolução sobre a limitação de lastros de ativos de crédito, em particular, operações de CRIs. Observamos a vedação de estruturas que envolvam empresas abertas não ligadas ao setor imobiliário, créditos imobiliários oriundos de partes relacionadas e de reembolso. Mesmo com as novas vedações o volume de emissões de CRIs seguiu forte ao longo de todo o primeiro semestre superando a marca de R\$31,3 bilhões nos primeiros seis meses do ano vs R\$12,6 bilhões no mesmo período do anterior. Destaque para as novas operações estruturadas por Fundos Imobiliários, os quais vêm aproveitando este momento de *spreads* de crédito ainda atrativos para melhorar o carregamento de seus portfólios. Com a expectativa de juros altos por mais tempo e revisões altistas na inflação devido a deterioração das expectativas em relação aos gastos fiscais, o segmento de FIIs de CRIs segue como a maior exposição dentro do portfólio.

Fundos de Galpão Logístico

O ritmo de absorção de novas áreas segue apresentando bons números mesmo em período com volume relevante de novos estoques como foi o caso do 1º semestre de 2024 onde já forma entregues 1 milhão de m². Segundo dados publicados pela Siila o estado de São Paulo é a região que vem contribuindo mais positivamente com o nível de absorção líquida chegando próximo a 500 mil m² no segundo trimestre, reduzindo a vacância de 11,8% para 10,0% no mesmo período. Como ponto de atenção vale mencionar que o nível de pré-locações para o novo estoque segue em queda, atingindo patamar inferior a 45% neste ano, este nível já foi superior a 60% de 2020 a 2022 e talvez reflita o maior nível de incertezas em relação ao desempenho da economia nos próximos trimestres. Seguimos acreditando que os FIIs com portfólios mais qualificados, com galpões localizados próximos aos principais centros do país, tendem a ter uma performance relativa melhor nos próximos meses. As empresas continuam com foco em buscar ativos logísticos de melhor qualidade e maior eficiência para hospedar seus centros de distribuição e assim propiciar melhor experiência aos seus clientes, como por exemplo, menor prazo de entrega dos produtos.

Fundos de Escritórios

Segundo os dados divulgados pela Siila o mercado de escritórios no Brasil ao longo do 2º trimestre de 2024, apresentou absorção líquida positiva em todas as cidades mapeadas nas estatísticas, sendo o destaque para São Paulo com uma absorção próxima a 49 mil m², após um primeiro trimestre que já tinha sido positivo com absorção de 40 mil m². No segmento de escritórios ainda observamos potencial relevante de ganhos de capital futuros através de alocação em FIIs, dado o preços dos ativos se encontrarem abaixo de seus respectivos custos de reposição e a já observada melhora do mercado em termos de absorção e preços. O segmento também segue com transações privadas batendo recorde de preço em regiões consolidadas como a Faria Lima, e seguimos observamos transações de compra e venda de ativos também no mercado de FIIs. No entanto, a possibilidade de juros mais altos por mais tempo pode se traduzir em uma maior cautela na tomada de decisão das empresas por ampliação e ocupação de novas áreas locáveis, e consequentemente, um atraso na recuperação das cotas dos FIIs deste segmento.

Fundos de Shopping

Os indicadores operacionais do segmento seguiram uma tendência positiva no início de 2024, com os portfólios presentes em nossa *watch list* chegando atingir crescimento de Vendas e NOI (*Net Operating Income*) acima do observado no início de 2023. Continuamos a enxergar a possibilidade de diversos drivers positivos para os resultados dos FIIs do segmento nos próximos meses, dentre eles: melhora das vendas dado mercado de trabalho com desempenho robusto com salário real em forte crescimento e continuidade do suporte fiscal por parte do governo, como o reajuste de salário mínimo. Ainda, os gestores dos FIIs do segmento seguem ativos com relação a reciclagem de seus portfólios, o que vêm se traduzindo em melhora das expectativas de resultado dado os *cap rates* divulgados na maioria dos casos considerados atrativos quando comparado os atuais portfólios dos Fundos.

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 nnº558/15. 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 estiver 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)