



XP Selection FoF FII

Ticker: XPSF11

Relatório Gerencial
Novembro 2024

Destaques do Mês

R\$0,07

Rendimento
Distribuído por Cota

13,72%

Yield Anual

R\$ 510 mil

Volume mensal médio
diário de negociações

0,87

Preço sobre Valor
Patrimonial (P/VP)

63.703

Cotistas

R\$ 322,1

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\$ 322.119.276,82
Quantidade de Cotas	43.302.140
Valor Patrimonial da Cota (ex-proventos)	R\$ 7,44
Cota de Mercado (ex-proventos)	R\$ 6,43
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	63.703
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 novembro o grande destaque internacional foi a vitória de Donald Trump na Casa Branca, e dos Republicanos no Senado. Essa vitória dominante promete um período à frente com menos atritos na implementação da pauta de governo, a qual conforme apresentado no último relatório gerencial, tende a ter um foco na imposição de tarifas comerciais, cortes de impostos e um aperto na política migratória. Apesar do viés fiscalmente expansionista em algumas medidas, a indicação por parte de Trump de Elon Musk e Vivek Ramaswamy para o “Departamento de Eficiência do Governo”, acabou se traduzindo em sinal de maior controle futuro dos gastos públicos e desencadeou em menor nível de volatilidade da curva de juros americana nos vértices mais longos.

Além disso os dados da economia americana durante o mês, continuaram a apresentar um crescimento robusto no 3º trimestre, próximo a 3,0% anualizado, já os dados divulgados do mês de outubro referentes à inflação, mostram que a medida do núcleo (Core PCE) registrou uma alta de 0,27%, acumulando elevação de 2,8% nos últimos 12 meses. Esses dados evidenciam uma economia ainda aquecida com inflação seguindo pressionada.

Do ângulo da política monetária americana, a ata da última reunião do *Federal Open Market Committee* (FOMC) revelou a opinião dos diretores justificando o atual crescimento robusto com a elevação do crescimento potencial, muito por conta dos avanços tecnológicos e do ritmo de formação de novos negócios na economia americana. Ainda, o *chairman* do FOMC, Jerome Powell, vem tratando os dados de inflação como ruídos no processo de convergência. Dessa forma é esperado um novo corte de 25bps na próxima reunião do comitê.

Na política monetária doméstica, no dia 6 de novembro o Comitê de Política Monetária (COPOM) divulgou um aumento de 50bps na taxa Selic, indo de 10,75% para 11,25%. Na ata da reunião, o comitê comenta que há sinais incipientes de desaceleração da atividade, no entanto, é ressaltado a preocupação com a política fiscal e a necessidade de regras que garantam a sustentabilidade da dívida pública. Por fim, os membros reiteraram dizendo que caso seja necessário, estenderiam o ciclo de aumento de juros, o que na visão do time de gestão é algo factível, uma vez que ao final do mês, houve uma piora do cenário doméstico marcado pelo pronunciamento do ministro da economia a respeito do pacote de corte de gastos.

O pronunciamento de Fernando Haddad em 27 de novembro sobre o plano de ajustes fiscal, resultou em uma profunda deterioração das expectativas e do preço dos ativos do mercado. A ausência de um plano mais crível para conter o avanço da dívida pública juntamente com o anúncio de mais um programa expansionista de isenção do Imposto de renda para salários até R\$5.000, deixou evidente para os agentes econômicos de que o atual governo ainda não tem convicção sobre a necessidade de um ajuste fiscal, com isso observamos nova rodada de deterioração das expectativas para inflação, o que se traduziu em expectativa de juros mais altos por mais tempo. Esse movimento ficou nítido quando observado a evolução da curva de juros, com uma abertura de aproximadamente 90bps nos vértices entre 2026 a 2028 e aproximadamente 60bps nos vértices mais longos.

No mercado de FIIs foi registrado nova depreciação mensal, com o IFIX registrando uma performance de -2,1% acumulando queda de -6,3% em 2024. Movimento que seguiu a tendência do mês anterior em um ambiente de maior aversão a risco por parte dos investidores. A deterioração das expectativas com relação a política fiscal e maior convicção por parte dos agentes econômicos sobre a necessidade de um ciclo de aperto monetário mais robusto seguiram impactando negativamente as cotas dos FIIs no mercado secundário.

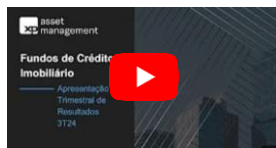
Para o Time de Gestão da XP Asset o momento atual se situa dentro daqueles poucos períodos que historicamente as cotações dos FIIs ficam bastante desancoradas em relação aos fundamentos desta classe de ativos. Os fundamentos dos FIIs seguem melhorando em nossa visão, no segmento de lajes corporativas foi registrado uma maior absorção líquida do estoque disponível desde período pré-pandemia, vacância em patamares historicamente baixos no segmento de galpões logísticos, continuidade de bons resultados operacionais dos shoppings e fechamento dos spreads de crédito, fatores que em conjunto com as cotações descontadas das cotas no mercado secundário se traduzem excelentes oportunidades em termos de carregamento e ganho de capital para os investidores.

No portfólio do XP Selection, aproveitamos este momento de maior volatilidade nas cotas dos FIIs no mercado secundário para realizar algumas compras pontuais no book de FIIs. Ainda, de forma a preservar a outra parcela do caixa disponível, optamos por alocar parcela do caixa em novo CRI a uma taxa de CDI + 2,20% após o vencimento e recebimento do valor devido do CRI Helbor que estava presente na carteira. Maiores detalhes do novo CRI podem ser verificados no slide 8 deste relatório. Já com relação ao resultado do XPSF em novembro, este atingiu o valor de 0,10/cota derivado principalmente dos valores não-recorrentes distribuídos pelos fundos RBED (8,40/cota) e SPVJ (14,8311/cota), os quais tiveram seus respectivos portfólios de ativos alienados com expressivo ganho de capital. Para o caso do RBED a alienação foi integral, enquanto para o SPVJ acabou sendo parcial.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de R\$ 6,50 por cota, com um dividend yield de 13,7% anualizado, e a cota patrimonial atingiu R\$ 7,51 antes da distribuição dos proventos, com um dividend yield de 11,8% anualizado.

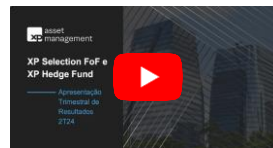
Últimos Eventos

12 de novembro 2024



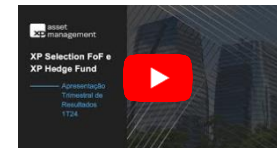
Apresentação Trimestral
(ref. 3T2024)

21 de agosto 2024



Apresentação Trimestral
(ref. 2T2024)

15 de maio 2024



Apresentação Trimestral
(ref. 1T2024)

Distribuição de Rendimentos

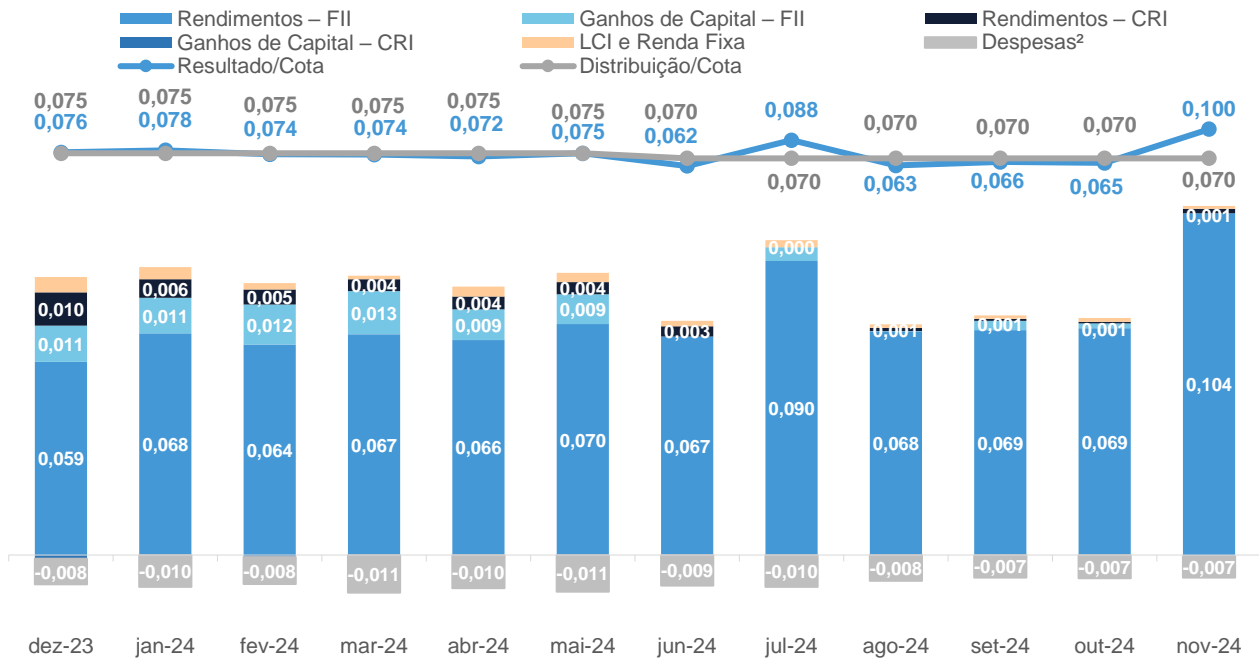
A distribuição de R\$ 0,07 por cota comunicada no fim de novembro-24 será realizada em 13/12/24 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 29/11/24.

No semestre até o momento foi distribuído montante equivalente a 91,6% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, sendo:

Fluxo Financeiro	nov/24	2S24	Últimos 12 meses
Receitas¹	4.596.394	18.178.602	43.227.569
Rendimentos – FII	4.515.120	17.322.295	37.277.815
Ganhos de Capital – FII	-14.475	257.788	3.097.915
Rendimentos – CRI	57.173	323.551	1.823.645
Ganhos de Capital – CRI	0	0	-73.668
LCI e Renda Fixa	38.576	274.968	1.101.862
Despesas²	-283.640	-1.640.754	-4.565.906
Despesas Operacionais	-274.961	-1.492.485	-3.640.195
IR Sobre Receita Financeira	-8.679	-61.867	-212.826
IR Sobre Ganho de Capital	0	-86.402	-712.884
Resultado	4.312.753	16.537.848	38.661.664
Resultado Médio por Cota*	0,100	0,076	0,074
Rendimento Distribuído	3.031.150	15.155.749	37.672.862
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.

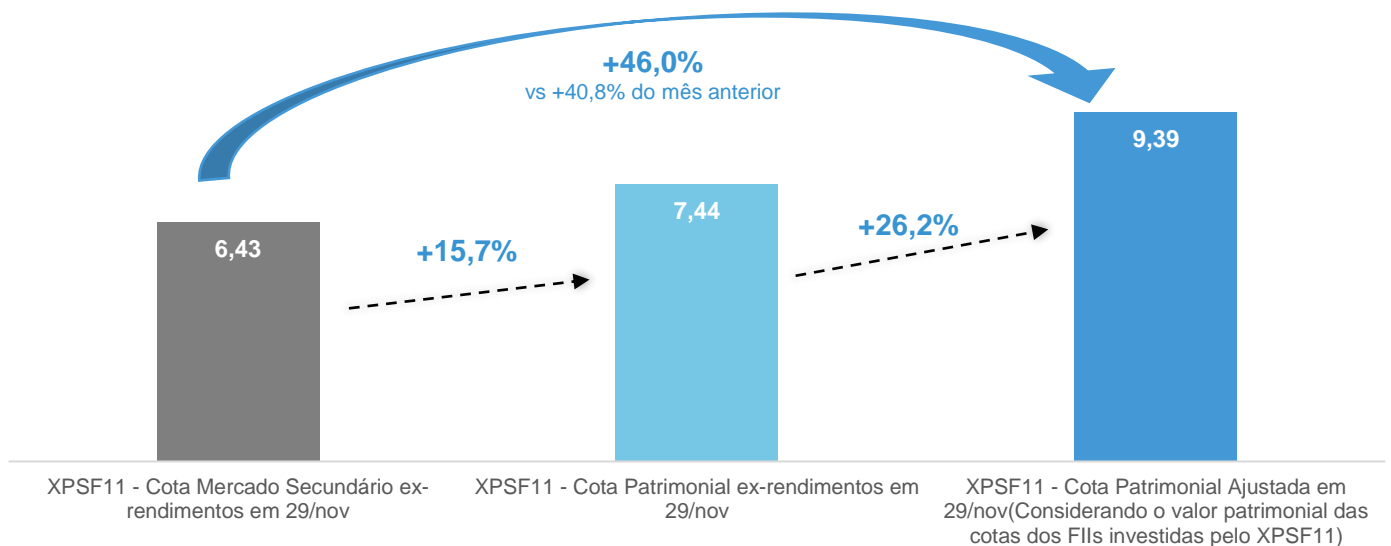
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota¹



(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

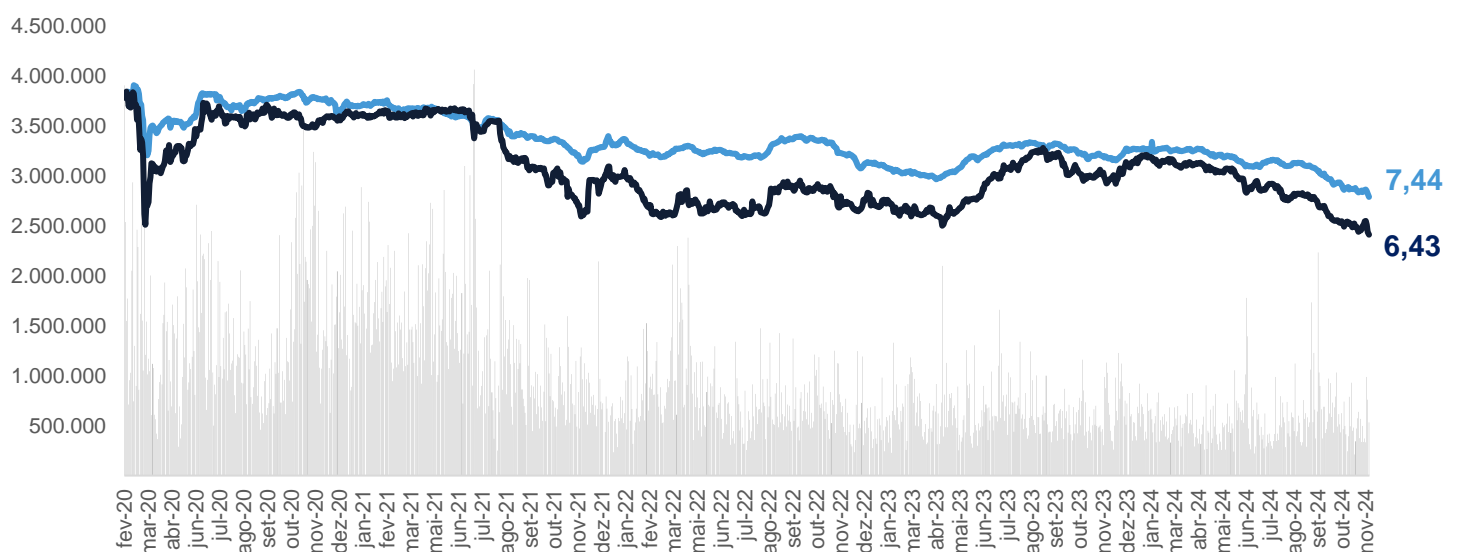
As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram negociações que somadas movimentaram um volume de R\$ 1.101 milhões.

A liquidez média diária na bolsa desde o início do fundo foi de aproximadamente R\$ 0,91 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 6,43 por cota ex-rendimentos, sendo R\$ 0,07 por cota de rendimentos divulgados no encerramento do pregão do dia 29/11/2024 .

XP Selection FOF - FII	nov/24
Presença em pregões	100%
Volume negociado	9.691.429
Cotas Negociadas	1.460.792
Giro (% do total de cotas)	3,37%
Valor de mercado	R\$ 278.432.760
Valor patrimonial	R\$ 322.119.276
Valor de mercado / Valor patrimonial	86,44%
Quantidade de cotas	43.302.140

Fonte: B3 / Broadcast

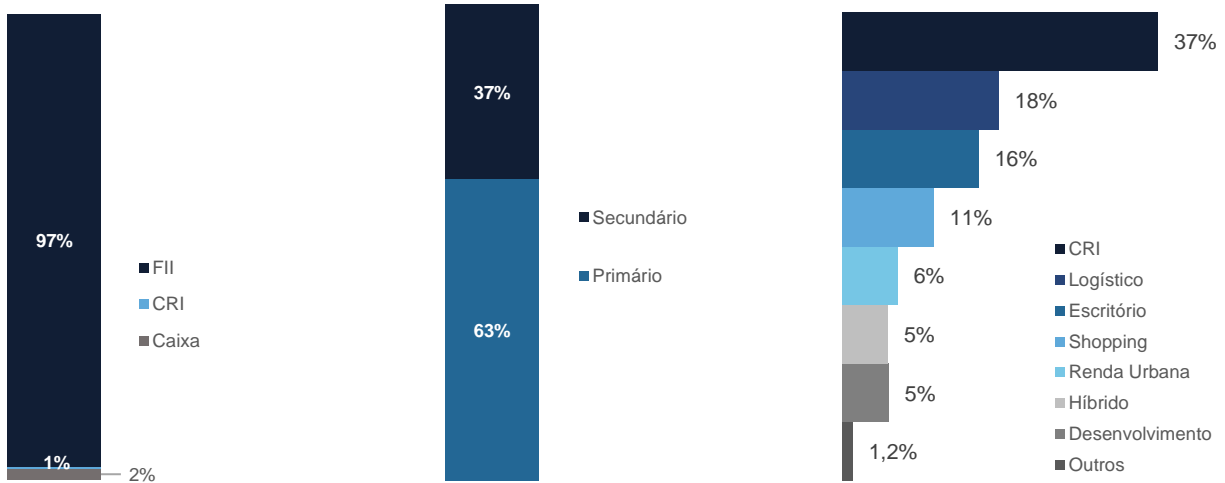
Evolução da Cota ex-proventos e Volume Médio Diário



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

Portfólio

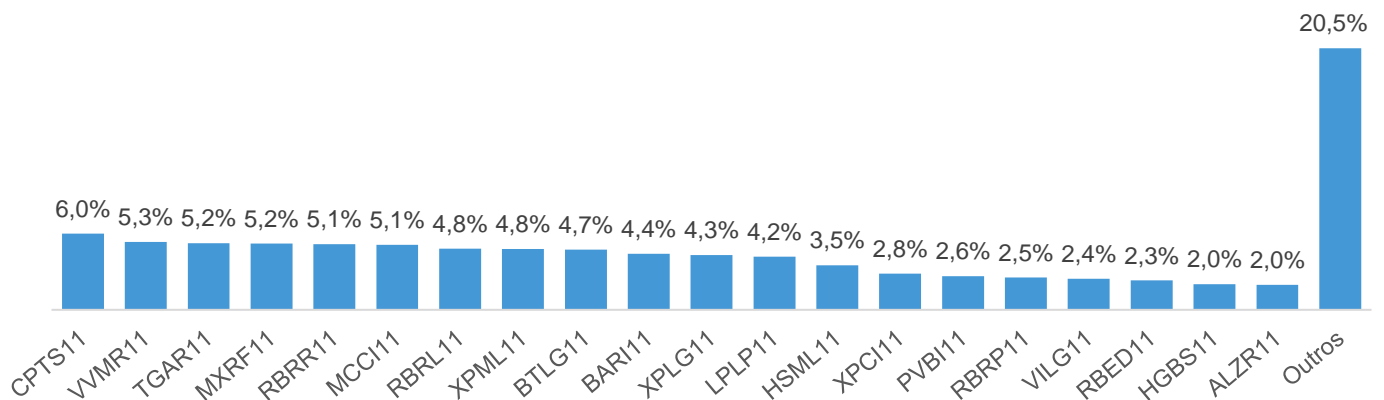
Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)



Vendas no mês:

Alocações no mês:

- 6.578 cotas de KNIP11: R\$ 0,6 mm
- 4.285 cotas de HGRU11: R\$ 0,5 mm
- 37.480 cotas de MXRF11: R\$ 0,3 mm
- 3.813 cotas de XPCI11: R\$ 0,3 mm
- 1.991 cotas de VISC11: R\$ 0,2 mm
- 1.405 cotas de LVBI11: R\$ 0,1 mm
- 1.807 cotas de PVBI11: R\$ 0,1 mm
- 14.829 cotas de GARE11: R\$ 0,1 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
24C1998433	HBR	HBR	1/265	4.000	4,0	1,1	25/11/2021	27/08/2027	CDI +	2,00%	Mensal

CRI HBR Pedroso Alvarenga: (24C1998433): Operação de CRI cujo devedor é a HBR Realty, empresa listada na B3, que conta com alienação fiduciária de imóvel na rua Pedroso Alvarenga, em área nobre da cidade de São Paulo, com valor de mercado de R\$117MM, Alienação Fiduciária de Quotas da SPE desenvolvedora do projeto e Fundo de Reserva

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. Com relação ao varejo que está dentre os principais inquilinos do segmento logístico, observamos números robusto de vendas tanto no varejo físico como no digital durante a Black Friday de 2024. Segundo dados do Serasa o setor registrou alta de 18,7% em relação ao mesmo período do ano passado. No e-commerce, a Shopee por exemplo, divulgou crescimento recorde quando comparado aos números de 2023, em itens de maior valor agregado, atingiu elevação de vendas de até 200%. Tais dados continuam a indicar, na visão do Time de Gestão, uma demanda aquecida por parte da população mediante estímulos fiscais, tendendo a exigir maior demanda de áreas locáveis de galpões por parte dos operadores de logísticos.

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 locáveis, 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. Em termos de dados operacionais, no terceiro trimestre o segmento atingiu o menor nível do ano em termos de custo de ocupação bruto segundo dados da Siila, mantendo a trajetória de queda desde o pico atingido no 2º trimestre de 2020, refletindo a recuperação do varejo que também pode ser observada pela elevação das vendas por metro quadrado.

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, exhibir, 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)