



Comentário do Gestor

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\$ 365.918.672

Quantidade de Cotas:

43.302.140

Cota Patrimonial ex-proventos:

R\$ 8,45

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:

63.267 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.

No cenário internacional ao longo de maio foi observado uma série de indicadores da economia americana indo em linha com a expectativa dos dirigentes do Federal Reserve (Fed). Tivemos a divulgação de dados de inflação ainda fortes atingindo nível de 3% anualizado, mas em nível inferior ao ritmo observado no primeiro trimestre. Os dados de varejo e consumo vieram um pouco mais moderados, além de uma relação entre desemprego e vagas abertas mostrando uma tendência de normalização. Entretanto, já como fato subsequente no início de junho tivemos um dado de *payroll* superando as expectativas com cerca de 270 mil vagas criadas, fatores que seguem colaborando para um ambiente de bastante incerteza no curto prazo e encurtamento do horizonte de investimento por parte dos investidores.

Na Europa tivemos o primeiro corte de juros por parte do Banco Central Europeu (BCE), mas com o comunicando deixando evidente de que o BCE não está entrando em um ciclo sequencial de corte de juros e seguirá dependente dos futuros dados para tomada de decisão a cada reunião. Falando sobre América Latina o grande destaque acabou sendo a eleição mexicana, a vencedora de tal votação já era esperada, no entanto a maioria constitucional atingida pelo seu partido na Câmara e o Senado faltando apenas poucos votos para também atingir maioria, não estava no radar. Isto acabou por gerar uma forte depreciação nos ativos do país, com a moeda mexicana sofrendo bastante, dado a possibilidade do novo governo conseguir implementar suas pautas populares, o que também acabou por contaminar o desempenho dos demais ativos de países emergentes.

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 por baixo nos próximos números a serem divulgados. O mercado de trabalho por sua vez seguiu com números fortes o que na visão de nosso time econômico deve se traduzir em uma pressão alista na inflação de serviços mais à frente.

Por fim, com relação a política monetária, acreditamos que o Copom (Comitê de Política Monetária) pausará o corte de juros em sua reunião de junho dado a recente deterioração das expectativas em torno da política fiscal doméstica, a qual sofreu uma derrota muito dura ao tentar encaminhar uma MP (Medida Provisória) que visava alterar a questão de créditos PIS/COFINS e não foi adiante.

Apesar da volatilidade nas expectativas em termos do ciclo de corte de juros tanto global como doméstico, os Fundos Imobiliários tiveram performance neutra em maio de 0,02%, com a rentabilidade do IFIX acumulando +2,14% em 2024.

No Portfólio do XP Selection, neste mês seguimos ativos nas movimentações visando realizar ganho de capital e gerar liquidez para novas oportunidades tanto no mercado primário como secundário. Vale notar que nos primeiros cinco meses de 2024 realizamos um valor de aproximadamente R\$ 2,5 milhões como resultado de ganho de capital das posições em FIIs. Para efeito de comparação, no mesmo período em 2023 o total vindo da linha de ganho de capital foi equivalente a apenas R\$ 23 mil, refletindo a melhora do cenário e atratividade dos Fundos Imobiliários diante dos investidores e portanto, melhores oportunidades de girar o portfólio. Falando mais especificamente sobre as movimentações, optamos por alienar parcela das posições de MXRF, XPML e TEPP, realizando parte do lucro contido nestas alocações. O Time de Gestão também optou por zerar a alocação em VISC após bom desempenho das cotas do FII no mercado secundário, também gerando ganho de capital. Adicionalmente, voltamos a ter uma alocação em TRXF via mercado secundário dado expectativa de resultados a serem distribuídos mais elevados diante da reciclagem do portfólio de ativos ainda vigente e que vem gerando bons resultados não. 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\$ 13,8 milhões em CRIs diretos, cerca de 3,8% do PL a uma taxa média de CDI + 2,2% a.a.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de R\$ 8,07 por cota, com um dividend yield de 11,7% anualizado, e a cota patrimonial atingiu R\$ 8,45 antes da distribuição dos proventos, com um dividend yield de 11,2% anualizado.

Distribuição de Rendimentos

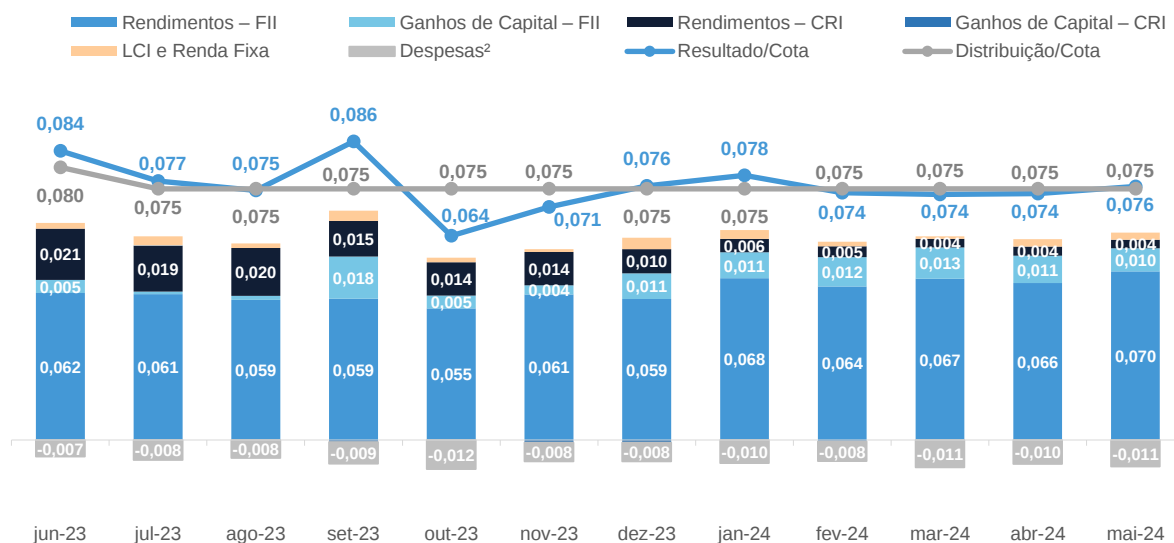
	Fluxo Financeiro	mai/24	1S24	Últimos 12 meses
A distribuição de R\$ 0,075 por cota comunicada no fim de maio-24 será realizada em 14/06/24 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 31/05/24.	Receitas ¹	3.752.801	18.445.023	44.059.999
	Rendimentos – FII	3.051.582	14.516.321	32.482.055
	Ganhos de Capital – FII	417.466	2.480.102	4.464.148
	Rendimentos – CRI	159.102	928.664	5.838.075
	Ganhos de Capital – CRI	0	-26.666	-147.755
No semestre até o momento foi distribuído montante equivalente a 99,9% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, sendo:	LCI e Renda Fixa	124.650	546.602	1.423.475
	Despesas ²	-481.366	-2.185.151	-4.767.797
	Despesas Operacionais	-354.723	-1.554.212	-3.630.135
	IR Sobre Receita Financeira	-28.046	-122.985	-279.035
	IR Sobre Ganho de Capital	-98.597	-507.954	-858.627
	Resultado	3.271.435	16.259.871	39.292.202
	Resultado Médio por Cota*	0,076	0,075	0,076
	Rendimento Distribuído	3.247.661	16.238.303	39.188.437
	Distribuição Média por Cota*	0,075	0,075	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 Cota³

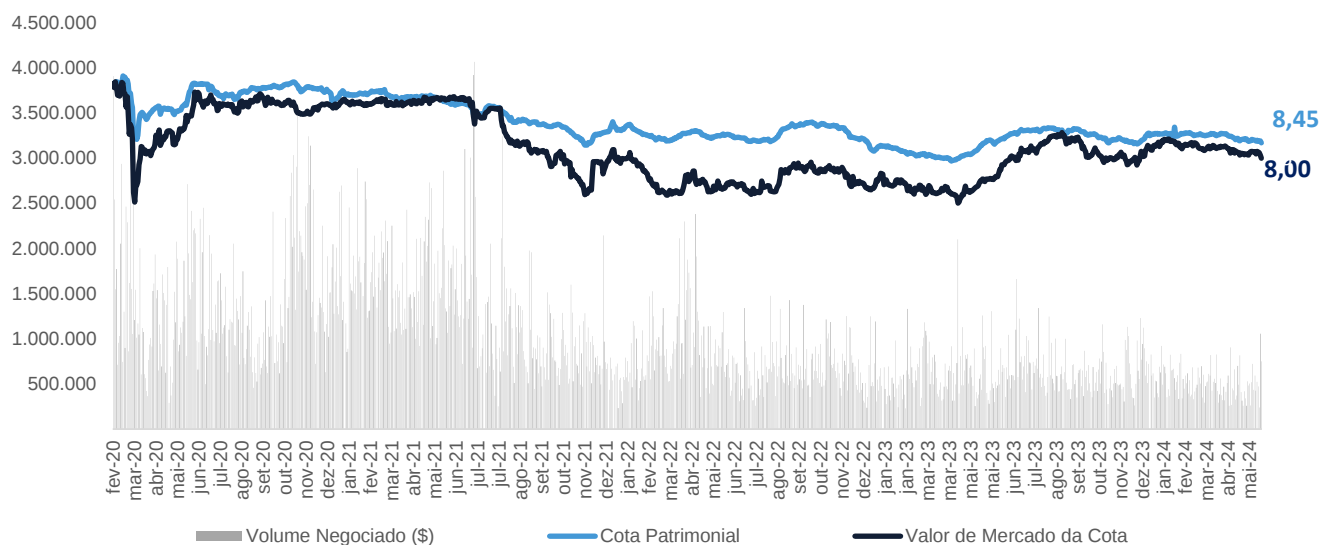
A seguir, pode se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota



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

Evolução do Valor da Cota ex-proventos 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:



*Valores ajustados considerando o desdobramento de 1:10 ocorrido em 05/05/2022

Liquidez

As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram negociações que somadas movimentaram um volume de R\$ 1.025,66 milhões.

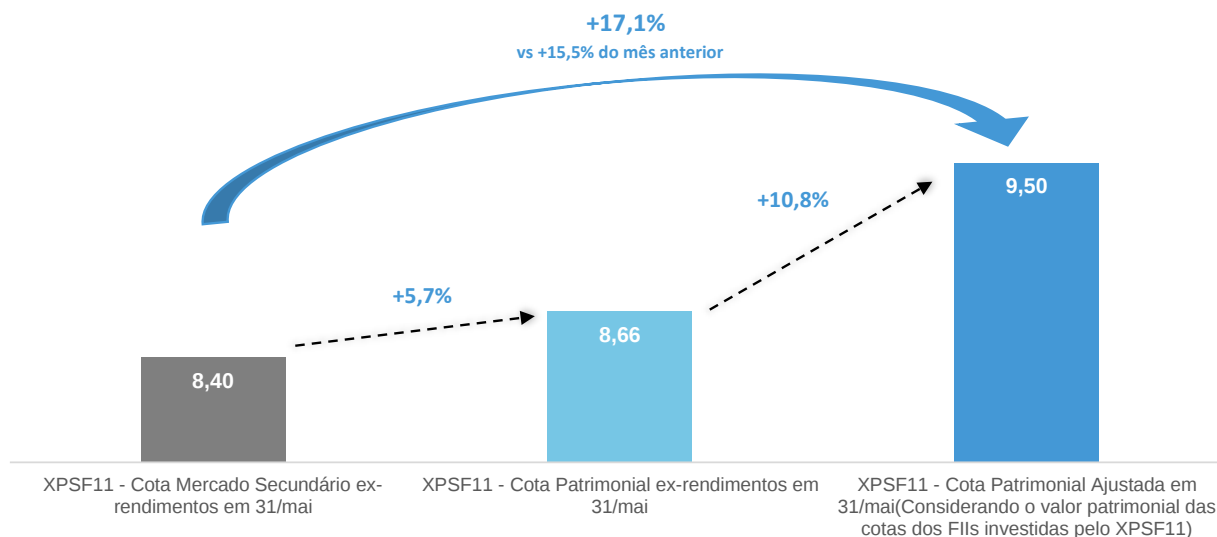
A liquidez média diária na bolsa foi de aproximadamente R\$ 0,96 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 8, por cota ex-rendimentos, sendo R\$ 0,075 por cota de rendimentos divulgados no encerramento do pregão do dia 31/05/2024.

XP Selection FOF - FII	mai/24
Presença em pregões	100%
Volume negociado	10.320.284
Cotas Negociadas	1.268.407
Giro (% do total de cotas)	2,93%
Valor de mercado	R\$ 346.200.609
Valor patrimonial	R\$ 365.918.672
Valor de mercado / Valor patrimonial	94,61%
Quantidade de cotas	43.302.140

Fonte: B3 / Broadcast

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.



(4) Cálculo realizado com base na última cota patrimonial disponível nos informes mensais dos fundos investidos, 30/04/2024. 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

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Código	Emissor	Risco	Emissão/Série	Qtd.	Vol. (BRL MM)	% do PL	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Tx. Aquisição	Periodicidade
20D1006203	True	Oba Hortifruti	1/303	10.219	9,8	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

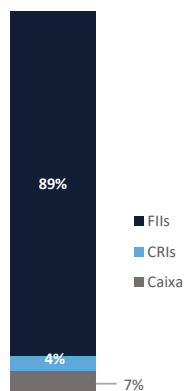
Neste mês não fizemos movimentações no book de CRIs. O XP Selection finalizou o mês com uma exposição total de R\$ 13,8 milhões em CRIs diretos, cerca de 3,8% do PL a uma taxa média de CDI + 2,2% a.a.

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

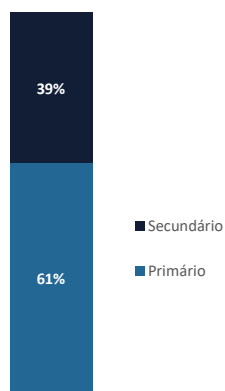
- (a) CRI Oba Hortifruti (20D1006203): O ativo é resultado da securitização de créditos imobiliários decorrentes de contratos de aluguel devidos pelo Grupo Fartura Hortifruti (Rede Oba Hortifruti). O Grupo Oba possui mais de 50 lojas espalhadas por 11 estados, e planeja se consolidar como um importante 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.
- (b) 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.

Alocação do Portfólio dos Ativos

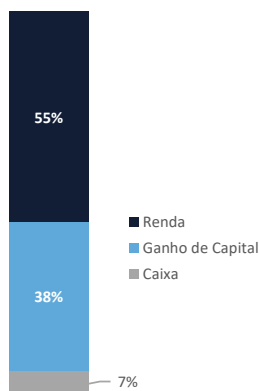
Por Classe de Ativo



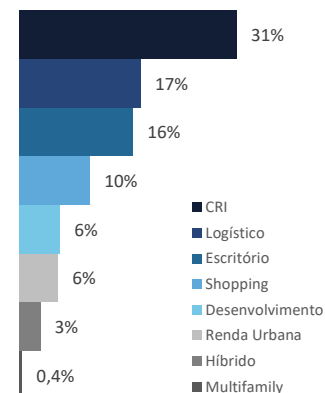
Por Meio de Alocação



Por Tese



Por Classe de FII



Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

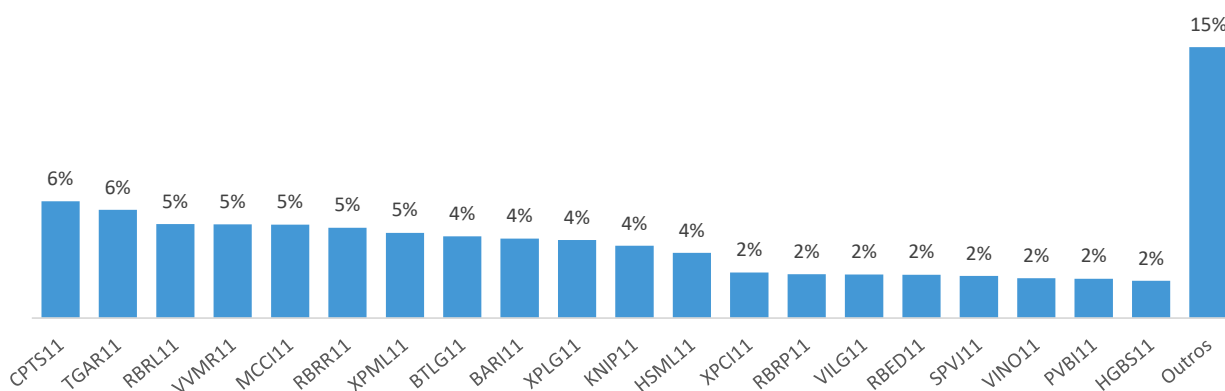
Vendas de cotas no mês:

1.	485.615 cotas de MXRF11:	R\$ 5, mm
2.	23.096 cotas de VISC11:	R\$ 2,8 mm
3.	17.606 cotas de XPML11:	R\$ 2,1 mm
4.	18.041 cotas de KNCR11:	R\$ 1,9 mm
5.	18.492 cotas de XPCI11:	R\$ 1,7 mm
6.	17.070 cotas de TEPP11:	R\$ 1,6 mm
7.	15.000 cotas de KNIP11:	R\$ 1,5 mm
8.	11.413 cotas de HABT11:	R\$ 1, mm
9.	1.092 cotas de LVBI11:	R\$ 0,1 mm

Alocações no mês:

1.	14.614 cotas de TRXF11:	R\$ 1,6 mm
2.	10.454 cotas de HABT11:	R\$ 0,9 mm
3.	7.782 cotas de KNIP11:	R\$ 0,8 mm
4.	3.866 cotas de KNRI11:	R\$ 0,6 mm
5.	2.425 cotas de RBRY11:	R\$ 0,2 mm
6.	3.000 cotas de IRDM11:	R\$ 0,2 mm
7.	1.180 cotas de ALZR11:	R\$ 0,1 mm
8.	1.345 cotas de CVBI11:	R\$ 0,1 mm
9.	2.005 cotas de RBRP11:	R\$ 0,1 mm

Exposição (% do Ativos)



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 pelas Carteiras Administradas de FIIs.

Fundos de CRI

O que esperar: 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 do primeiro trimestre superando R\$ 15 bilhões. 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. Além disso, a expectativa de juros altos por mais tempo e revisões altistas na inflação devido a deterioração das expectativas em relação aos gastos fiscais devem contribuir para melhores resultados dos FIIs de CRIs daqui em diante.

Fundos de Galpão Logístico

O que esperar: O ritmo de absorção de novas áreas segue surpreendendo com diminuição de vacância nas principais regiões, operadores logísticos e indústria, vêm conseguindo compensar a diminuição de áreas de alguns inquilinos do setor varejista. 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. Portanto, aqueles gestores de FIIs que conseguirem dar sequência ao processo de reciclagem dos portfólios, elevando a qualidade e eficiência de seus portfólios de ativos tendem a se beneficiar no médio prazo. O ponto de atenção fica para portfólios que possuem maior concentração em inquilinos do setor varejista, o qual passa por um momento mais desafiador em termos de resultados operacionais e situação do crédito.

Fundos de Escritório

O que esperar: Segundo os dados divulgados pela Buildings o mercado de escritórios nas regiões centrais de São Paulo com classificação A-AAA, apresentou a maior absorção líquida desde o terceiro trimestre de 2019, levando a uma redução de vacância no comparativo anual, sendo que as regiões com melhores níveis de absorção no período foram Paulista e Chucris Zaidan. No segmento de escritórios ainda observamos potencial relevante de ganhos de capital futuros através de alocação em FIIs, dado o preço 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

O que esperar: Os indicadores operacionais do segmento seguiram uma tendência positiva no início de 2024, com os portfólios presentes em nossa watch list chegando a 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 vem 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 QUISER 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 nn°558/15. 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 CAPITALIS 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 localidades).

