



XP Selection FoF FII

Ticker: XPSF11

Relatório Gerencial
Julho 2024

Destaques do Mês

R\$0,07

Rendimento
Distribuído por Cota

11,6%

Yield Anual

R\$ 446 mil

Volume mensal médio
diário de negociações

0,917

Preço sobre Valor
Patrimonial (P/VP)

62.648

Cotistas

R\$ 360,7

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\$ 360.707.403,33
Quantidade de Cotas	43.302.140
Valor Patrimonial da Cota (ex-proventos)	R\$ 8,33
Cota de Mercado (ex-proventos)	R\$ 7,64
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 observamos novos dados da economia americana indicando moderação de atividade e inflação. Além disso, os dados do mercado de trabalho desaceleraram bem acima do esperado colocando em *check* o mandato duplo do Fed (Federal Reserve). Isto acabou por reforçar as expectativas dos agentes econômicos em torno do início de cortes de juros em setembro. Já no fim de julho na reunião do FOMC (*Federal Open Market Committee*), os membros do comitê como era esperado mantiveram o intervalo da *Fed Funds Rate* entre 5,25% e 5,50%, completando um ano de juros estáveis. Porém, diante desta atualização de cenário, o FOMC realizou diversas alterações em seu comunicado indicando que o corte de juros estaria próximo, o que gerou impacto positivo nos ativos de risco. Na Zona do Euro o Banco Central Europeu manteve seu juro estável, entretanto não fechou a porta para novos cortes.

No cenário doméstico as expectativas em relação a inflação para o horizonte relevante do Banco Central continuaram a se deteriorar mediante dados do mercado de trabalho e atividade ainda fortes. O Copom se reuniu diante deste cenário de desancoragem das expectativas de inflação e ainda muitas dúvidas sobre o real impacto das medidas a serem adotadas pelo governo em relação a contenção de gastos na política fiscal. O Copom manteve o juro em 10,5%, descrevendo deterioração nas projeções e balanço de risco assimétrico. O texto do comunicado ainda informou que se esta desancoragem juntamente com a depreciação do câmbio permanecerem, o Comitê terá ainda mais cautela e vigilância, agindo de forma mais diligente. Isto segundo nosso time econômico foi um sinal para deixar a possibilidade de alta de juro oficialmente no radar.

Diante de um cenário global mais favorável para os ativos de risco, os Fundos Imobiliários tiveram performance positiva em julho, acumulando uma apreciação de 1,61% em 2024. Neste mês observamos os FIIs dos segmentos de Galpões Logísticos e Shoppings como destaque positivo enquanto o segmento de Escritórios como destaque negativo acompanharam o desempenho negativo. Lembrando que no mês anterior todos os segmentos acabaram 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.

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 com o objetivo de elevar a alocação do fundo em FIIs de CRIs diante do cenário doméstico de juros mais altos por mais tempo. Com relação a novas alocações, o Time de Gestão optou por participar de duas ofertas primárias dos fundos Kinea Rendimentos Imobiliários (KNCR) e Maxi Renda (MXRF), alocando respectivamente R\$ 7,2 milhões e R\$ 8,5 milhões. Com isto, ao final de julho, aumentamos a exposição do XP Selection a fundos de papel, partindo de 33,7% no início do mês, para 37,4% do PL.

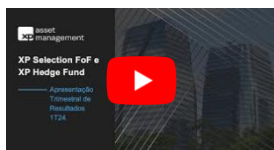
Além disso no mês de julho, recebemos a quitação antecipada do CRI do OBA Hortifruti, desse modo o book de CRIs do XP Selection passou a ter uma posição total de R\$ 3,9 milhões em apenas um CRI, diminuindo dessa forma a exposição para 1,1% do PL a uma taxa de CDI + 2,6% a.a.

Ademais, com relação ao resultado de julho do fundo, este foi impulsionado pelo pagamento de multa referente ao contrato de locação de um dos inquilinos do VVMR11, o que consequentemente elevou de maneira não recorrente a distribuição de resultados desde FII. Trata-se de um fundo de lajes corporativas, o qual recentemente passou por troca de gestão, com o novo time que está gerindo este portfólio realizando um trabalho bem diligente com o objetivo de buscar um melhor desempenho operacional e consequentemente maior retorno aos cotistas. À medida que tivermos novas atualizações relevante sobre esta alocação, informaremos através do relatório.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de R\$ 7,64 por cota, com um *dividend yield* de 11,6% anualizado, e a cota patrimonial atingiu R\$ 8,33 antes da distribuição dos proventos, com um *dividend yield* de 10,6% anualizado.

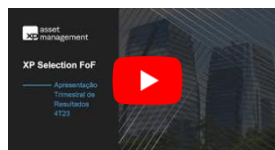
Últimos Eventos

15 de maio 2024



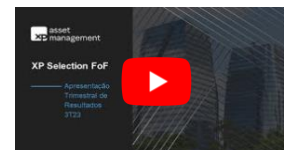
Apresentação Trimestral
(ref. 1T2024)

21 de fevereiro 2024



Apresentação Trimestral
(ref. 4T2023)

06 de novembro 2024



Apresentação Trimestral
(ref. 3T2023)

Distribuição de Rendimentos

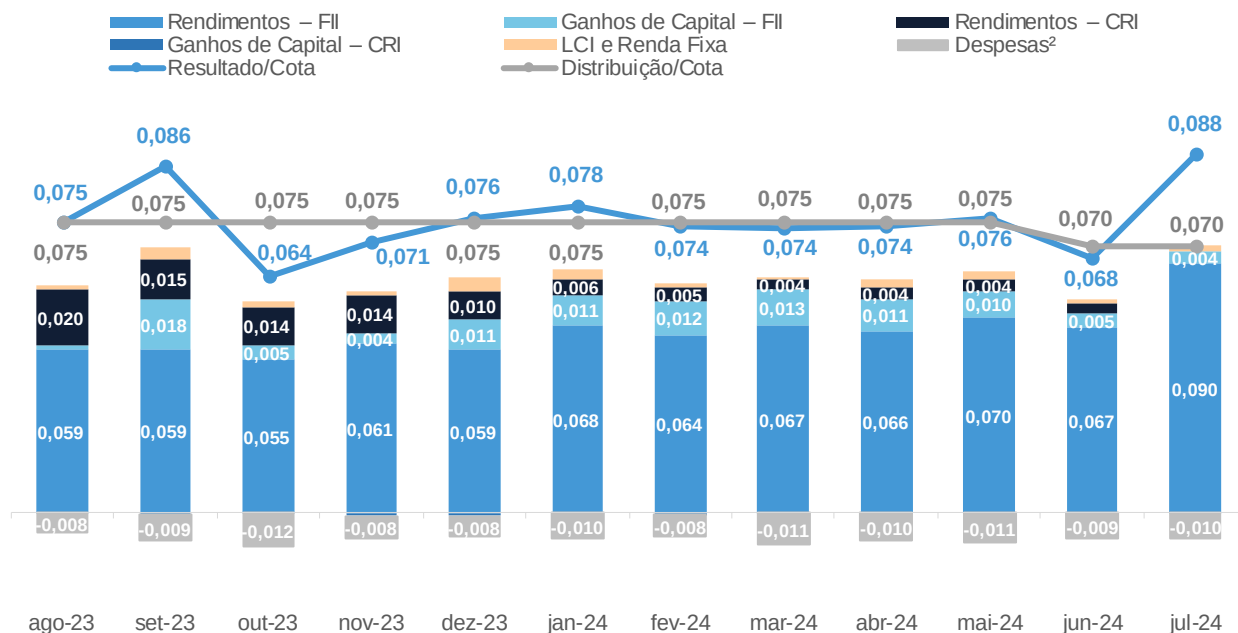
A distribuição de R\$ 0,07 por cota comunicada no fim de julho-24 será realizada em 14/08/24 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 31/07/24.

No semestre até o momento foi distribuído montante equivalente a 79,3% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, sendo:

Fluxo Financeiro	jul/24	2S24	Últimos 12 meses
Receitas¹	4.240.363	4.240.363	44.011.160
Rendimentos – FII	3.885.451	3.885.451	33.952.224
Ganhos de Capital – FII	81577	81577	4.497.004
Rendimentos – CRI	180.929	180.929	4.400.346
Ganhos de Capital – CRI	0	0	-160.224
LCI e Renda Fixa	92.406	92.406	132.181
Despesas²	-417.316	-417.316	-4.924.897
Despesas Operacionais	-352.086	-352.086	-3.721.319
IR Sobre Receita Financeira	-20.791	-20.791	-262.315
IR Sobre Ganho de Capital	-44.439	-44.439	-941.263
Resultado	3.823.046	3.823.046	39.086.263
Resultado Médio por Cota*	0,088	0,088	0,075
Rendimento Distribuído	3.031.150	3.031.150	38.538.905
Distribuição Média por Cota*	0,070	0,070	0,074

(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.

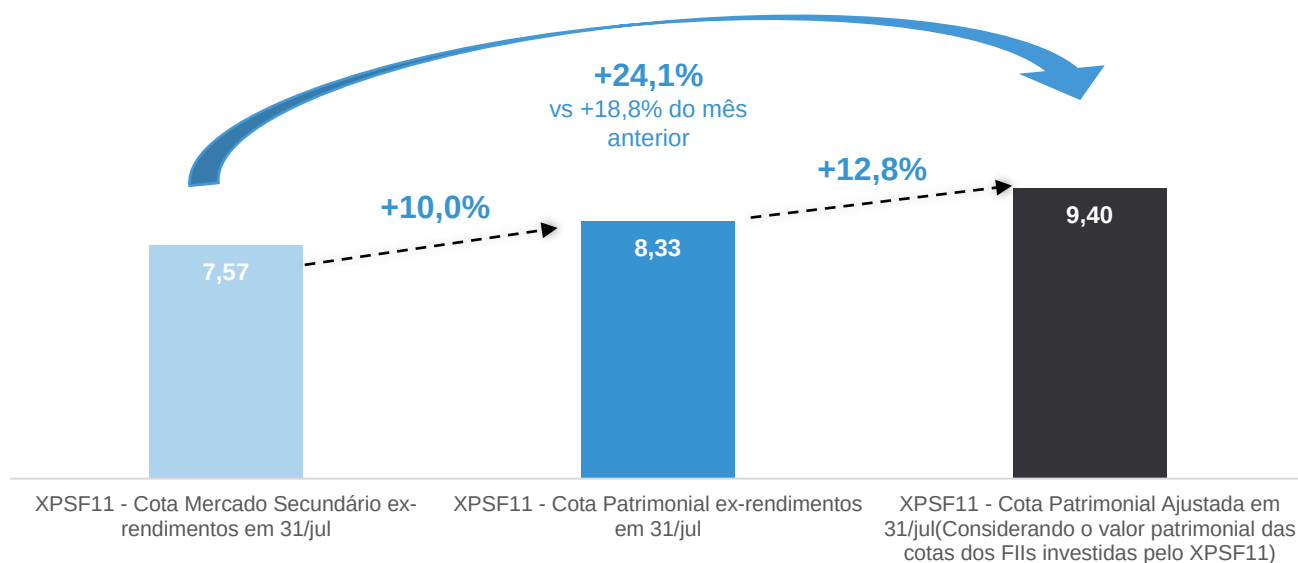
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota¹



(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

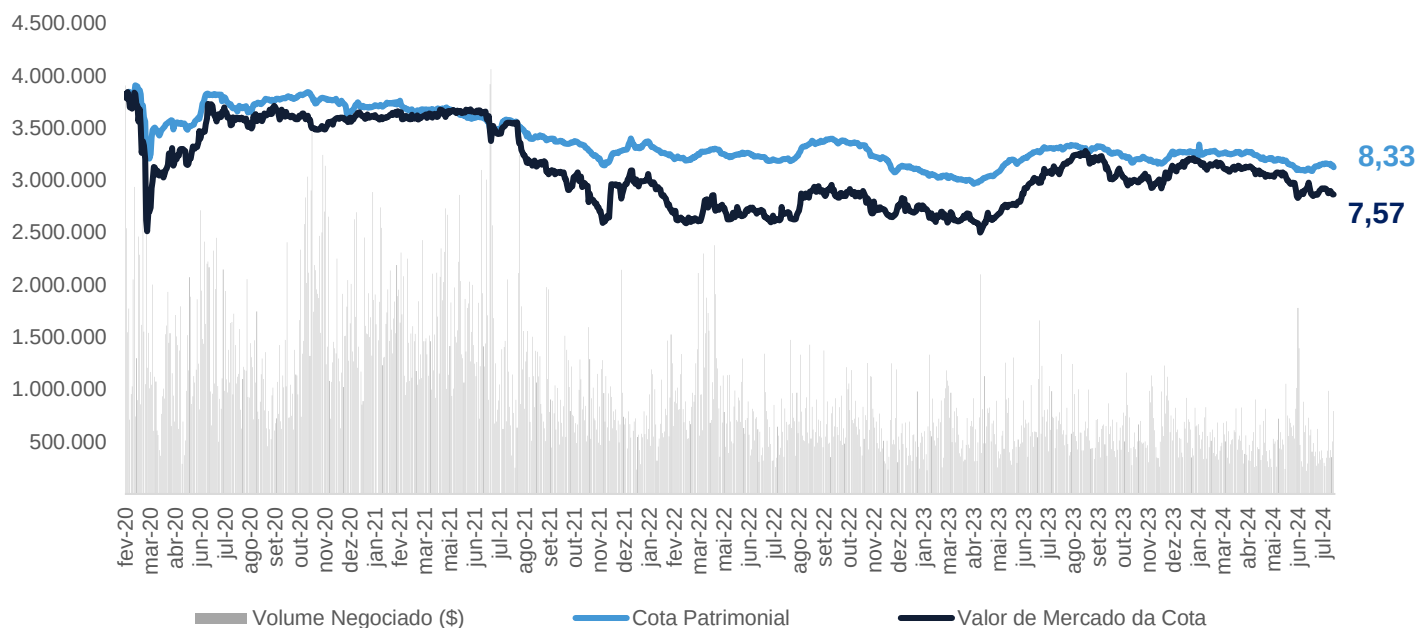
As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram negociações que somadas movimentaram um volume de R\$ 1.049 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de aproximadamente R\$ 0,95 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 7,57 por cota ex-rendimentos, sendo R\$ 0,07 por cota de rendimentos divulgados no encerramento do pregão do dia 31/07/2024 .

XP Selection FOF - FII	jul/24
Presença em pregões	100%
Volume negociado	10.258.108
Cotas Negociadas	1.333.367
Giro (% do total de cotas)	3,08%
Valor de mercado	R\$ 327.797.200
Valor patrimonial	R\$ 360.707.403
Valor de mercado / Valor patrimonial	90,88%
Quantidade de cotas	43.302.140

Fonte: B3 / Broadcast

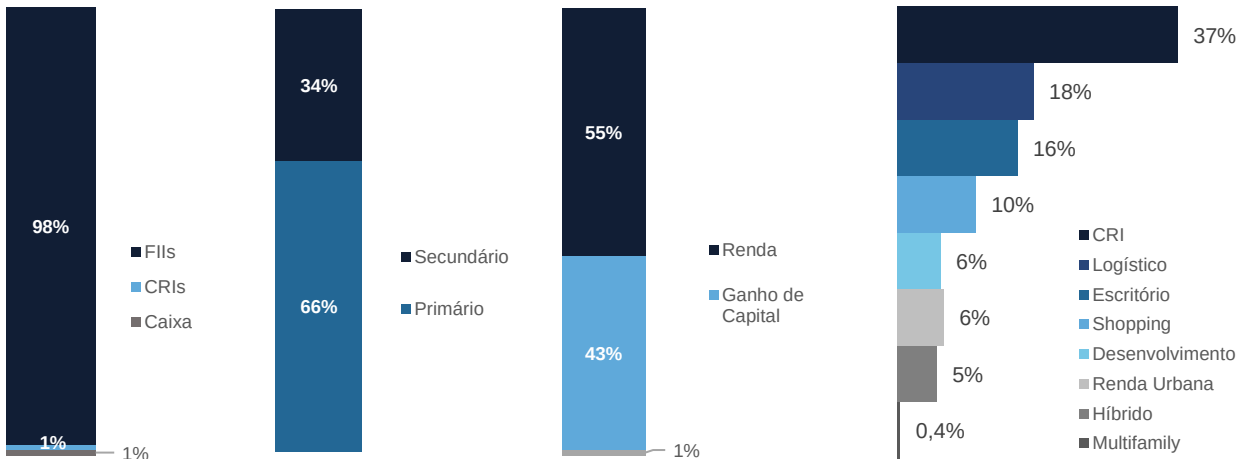
Evolução da Cota ex-proventos e Volume Médio Diário



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

Portfólio

Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

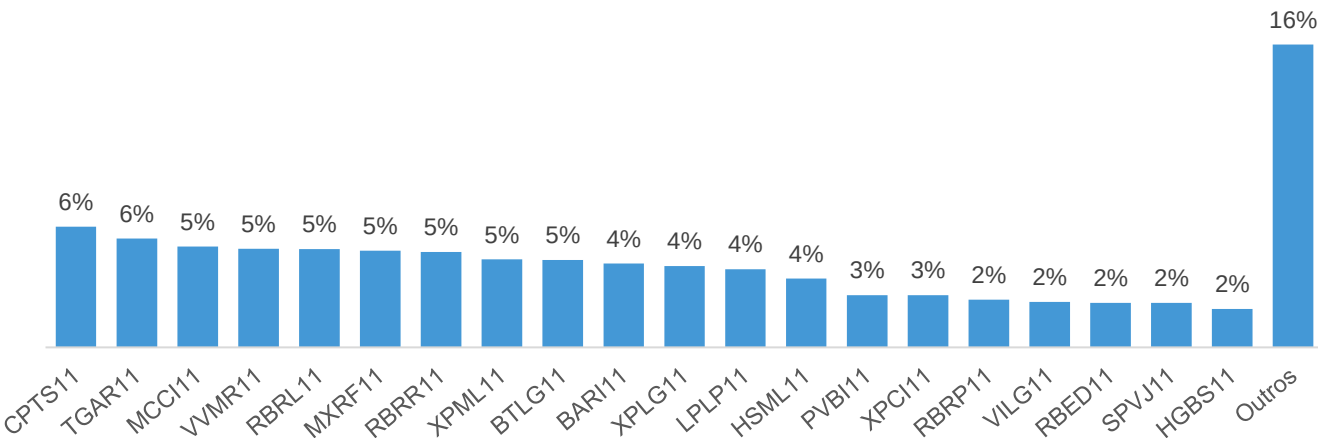


Alocações no mês:

1.	845.000 cotas de MXRF15:	R\$ 8,5 mm
2.	70.000 cotas de KNCR21:	R\$ 7,3 mm
3.	16.000 cotas de VISC11:	R\$ 1,8 mm
4.	50.000 cotas de BTCI11:	R\$ 0,5 mm
5.	2.711 cotas de PVBI11:	R\$ 0,2 mm

Vendas no mês:

1.	14.350 cotas de VISC11:	R\$ 1,6 mm
2.	113.719 cotas de BTCI11:	R\$ 1,1 mm
3.	12.401 cotas de TEPP11:	R\$ 1,1 mm
4.	4.669 cotas de XPCI11:	R\$ 0,4 mm
5.	2.964 cotas de HGRU11:	R\$ 0,4 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
21K0938631	Bari	Helbor II	1/96	13.883	4,0	1,1	22/11/2021	20/11/2024	CDI +	2,60%	Mensal

Neste mês o CRI Oba foi quitado antecipadamente, sendo assim, o XP Selection finalizou o mês com uma exposição total de R\$ 4,0 milhões em CRIs diretos, cerca de 1,1% do PL a uma taxa média de CDI + 2,60% a.a.

Abaixo, evidencia-se o comentário do gestor a respeito do ativo de crédito imobiliário presente na carteira.

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 em larga escala os números do ano 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 possibilidade de um novo ciclo de aperto monetário por parte do Banco Central dada atividade econômica acima das expectativas e últimas revisões altistas na inflação, entendemos que os FIIs de CRIs seguem sendo como o segmento que tende a ter uma performance relativa melhor 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

Segundo dados da Abrasce (Associação Brasileira de Shopping Centers) referentes ao mês de junho as vendas do setor em termos nominais praticamente se mantiveram estáveis com relação ao ano passado, e com isso observou-se uma queda em termos reais. No entanto, apesar das vendas abaixo das estimativas de início de ano, outros indicadores do setor continuaram a mostrar tendência positiva, como o nível de ocupação médios acima de 95%, elevação do número de visitantes e inadimplência que atingiu o nível de 4%. 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.

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)