



XP Selection FoF FII

Ticker: XPSF11

Relatório Gerencial
Fevereiro 2025

Destaques do Mês

R\$0,06

Rendimento
Distribuído por Cota

15,57%

Yield Anual⁽¹⁾

R\$ 471 mil

Volume mensal médio
diário de negociações

0,81

Preço sobre Valor
Patrimonial (P/VP)

62.841

Cotistas

R\$ 306,5

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\$ 306.479.858,83
Quantidade de Cotas	43.302.140
Valor Patrimonial da Cota (ex-proventos)	R\$ 7,08
Cota de Mercado (ex-proventos)	R\$ 5,76
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	62.841
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.

(1) Considerando o valor de fechamento da cota no mês (R\$ 5,82) com um gross-up de 15% de impostos.

Comentário do Gestor

Nos EUA, mais um período de grandes agitações, tanto na economia quanto na geopolítica. O Presidente Donald Trump continuou como o centro das atenções ao impor tarifas de 25% sobre as importações do México e do Canadá. O movimento gerou críticas por parte de mexicanos e canadenses, porém as retaliações ainda são modestas, provavelmente enquanto as partes buscam negociação para remoção das tarifas, e em meio a isso, as montadoras criticaram fortemente a medida, o que resultou na isenção das tarifas para o setor temporariamente. Já no caso da China, o governo anunciou uma nova rodada de retaliação, elevando as tarifas sobre produtos agropecuários americanos, incluindo a soja, entre 10% a 15%.

No campo geopolítico, um dos grandes destaques dos últimos dias foi a reunião entre Volodymyr Zelensky, Trump e seu vice-Presidente, J.D. Vance. A reunião, que serviria para assinatura de acordo para extração de minerais em solo ucraniano, acabou em confusão e com o cancelamento do acordo. O principal ponto de conflito gira em torno das garantias de segurança: enquanto Zelensky as vê como condição necessária, Trump não quer se comprometer. A quebra das conversas levou à interrupção de auxílios militares americanos aos ucranianos, e acordou os países europeus ao fato que, muito provavelmente, qualquer garantia de segurança ucraniana ficará em suas mãos. Alguns dias após a reunião, tanto Trump quanto Zelensky mostraram abertura a retomar as conversas.

Sobre os dados econômicos, os mercados se mostram bastante preocupados com o impacto que a incerteza sobre as voláteis políticas de Trump terá sobre a economia. Os comentários qualitativos do ISM (*Institute for Supply Management*) do setor industrial corroboraram a preocupação, com quase todos os setores destacando incerteza sobre a política comercial americana e os impactos que teria sobre o nível de atividade e o nível de preços. De fato, os indicadores de pressão inflacionária mostraram elevação no ISM, ao mesmo tempo em que os indicadores de atividade deterioraram, quadro característico de um choque negativo de oferta. A situação se mostra particularmente complexa para o FED (Federal Reserve Board), que pode se deparar com a incômoda situação em que a atividade mostraria enfraquecimento, ao mesmo tempo em que a batalha contra a inflação ainda não está ganha e segue vivo o risco de desancoragem de expectativas. Este foi um dos pontos do discurso de John Williams (*Vice Chairman do Federal Open Market Committee*) .

Em resumo, o cenário macro se encaminha para uma situação cada vez mais desafiadora e incerta, o que impõe um cenário potencialmente mais volátil para o investidor local em sua tomada de decisão.

No Brasil, a situação seguiu a mesma trajetória dos últimos meses, as expectativas inflacionárias continuaram desancoradas em relação à meta com deterioração na margem. Ao final de janeiro as expectativas de mercado para o IPCA ao final de 2025 era de 5,51% e para 2026 4,28%, já ao final de fevereiro as estimativas passaram para 5,65% e 4,40%, respectivamente. Em termos de cenário fiscal, com os trabalhos retomados no Congresso em fevereiro, novas medidas do governo foram divulgadas, as quais somadas chegam a pelo menos R\$ 30,7 bilhões que serão injetados na economia até 2026. Entre as medidas, temos o Pé-de-Meia e Pé-de-Meia Licenciatura, que juntos correspondem a cerca de R\$13,4 bilhões, programa Mais Professores para o Brasil (R\$504 milhões), Farmácia Popular (R\$4,2 bilhões), Gás para Todos (R\$600 milhões) e Saque aniversário FGTS (R\$12 bilhões), além de ser esperado novas tramitações da reforma do IR para este ano. Essa postura mais uma vez retrata o *modus operandi* dos governos petistas como já observado em mandatos anteriores, onde a receita é estimular o crédito e demanda visando obter crescimento econômico e popularidade. A diferença neste momento está no fato de que a inflação vigente já vem impactando negativamente a popularidade deste governo, como mostram pesquisas nas últimas semanas. Desta forma, novos estímulos econômicos tendem a piorar as expectativas de inflação e assim deteriorar a imagem do atual governo, além de dificultar o trabalho da política monetária por parte do Banco Central e consequentemente, diminuir a probabilidade para cortes de juros no curto prazo.

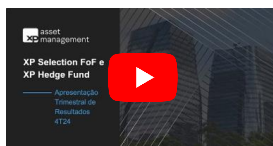
Diante deste cenário, do lado da política monetária é esperado uma nova alta de 100 pontos-base na reunião de março, levando a taxa Selic para o patamar de 14,25%. Esse patamar, apesar de restritivo, sofre com a incongruência entre as injeções fiscais e a política monetária exigida pelo atual cenário, talvez não sendo suficiente para a convergência da inflação à meta.

Dado a atual conjuntura econômica, observamos no mercado de fundos imobiliários uma janela importante com boas oportunidades de alocação, com cotações bastante desancoradas em relação a seus fundamentos conforme já citamos em relatórios anteriores. Diante deste cenário, em fevereiro o Time de Gestão optou por seguir o movimento de reciclagem em parcela do portfólio visando substituir parcela do portfólio por alocações com melhor expectativa de retorno, seja em termos de carregamento ou possibilidade de ganho de capital no horizonte de tempo de curto e médio prazo. Com isso além das movimentações de FIIs que podem ser observadas no slide 7 deste relatório, o Time de Gestão voltou a incrementar a parcela do portfólio investida em CRIs diretos indexados ao CDI como alternativa mais conservadora. Neste mês alocamos cerca de R\$ 2,5 milhões no CRI Embraed cuja taxa de remuneração é de CDI + 4,00% ao ano. Tal estratégia visa aguardar as medidas do governo que tenderão buscar reverter esta queda de popularidade e poderão na visão do Time de Gestão ser fiscalmente expansionistas e com isso adiar a possibilidade de corte de juros por parte do Banco Central.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de R\$ 5,82 por cota, com um *dividend yield* de 15,57% anualizado, e a cota patrimonial atingiu R\$ 7,14 antes da distribuição dos proventos, com um *dividend yield* de 12,53% anualizado.

Últimos Eventos

25 de fevereiro 2025



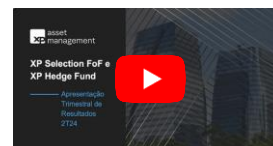
Apresentação Trimestral
(ref. 4T2024)

12 de novembro 2024



Apresentação Trimestral
(ref. 3T2024)

21 de agosto 2024



Apresentação Trimestral
(ref. 2T2024)

Distribuição de Rendimentos

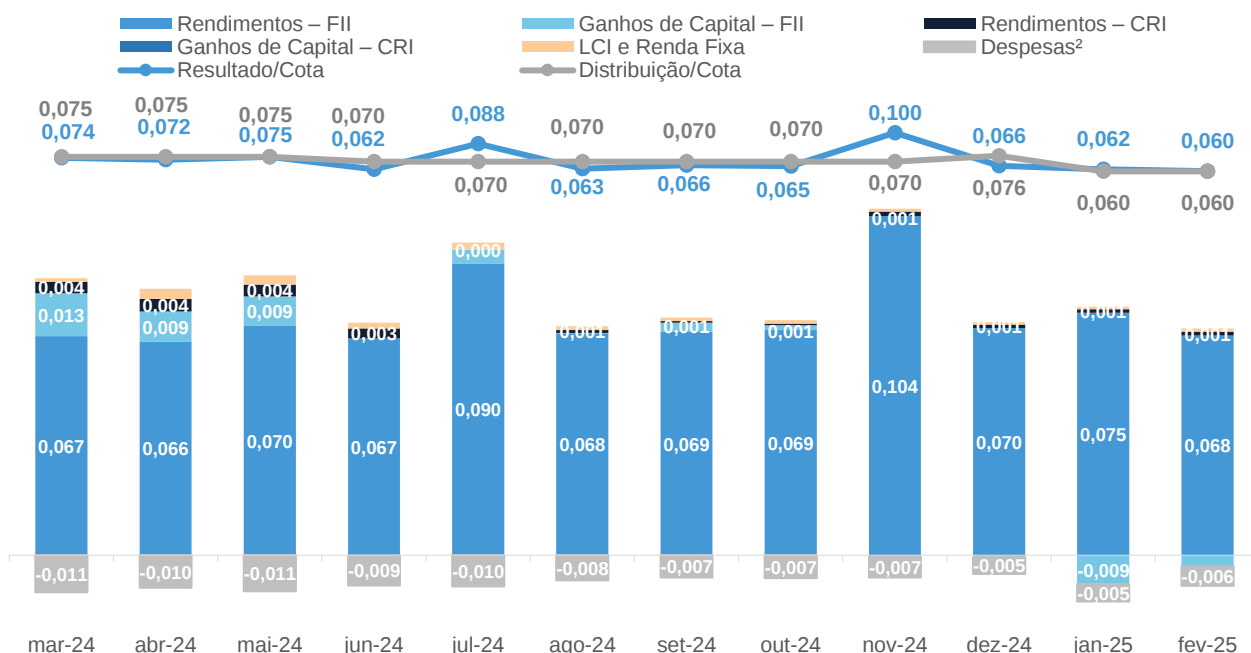
A distribuição de R\$ 0,06 por cota comunicada no fim de fevereiro-25 será realizada em 18/03/25 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 28/02/25.

No semestre até o momento foi distribuído montante equivalente a 98,1% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, sendo:

Fluxo Financeiro	fev/25	1S25	Últimos 12 meses
Receitas¹	2.863.954	5.788.381	41.101.476
Rendimentos – FII	2.924.680	6.154.068	38.196.495
Ganhos de Capital – FII	-152.615	-537.154	1.061.073
Rendimentos – CRI	50.730	95.805	1.081.188
Ganhos de Capital – CRI	0	0	0
LCI e Renda Fixa	41.160	75.662	762.720
Despesas²	-256.286	-489.240	-4.172.262
Despesas Operacionais	-247.025	-469.963	-3.413.200
IR Sobre Receita Financeira	-9.261	-19.277	-173.864
IR Sobre Ganho de Capital	0	0	-585.198
Resultado	2.607.668	5.299.141	36.929.214
Resultado Médio por Cota*	0,060	0,061	0,071
Rendimento Distribuído	2.598.128	5.196.257	36.417.100
Distribuição Média por Cota*	0,060	0,060	0,070

(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.

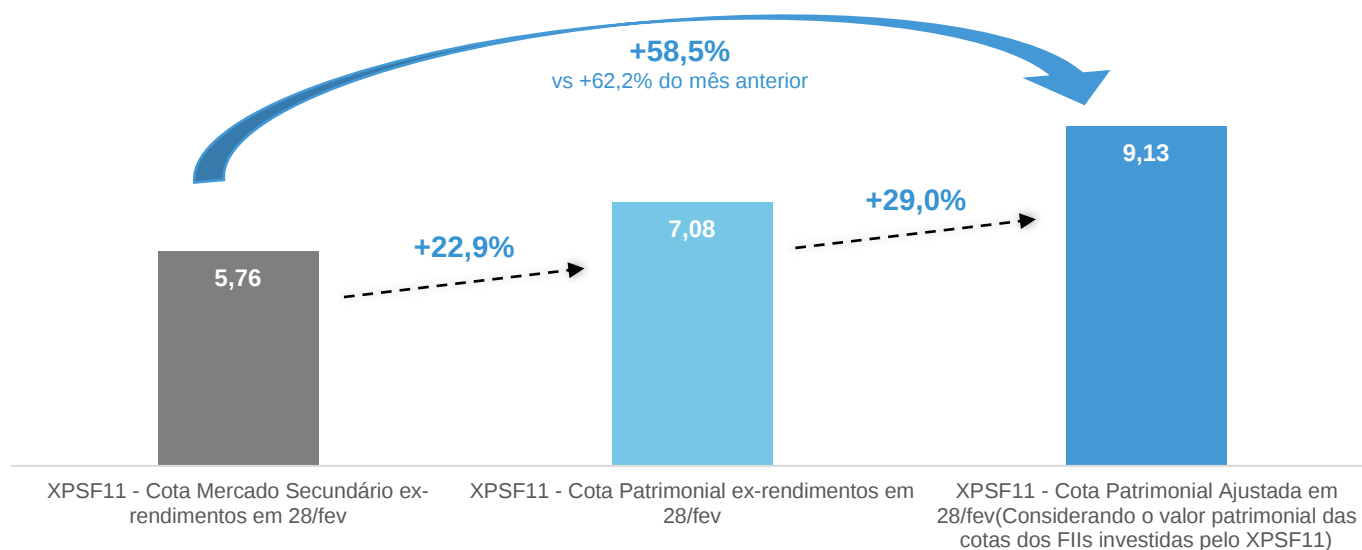
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota¹



(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

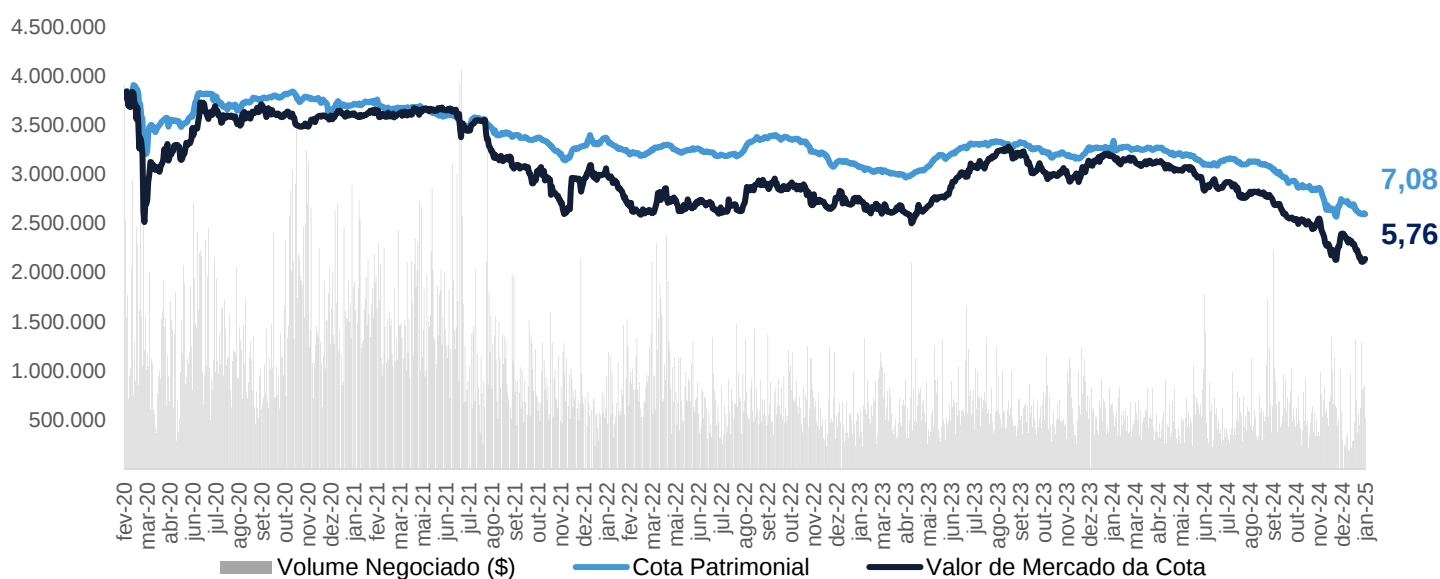
As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram negociações que somadas movimentaram um volume de R\$ 1.136 milhões.

A liquidez média diária na bolsa desde o início do fundo foi de aproximadamente R\$ 0,9 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 5,76 por cota ex-rendimentos, sendo R\$ 0,06 por cota de rendimentos divulgados no encerramento do pregão do dia 28/02/2025.

XP Selection FOF - FII	fev/25
Presença em pregões	100%
Volume negociado	9.439.473
Cotas Negociadas	1.678.016
Giro (% do total de cotas)	3,88%
Valor de mercado	R\$ 252.018.455
Valor patrimonial	R\$ 306.479.859
Valor de mercado / Valor patrimonial	82,23%
Quantidade de cotas	43.302.140

Fonte: B3 / Broadcast

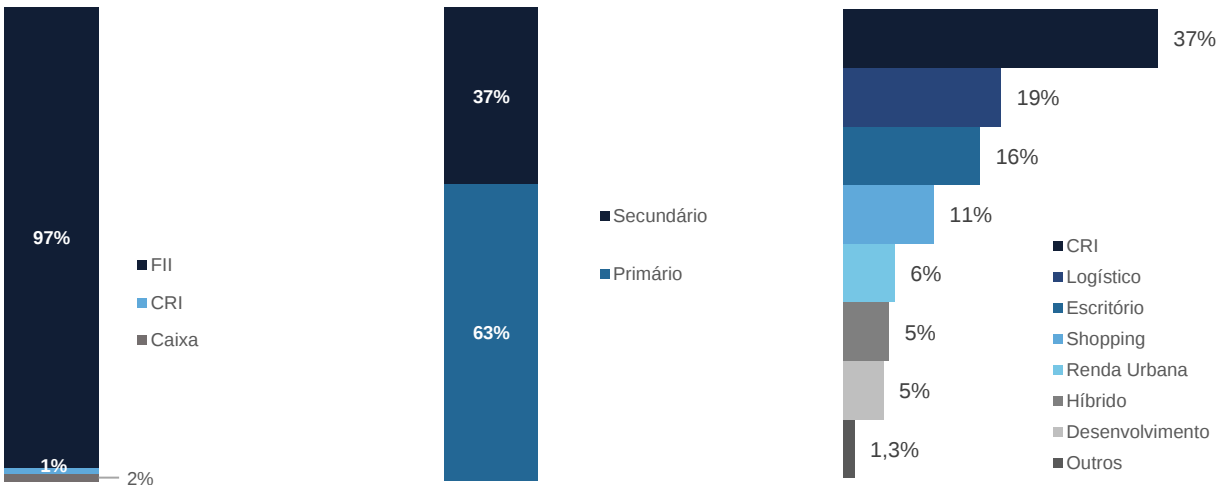
Evolução da Cota ex-proventos e Volume Médio Diário



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

Portfólio

Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)



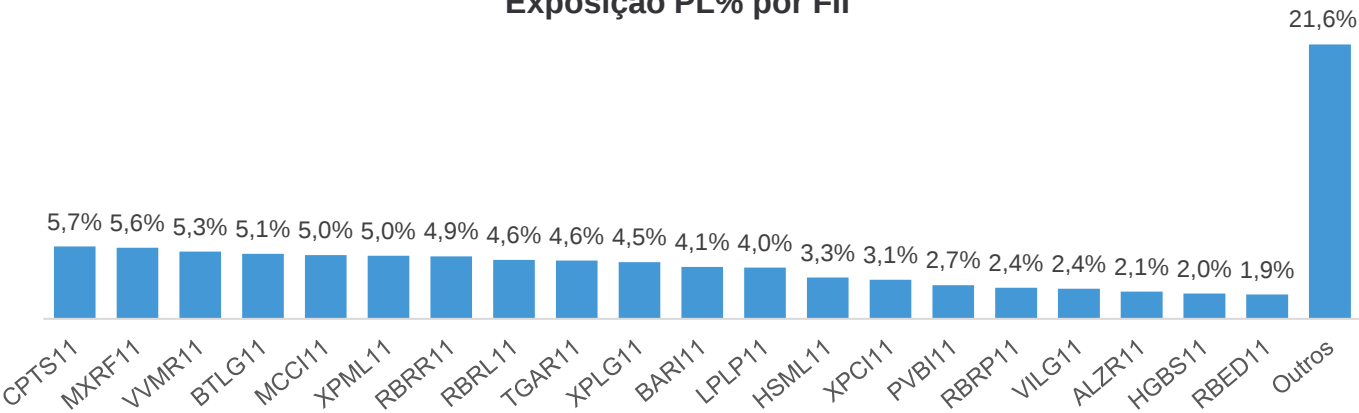
Vendas no mês:

- | | | |
|----|-------------------------|------------|
| 1. | 4.417 cotas de VVMR11: | R\$ 0,3 mm |
| 2. | 1.818 cotas de LVBI11: | R\$ 0,1 mm |
| 3. | 17.628 cotas de KNSC11: | R\$ 0,1 mm |

Alocações no mês:

- | | | |
|----|-------------------------|------------|
| 3. | 25.000 cotas de BTHF11: | R\$ 0,2 mm |
|----|-------------------------|------------|

Exposição PL% por FII



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
25B2178970	Canal Sec.	Embraed	1/128	2.500	2,5	0,8	20/01/2025	20/09/2029	CDI +	4,00%	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

CRI Embraed: (25B2178970): Operação é resultado da securitização de carteira de recebíveis selecionados da Embraed Empreendimentos, incorporadora e construtora fundada em 1984 focada no alto padrão e conhecida por seus projetos exclusivos em Bauneário Camburiú – SC. O CRI conta com cessão fiduciária de recebíveis, aval PJ, fundo de reserva e fundo de despesas.

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 de 2024, 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 permaneceu 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 retornos atrativos 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 de ciclos anteriores onde prevaleceu a elevação de juros, entendemos que os FIIs de CRIs seguem sendo como o segmento que tende a ter uma performance relativa melhor perante os demais segmentos da indústria de FIIs.

Fundos de Galpão Logístico

O ritmo de absorção de novas áreas segue apresentando bons números, segundo o Silla 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

A prévia disponibilizada por algumas consultorias (Colliers e Newmark) referente ao mercado de lajes corporativas de São Paulo, mostra que o quarto trimestre foi mais uma vez de queda da vacância, com os índices ficando entre o intervalo de 20% a 21% patamar mais baixo desde 2021, e nova evolução positiva em regiões como Chucri Zaidan e Berrini que observavam nível de vacância superior a 30% há um ano. Segundo as consultorias, o ano de 2024 deve ser marcado pelo maior volume de absorção bruta na cidade, superando a marca de 452 mil m² observada em 2023. A tendência na nossa visão, é de continuidade deste movimento de queda da vacância mediante a demanda observada por novos espaços por parte dos clientes e menor nível de volume de novas construções de escritórios de alto padrão. O cenário macroeconômico ainda não parece estar afetando a tomada de decisão das empresas para o caso de novas locações, no entanto, não deixa de ser um risco a ser monitorado, principalmente se tivermos novas deteriorações em termos de taxas de juros e perspectivas econômicas.

Fundos de Shopping

Os números referentes as vendas dos shoppings referentes ao fim do ano mostraram desempenho positivo no segmento, com as compras em ambientes físicos voltando a ganhar espaço perante com os consumidores quando comparadas as compras no segmento online, considerando o mesmo período do ano passado. Acreditamos que a consolidação da visão dos shoppings como um local de entretenimento e experiências, ao invés do conceito antigo de apenas ser um centro de compras contribuiu para este desempenho. A atualização do mix de lojas e serviços realizado pelos administradores dos estabelecimentos segue de maneira contínua com destaque para lazer e restaurantes, os quais segundo pesquisas com consumidores tem sido os principais *drivers* para atração do público. A frequência das visitas também se elevou, principalmente nos estabelecimentos de perfil de alta renda. Apesar dos números do segmento em geral terem sido positivos em 2024, o cenário macroeconômico recomenda maior cautela para 2025, com o novo ciclo de taxa de juros tendendo a afetar a renda disponível e consequentemente o consumo das famílias. Desta forma, acreditamos que dentro do grupo de FIIs de shoppings, os portfolios com estabelecimentos em localizações concentradas em grandes centros, próximas as regiões com maior densidade de escritórios e com perfil de renda dos consumidores mais elevado, tendem a ter uma melhor performance relativa ao longo do ano.

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)