



XP Selection FoF FII

Ticker: XPSF11

Relatório Gerencial
Setembro 2024

Destaques do Mês

R\$0,07

Rendimento

Distribuído por Cota

12,44%

Yield Anual

R\$ 777 mil

Volume mensal médio

diário de negociações

0,894

Preço sobre Valor

Patrimonial (P/VP)

63.835

Cotistas

R\$ 345,9

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\$ 345.399.867,85
Quantidade de Cotas	43.302.140
Valor Patrimonial da Cota (ex-proventos)	R\$ 7,98
Cota de Mercado (ex-proventos)	R\$ 7,13
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	63.835
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 externo, o protagonismo do mês de setembro ficou com a decisão do Fed. Antes da reunião o principal receio era quanto o tamanho do corte, que no caso a decisão foi de 50 pontos-base, passando para a faixa de 4,75% e 5,00%. A decisão foi justificada por Jerome Powell como uma resposta aos dados mais fracos do mercado de trabalho e inflação do período. Ainda nos últimos dias do mês o mesmo reiterou que o Fed "não tem pressa para cortar os juros", sugerindo que nas próximas reuniões o corte será menor.

Na China, foi anunciado um amplo pacote de estímulos econômicos tendo como medidas, corte nos juros, linhas de crédito para empresas recomprarem ações e ainda medidas fiscais expansionistas. Esses acontecimentos mostram um maior comprometimento do governo chinês em conseguir cumprir a meta de crescimento de 5,0%.

No aspecto geopolítico, houveram novos fatos no conflito entre Israel e o Hezbollah, no Líbano. Ao longo do mês observou-se ataques envolvendo *paggers* e *walkie-talkies*, com as operações israelenses debilitando o Hezbollah, e ao final do mês iniciou-se uma ofensiva ao sul do Líbano, o que representa uma escalada da complexa situação apresentada na região.

Já no cenário doméstico, o grande destaque ficou para a reunião do COPOM, no qual foi decidido um aumento de 25 pontos-base na taxa básica de juros, agora no patamar de 10,75%. Entre os principais pontos ressaltados na ata estão a robustez nos dados de atividade, seguido por aumento do salário real, as preocupações com a política fiscal expansionista e a desencorajem da inflação. Esses pontos, de acordo com os relatos do BC, sugerem um crescimento além do potencial e portanto, gerando pressões inflacionárias, reforçando a necessidade do Banco Central de atuar com uma postura mais firme visando assegurar a convergência da inflação para a meta.

Diante de um cenário doméstico desfavorável para os ativos de risco, os Fundos Imobiliários passaram por forte depreciação em setembro, principalmente na classe de ativos de tijolo, a qual historicamente é a mais afetada em ciclos de elevação de juros. O IFIX depreciou-se 2,58% no mês levando a performance do índice para o terreno negativo quando considerado o acumulado do ano de 2024, em -0,16%.

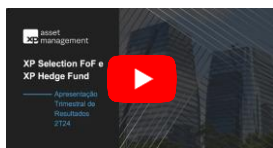
No portfólio do XP Selection, aproveitamos este momento de maior volatilidade nas cotas dos FIIs no mercado secundário para realizar movimentações pontuais no *book* de FIIs. O Time de Gestão optou por reduzir exposição em KNCR, diante da boa performance do fundo que possui portfólio indexado ao CDI. Com a liquidez gerada, foi realizada novas aquisições em FIIs que passaram por deterioração em suas cotas e que na vida do Time não tiveram nenhuma deterioração em caráter fundamentalista dos portfólios, como KNIP, KNRI e XPML. Além disso, optou-se por participar da oferta de HGRU que na nossa visão detinha no momento da subscrição um valor atrativo, diante das movimentações recentes do fundo, as quais melhoraram a qualidade do portfólio. Não houve alteração no *book* de CRIs diretos, o qual permanece com um ativo que passou a ter uma posição total de R\$ 2,0 milhões após pagamento de amortização parcial realizado em agosto conforme cronograma de amortização do ativo, tal CRI possui uma taxa de CDI + 2,6% a.a.

Maiores detalhes sobre as movimentações de FIIs podem ser encontradas na página 7 deste relatório.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de R\$ 7,13 por cota, com um *dividend yield* de 12,4% anualizado, e a cota patrimonial atingiu R\$ 8,05 antes da distribuição dos proventos, com um *dividend yield* de 11,0% anualizado.

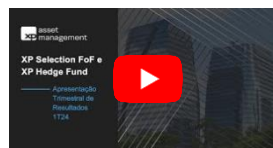
Últimos Eventos

21 de agosto 2024



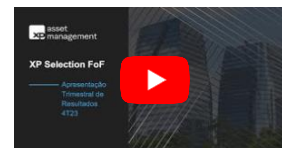
Apresentação Trimestral
(ref. 2T2024)

15 de maio 2024



Apresentação Trimestral
(ref. 1T2024)

21 de fevereiro 2024



Apresentação Trimestral
(ref. 4T2023)

Distribuição de Rendimentos

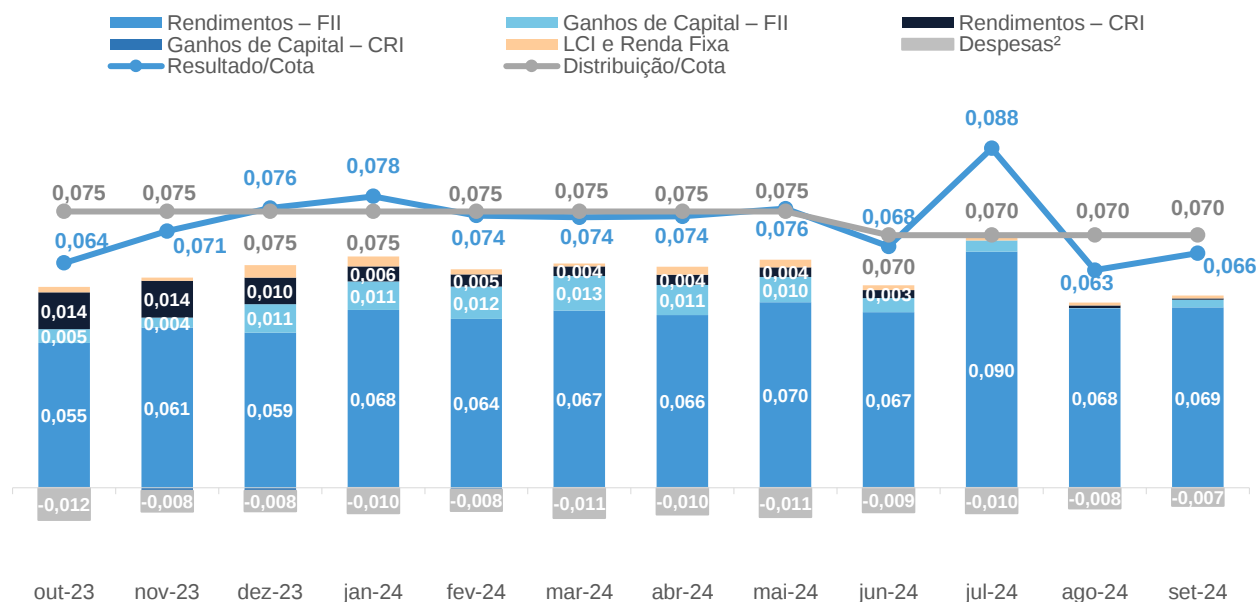
A distribuição de R\$ 0,07 por cota comunicada no fim de setembro-24 será realizada em 14/10/24 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 30/09/24.

No semestre até o momento foi distribuído montante equivalente a 96,7% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, sendo:

Fluxo Financeiro	set/24	2S24	Últimos 12 meses
Receitas¹	3.163.662	10.451.333	42.551.938
Rendimentos – FII	2.969.807	9.809.751	34.783.516
Ganhos de Capital – FII	125.495	209.791	3.784.222
Rendimentos – CRI	22.506	244.513	2.953.584
Ganhos de Capital – CRI	0	0	-122.603
LCI e Renda Fixa	45.853	187.278	1.153.219
Despesas²	-297.530	-1.051.844	-4.845.260
Despesas Operacionais	-286.669	-948.417	-3.684.139
IR Sobre Receita Financeira	-10.317	-42.137	-224.382
IR Sobre Ganho de Capital	-544	-61.290	-936.739
Resultado	2.866.132	9.399.489	37.706.678
Resultado Médio por Cota*	0,066	0,072	0,073
Rendimento Distribuído	3.031.150	9.093.449	38.105.883
Distribuição Média por Cota*	0,070	0,070	0,073

(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.

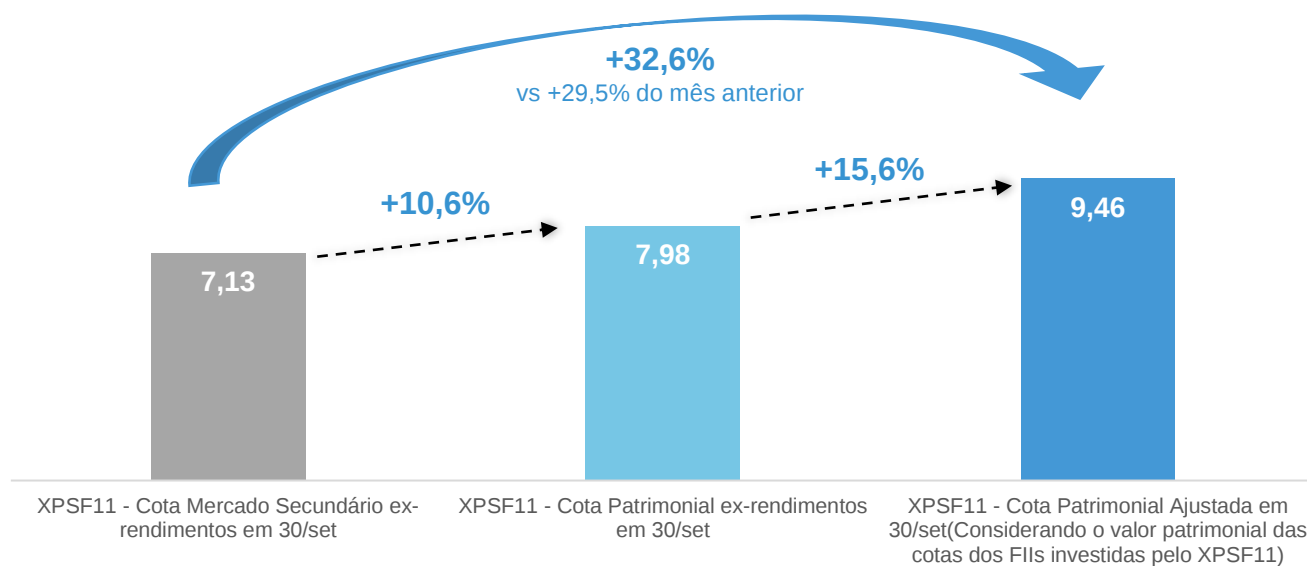
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota¹



(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

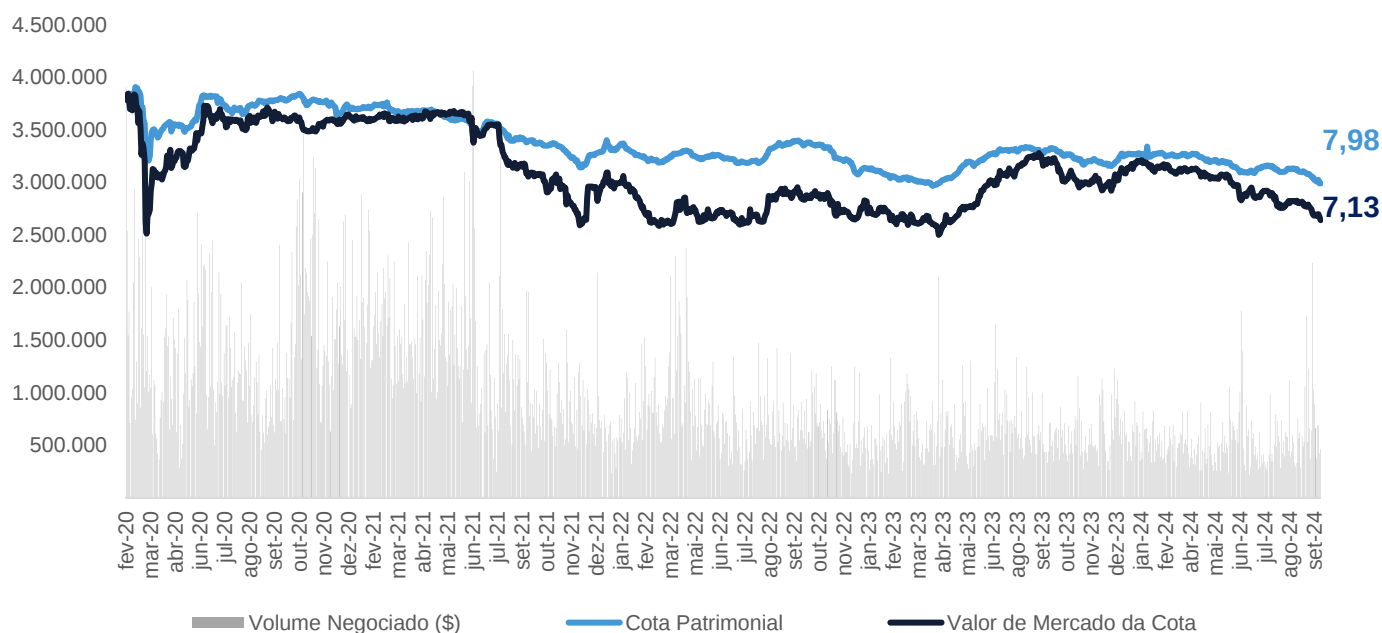
As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram negociações que somadas movimentaram um volume de R\$ 1.077 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de aproximadamente R\$ 0,96 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 7,13 por cota ex-rendimentos, sendo R\$ 0,07 por cota de rendimentos divulgados no encerramento do pregão do dia 30/09/2024 .

XP Selection FOF - FII	set/24
Presença em pregões	100%
Volume negociado	16.326.621
Cotas Negociadas	2.233.750
Giro (% do total de cotas)	5,16%
Valor de mercado	R\$ 308.744.258
Valor patrimonial	R\$ 345.399.867
Valor de mercado / Valor patrimonial	89,39%
Quantidade de cotas	43.302.140

Fonte: B3 / Broadcast

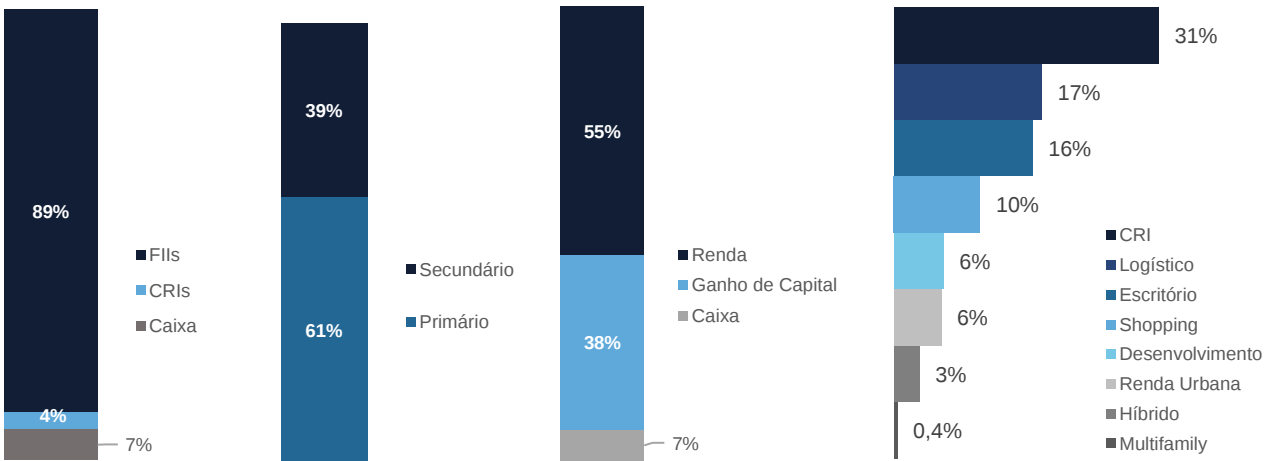
Evolução da Cota ex-proventos e Volume Médio Diário



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

Portfólio

Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

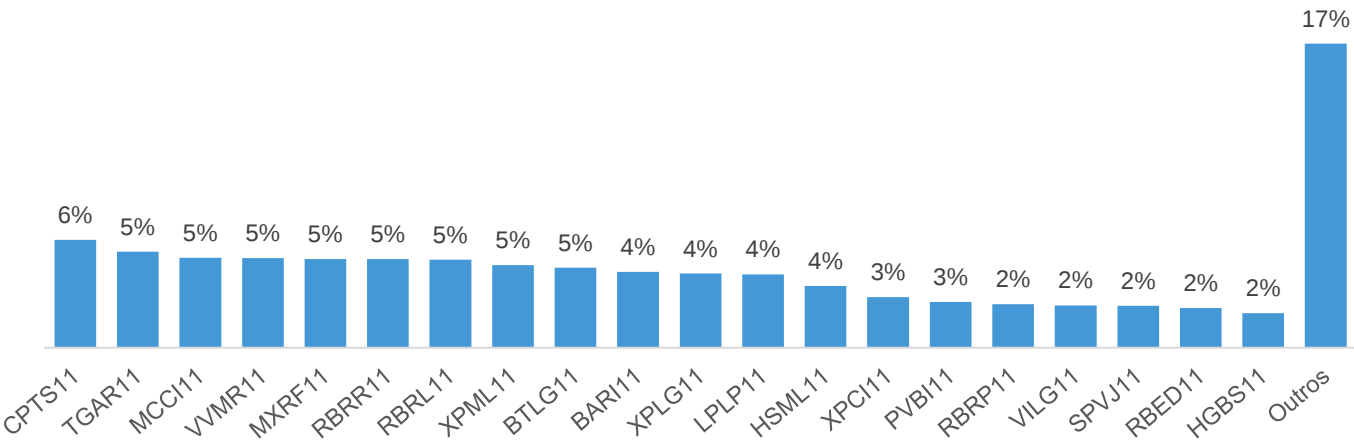


Vendas no mês:

1. 68.786 cotas de KNCR11: R\$ 7,3 mm

Alocações no mês:

- 1. 31.704 cotas de HGRU15: R\$ 4,0 mm
- 2. 13.342 cotas de KNIP11: R\$ 1,3 mm
- 3. 6.000 cotas de KNRI11: R\$ 0,8 mm
- 4. 6.384 cotas de TRXF11: R\$ 0,7 mm
- 5. 5.000 cotas de XPML11: R\$ 0,5 mm
- 6. 4.740 cotas de PVBI11: 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.	Taxa Aquisição	Periodicidade
21K0938631	Bari	Helbor II	1/96	13.883	2,0	0,6	22/11/2021	20/11/2024	CDI +	2,60%	Mensal

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 XP Selection.

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 o início de um novo ciclo de aperto monetário por parte do Banco Central e analisando o desempenho deste segmento ao longo destes ciclos de elevação de juros, entendemos que os FIIs de CRIs seguem sendo como o segmento que tende a ter uma performance relativa melhor dentro da indústria de FIIs.

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 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. Os dados publicados pelas consultorias referentes ao segundo trimestre também mostraram melhor nível de absorção de áreas em regiões além da Faria Lima, como Paulista e Chucri Zaidan. 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, os quais mais recentemente também foram impactados pela inadimplência de um dos principais inquilinos do setor, WeWork.

Fundos de Shopping

O segmento de Shoppings está em constante evolução e após superar pela primeira vez o nível de faturamento pré-pandemia, segue buscando alternativas para atrair e elevar o fluxo de pessoas nos estabelecimentos diante das mudanças de hábitos dos clientes. Temos observado uma maior ênfase por parte dos administradores de shopping em serviços, alimentação e lazer e adicionalmente, novos projetos que unem o estabelecimento comercial a um complexo residencial, buscando atender todas as demandas destes futuros condôminos em um só local. Apesar de não deixar de ser desafiador, entendemos que os principais FIIs do segmento estão bem posicionados para trabalhar esta evolução no mix de lojas de seus estabelecimentos, dado que hoje possuem relevância comparável as companhias de shoppings do setor e também estão expostos aos mais diversos administradores de shoppings do mercado, o que tende a favorecer na busca por escolhas eficientes do ponto de vista do resultado operacional do portfólio de ativos. 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, com o novo ímpeto do governo em isentar imposto de renda de quem ganha até R\$ 5.000.

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 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)