



XP Selection FoF FII

Ticker: XPSF11

Relatório Gerencial
Outubro 2024

Destaques do Mês

R\$0,07

Rendimento
Distribuído por Cota

13,00%

Yield Anual

R\$ 608 mil

Volume mensal médio
diário de negociações

0,885

Preço sobre Valor
Patrimonial (P/VP)

63.255

Cotistas

R\$ 330,8

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\$ 330.823.202,40
Quantidade de Cotas	43.302.140
Valor Patrimonial da Cota (ex-proventos)	R\$ 7,64
Cota de Mercado (ex-proventos)	R\$ 6,76
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	63.255
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 mês de outubro os dados do cenário americano mostraram uma economia resiliente. Os dados de inflação de setembro registraram alta maior do que esperada, o *Payroll* (quantidade de empregos criados) também veio acima das expectativas e foi registrado uma queda da taxa de desemprego. Desta forma mostrando que o mercado de trabalho continua aquecido. Esses números exigem maior cautela com relação ao futuro do ciclo de cortes de juros por parte do Federal Reserve (Fed). Além disso ao final do mês, com a aproximação das eleições para a Casa Branca, a corrida eleitoral tornou-se ainda mais acirrada, e é esperado que ambos os governos tenham um viés inflacionista.

No entanto, a expectativa é que uma vitória de Trump teria um impacto de maior magnitude nos preços, talvez diminuindo ainda mais o espaço de cortes da taxa de juros. Além disso, a vitória do candidato republicano poderia trazer outros impactos na economia global, principalmente, pelo risco de uma guerra comercial com a China, semelhante a seu último mandato, e pela possibilidade de interferência nos conflitos que estão ocorrendo na Ucrânia e Oriente Médio.

No cenário doméstico o primeiro destaque no mês de outubro foi o upgrade da nota de crédito do Brasil junto a Moody's, deixando o país novamente próximo ao grau de investimento. No entanto, na visão do nosso time econômico as expectativas futuras para o país são desafiadoras, com altas sucessivas de juros e elevação da dívida/PIB, tornando pouco provável a materialização do cenário da agência, conhecida por dar maior peso ao crescimento do PIB em suas projeções.

Na pesquisa Focus, ao longo do mês observamos sucessivas revisões altistas da taxa Selic e piora gradual das projeções de inflação. Mesmo com esta pesquisa ainda tendo a presença de cortes na Selic no segundo semestre, isto nos parece improvável dado a pressão inflacionária que tende a ser observada nos próximos meses, com ritmo de atividade ainda robusto e dados do mercado de trabalho que seguem fortes. Com a publicação do IPCA de outubro 0,56% (4,74% YoY), projetamos IPCA em 4,8% neste ano e 5,1% em 2025.

Mas o centro das atenções foi o cenário fiscal, com o ímpeto do governo em isentar IR de quem ganha até R\$ 5.000, o mercado se estressou e viu com ceticismo o plano da equipe econômica de cortar gastos obrigatórios em cerca de R\$ 30 a 50 bilhões. Tal pacote de cortes de gastos já teve muito vazamento e poucas medidas concretas.

No mercado de FIIs foi registrado a maior queda do ano, registrando uma performance do IFIX de -3,6%, com a rentabilidade acumulando de -3,22% em 2024. Essa queda substancial se deu em grande parte por um movimento de aversão a risco dos investidores, que na ausência de uma âncora da dívida pública e um ciclo de aperto monetário optaram por reduzir sua exposição a ativos de risco. No entanto, apesar das quedas no preço de tela, passamos por um momento de melhora nos fundamentos dos fundos imobiliários.

Nos últimos meses observamos uma melhora nos princípios de vários setores de FIIs, no segmento de lajes corporativas foi registrado uma maior absorção líquida do estoque disponível, vacância em patamares historicamente baixos no segmento de galpões logísticos, continuidade de bons resultados operacionais dos shoppings e fechamento dos spreads de crédito. Diante desta melhora de fundamentos e dos valores das cotas dos FIIs descontados, cremos que atualmente seria um bom momento para os investidores realizarem novas alocações nesta classe de ativo visando ganho de capital no médio e longo prazo.

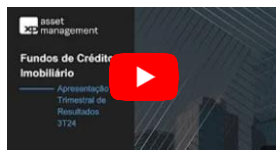
No portfólio do XP Selection, aproveitamos este momento de maior volatilidade nas cotas dos FIIs no mercado secundário para realizar movimentações pontuais no book de FIIs, preservando a maior parte do caixa disponível neste momento. O Time de Gestão optou por elevar a exposição em FIIs de CRIs adquirindo cotas no mercado secundário de KNIP, BTCL e XPCI e adicionalmente, elevou alocação em GARE, diante da possibilidade deste fundo entregar melhores resultados no curto prazo através da reciclagem do portfólio. O GARE11 comunicou mediante fato relevante em outubro que recebeu uma proposta para vender o ativo BRF Visa detido pelo fundo, caso a transação seja concluída esta poderá gerar um lucro de R\$ 67 milhões ao FII, equivalente a 0,5345 por cota, lembrando que neste caso trata-se de um FII com cota base 10.

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, tal CRI possui uma taxa de CDI + 2,6% a.a.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de R\$ 6,83 por cota, com um *dividend yield* de 13,00% anualizado, e a cota patrimonial atingiu R\$ 7,71 antes da distribuição dos proventos, com um *dividend yield* de 11,5% anualizado.

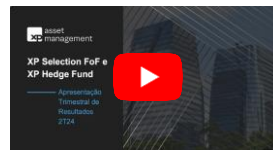
Últimos Eventos

12 de novembro 2024



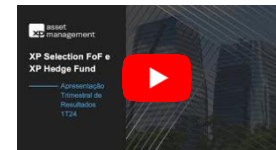
Apresentação Trimestral
(ref. 3T2024)

21 de agosto 2024



Apresentação Trimestral
(ref. 2T2024)

15 de maio 2024



Apresentação Trimestral
(ref. 1T2024)

Distribuição de Rendimentos

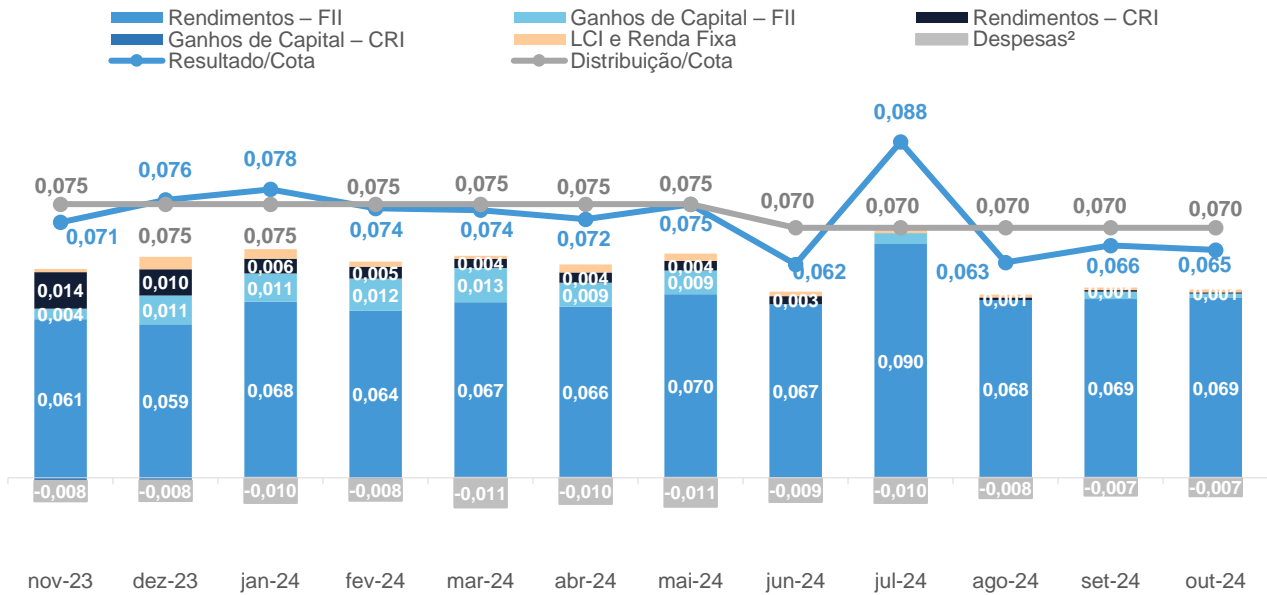
A distribuição de R\$ 0,07 por cota comunicada no fim de outubro-24 será realizada em 14/11/24 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 31/10/24.

No semestre até o momento foi distribuído montante equivalente a 99,2% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, sendo:

Fluxo Financeiro	out/24	2S24	Últimos 12 meses
Receitas¹	3.130.876	13.582.209	42.052.013
Rendimentos – FII	2.997.425	12.807.176	35.397.350
Ganhos de Capital – FII	62.471	272.263	3.290.438
Rendimentos – CRI	21.864	266.378	2.370.841
Ganhos de Capital – CRI	0	0	-122.603
LCI e Renda Fixa	49.115	236.392	1.115.987
Despesas²	-305.258	-1.357.102	-4.622.807
Despesas Operacionais	-269.108	-1.217.525	-3.648.362
IR Sobre Receita Financeira	-11.051	-53.188	-216.005
IR Sobre Ganho de Capital	-25.099	-86.389	-758.440
Resultado	2.825.618	12.225.107	37.429.206
Resultado Médio por Cota*	0,065	0,071	0,072
Rendimento Distribuído	3.031.150	12.124.599	37.889.373
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.

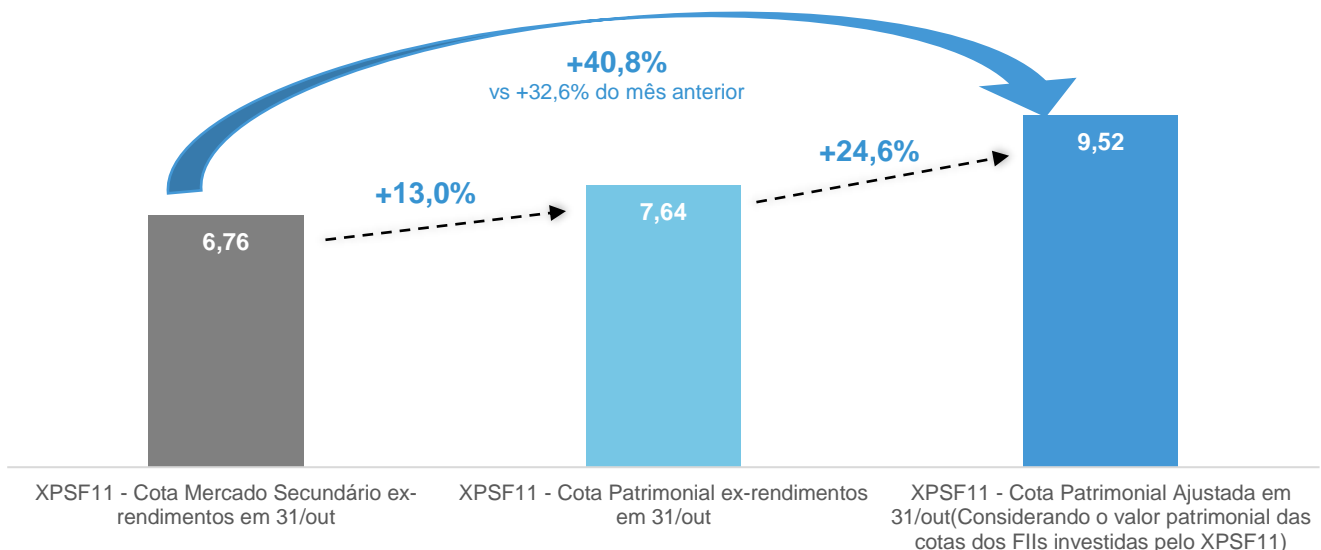
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota¹



(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

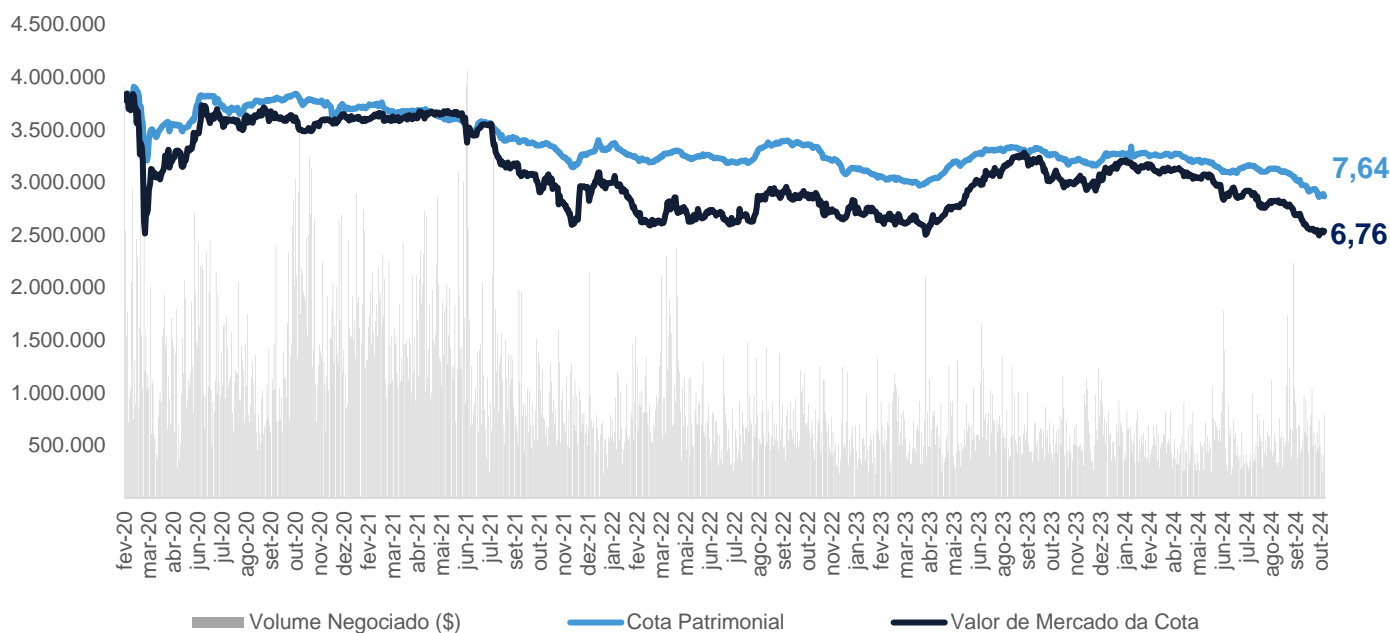
As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram negociações que somadas movimentaram um volume de R\$ 1.091 milhões.

A liquidez média diária na bolsa desde o início do fundo foi de aproximadamente R\$ 0,93 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 6,76 por cota ex-rendimentos, sendo R\$ 0,07 por cota de rendimentos divulgados no encerramento do pregão do dia 31/10/2024 .

XP Selection FOF - FII	out/24
Presença em pregões	100%
Volume negociado	13.996.260
Cotas Negociadas	2.051.534
Giro (% do total de cotas)	4,74%
Valor de mercado	R\$ 292.722.466
Valor patrimonial	R\$ 330.823.202
Valor de mercado / Valor patrimonial	88,48%
Quantidade de cotas	43.302.140

Fonte: B3 / Broadcast

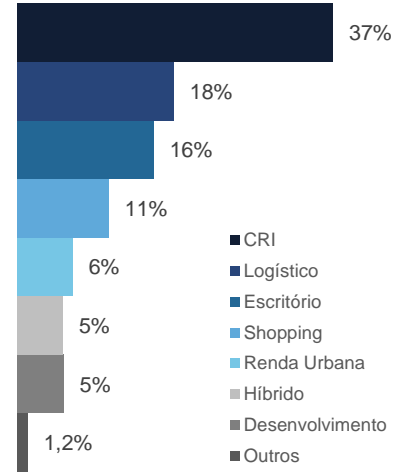
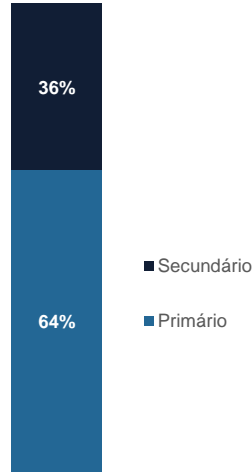
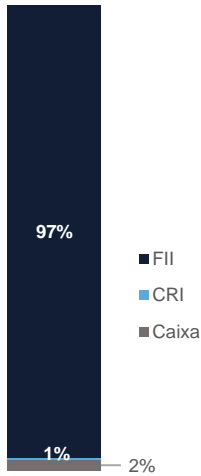
Evolução da Cota ex-proventos e Volume Médio Diário



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

Portfólio

Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

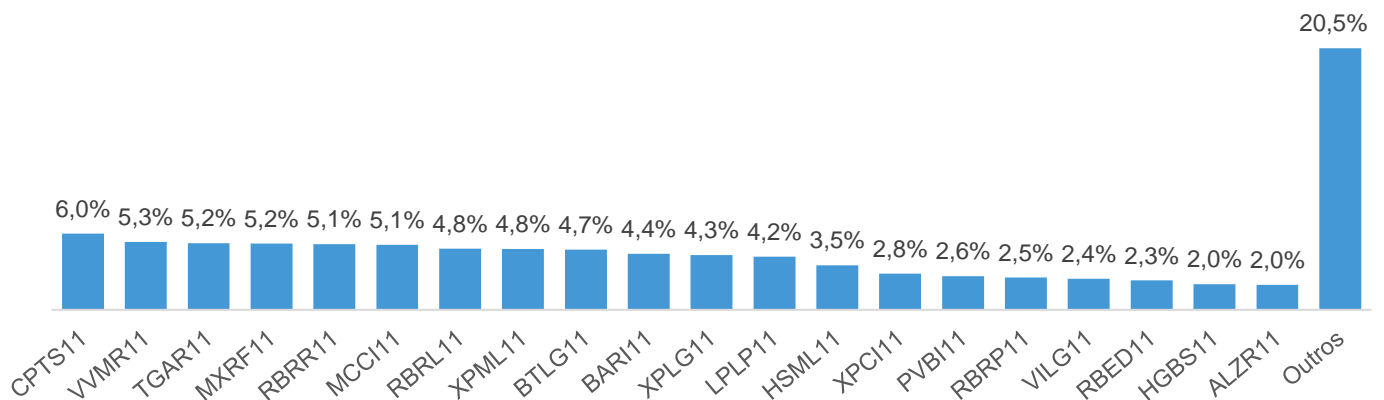


Vendas no mês:

1. 55.000 cotas de MCHY11: R\$ 0,5 mm

Alocações no mês:

- 12.235 cotas de KNIP11: R\$ 1,1 mm
- 110.437 cotas de GARE11: R\$ 1,0 mm
- 58.910 cotas de BTCI11: R\$ 0,6 mm
- 55.000 cotas de MCHY11: R\$ 0,4 mm
- 3.452 cotas de XPCI11: R\$ 0,3 mm
- 3.054 cotas de RBRY11: R\$ 0,3 mm
- 2.000 cotas de TRXF11: R\$ 0,2 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	0,5	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 segue em ritmo forte ao longo de todo o ano superando em larga escala os números de períodos anteriores. Destaque para as novas operações estruturadas por Fundos Imobiliários, os quais vêm aproveitando este momento de *spreads* de crédito ainda atrativos mesmo em um ambiente onde os *spreads* das operações destinadas para o público geral se encontram em níveis bastante reduzidos, demonstrando a capacidade dos gestores de FIIs em trazer um melhor retorno para os investidores com base na originação e estruturação própria das operações. Com a continuidade do 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, segundo a Siila o mercado de condomínios logísticos no Brasil registrou quase 900 mil m² de absorção bruta no terceiro trimestre nos empreendimentos A+, A e B. O nível de vacância atingiu a mínima histórica do segmento e continuidade da busca por melhora de eficiência por parte dos inquilinos 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. Na visão do time de gestão, além da na análise imobiliária do ativo, nestes casos torna-se necessário uma análise ainda mais aprofundada de crédito dos inquilino, dado a atipicidade dos contratos e o risco mais concentrado da operação. 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 fim do 3º trimestre de 2024 apresentou queda na vacância nas regiões CBDs de São Paulo segundo Siila. A taxa de vacância fechou setembro em 19,5% menor taxa dos últimos 4 anos, tal percentual permaneceu acima de 20% nos anos 2021, 2022 e 2023. Com a escassez de áreas disponíveis nas regiões mais nobres como a Faria Lima, observamos bons números de absorção em áreas como Chucr Zaidan, Rebouças e Marginal Pinheiros, demonstrando uma recuperação mais generalizada no mercado de lajes corporativas neste momento. Neste segmento o Time de Gestão ainda observa 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. 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 locais, e conseqüentemente, um atraso na recuperação das cotas dos FIIs deste segmento.

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, 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 posicionais 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, como o foco mais recente em expansões em ativos dominantes. 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.

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 FII 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 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

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

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