



XP Selection FoF FII

Ticker: XPSF11

Relatório Gerencial
Março 2025

Destaques do Mês

R\$0,06

Rendimento
Distribuído por Cota

15,04%

Yield Anual⁽¹⁾

R\$ 759 mil

Volume mensal médio
diário de negociações

0,80

Preço sobre Valor
Patrimonial (P/VP)

62.683

Cotistas

R\$ 324,3

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\$ 324.337.448,82
Quantidade de Cotas	43.302.140
Valor Patrimonial da Cota (ex-proventos)	R\$ 7,49
Cota de Mercado (ex-proventos)	R\$ 5,95
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	62.683
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 com um *gross-up* de 15% de impostos.

Comentário do Gestor

No cenário internacional, o mês foi repleto de volatilidade no aguardo das medidas tarifárias do governo americano, o qual ficou denominado como “*Liberation Day*”, o dia de anúncio das tarifas pelo Presidente Donald Trump. O resultado foi mais agressivo do que o esperado pelo mercado, não somente pelo impacto em todos os parceiros comerciais, mas também pelo fato de as alíquotas definidas para alguns países ficarem bem acima da expectativa, até mesmo regiões inabitadas entraram na lista. Os países latinos, por outro lado, acabaram beneficiados em termos relativos, tendo sido tarifados em “apenas” 10%, o mínimo definido por Trump para qualquer país. Os mercados reagiram de maneira extremamente adversa ao *Liberation Day*, com a bolsa americana acumulando nos dois dias posteriores ao anúncio queda cuja magnitude foi vista pela última vez apenas no auge da pandemia, em 2020.

Quanto aos dados econômicos divulgados em março, o *payroll* de fevereiro registrou a criação de 150 mil empregos no mês, e o desemprego foi de 4,0% para 4,1%, dentro das expectativas e mostrando um mercado de trabalho relativamente saudável. Quanto as políticas do DOGE (*Department of Government Efficiency*), não foi observado grandes impactos na economia como um todo, visto que a quantidade de empregados públicos é pouco representativa ao comparar todas as vagas de emprego da economia americana.

Na política monetário dos EUA, o FOMC (*Federal Open Market Committee*) manteve a taxa de juros inalterada no intervalo entre 4,25% a 4,50%, pela segunda reunião consecutiva, as projeções por parte dos membros mostraram uma deterioração do cenário de curto prazo, com marginal aumento das estimativas de inflação de 2,5% para 2,8% para 2025. Já para atividade os membros realizaram revisões mais robustas, com crescimento do PIB sendo atualizado de 2,1% para 1,7% em 2025, em 2026 de 2,0% para 1,8% e 2027 de 1,9% para 1,8%. Desta forma mostrando que apesar de a economia estar sólida, os membros do comitê não se encontram em situação confortável com relação as tarifas que serão aplicadas e enxergam impactos mais duradouros de tais políticas na atividade e inflação.

No cenário político doméstico, o governo segue com tentativas de reverter a piora na popularidade com uma série de medidas, entre elas a zeragem do imposto de importação para alguns produtos e a flexibilização por um ano na análise sanitária para alguns produtos. No entanto, a avaliação de nosso time econômico é que essas medidas tenham impacto muito limitado nos preços.

Na política monetária, em março o Comitê de Política Monetária (COPOM) elevou a taxa básica de juros em 100 pontos-base ao patamar de 14,25%, como o esperado para essa reunião, a grande dúvida era qual seria a *guidance* para os próximos passos, o qual ficou como uma sinalização de nova alta, ainda que de menor magnitude para a reunião de maio. Nas estimativas do Banco Central o IPCA está projetado para 5,1% no fim de 2025 e 3,9% em seu horizonte relevante. Já nas projeções da XP Asset, a manutenção da taxa Selic em 15,0% não seria suficiente para garantir a convergência a meta de inflação, portanto, para isto, seria necessário alongar o ciclo de aperto monetário, no entanto, não cremos que seja politicamente viável neste momento.

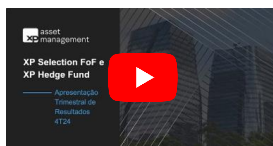
No mercado de fundos imobiliários presenciamos em março uma relevante recuperação do mercado, com o índice de referência IFIX rendendo 6,14% no mês e acumulando alta de 6,32% em 2025. Vale ressaltar que no mês de março, parte do risco de tributação que havia voltado à tona em meados no quarto trimestre de 2024 foi mitigado pelo anúncio do projeto de lei que preserva a isenção de IBS e CBS dos FIIs e Fiagros, esclarecendo que essas atividades não se enquadram no regime de tributação de serviços financeiros. Apesar do veto presidencial não ter sido derrubado, é razoável pensar que boa parte desse risco foi reduzido.

Enfim, diante do cenário econômico comentado, e consequente maior nível de incerteza, o Time de Gestão optou por seguir o movimento de reciclagem em parcela do portfólio visando alienar ativos que apresentavam em alguns casos um prejuízo caixa, para substituí-los por alocações que identificamos uma melhor expectativa de retorno e adicionalmente, consideramos mais eficientes quando considerado o nível de risco diante do cenário tumultuado que vivenciamos neste momento, como a alocação direta em CRIs. Desta forma, apesar da distribuição de rendimentos estar sendo afetada no curto prazo, o Time de Gestão acredita que os novos ativos alocados irão gerar melhor nível de resultados para o XP Selection nos períodos à frente. Sendo assim, o Time de Gestão voltou a incrementar a parcela do portfólio investida em CRIs diretos indexados ao CDI, alocando cerca de R\$ 2,0 milhões no CRI HBR – Hotel W cuja taxa de remuneração é de CDI + 3,00% ao ano. Maiores detalhes sobre esta alocação direta em CRIs podem ser encontrados na página 8 deste relatório.

O XPSF11 encerrou o mês com uma cotação de R\$ 6,01 por cota, com um *dividend yield* de 15,04% anualizado, e a cota patrimonial atingiu R\$ 7,49 antes da distribuição dos proventos, com um *dividend yield* de 11,91% anualizado. Vale ressaltar que o cálculo do *dividend yield* leva em consideração a cota de fechamento do mês antes da distribuição de proventos e um *gross-up* de 15% de imposto.

Últimos Eventos

25 de fevereiro 2025



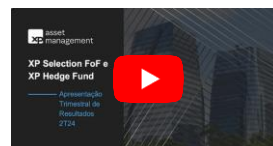
Apresentação Trimestral
(ref. 4T2024)

12 de novembro 2024



Apresentação Trimestral
(ref. 3T2024)

21 de agosto 2024



Apresentação Trimestral
(ref. 2T2024)

Distribuição de Rendimentos

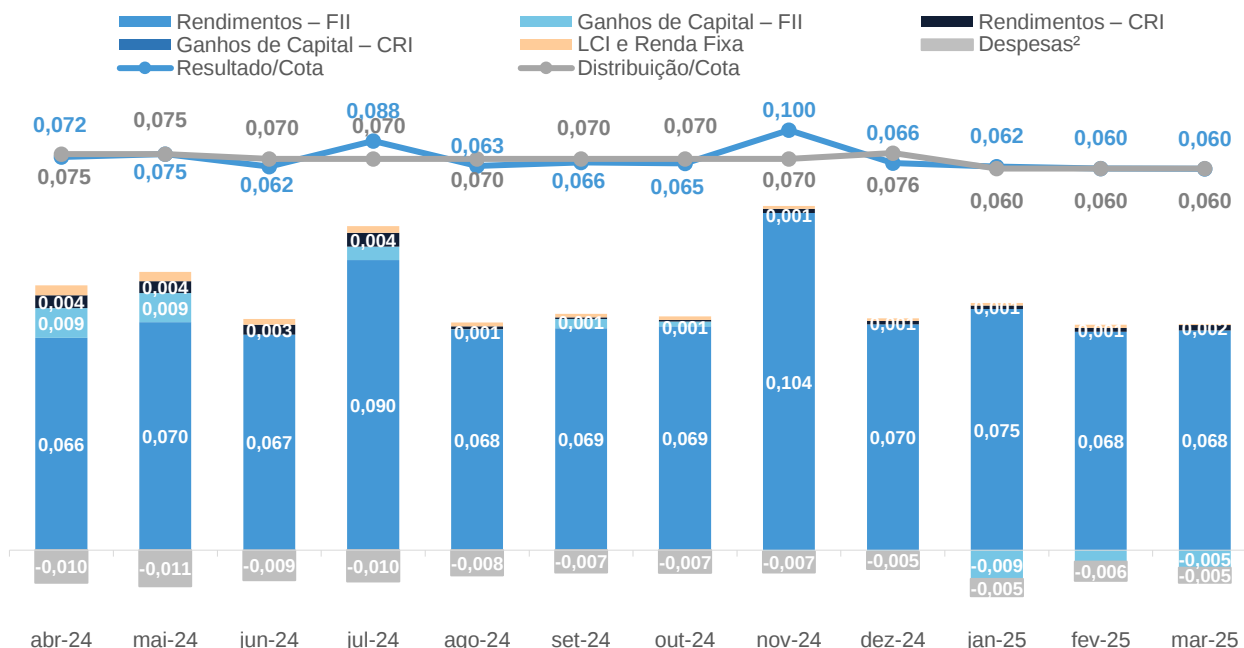
A distribuição de R\$ 0,06 por cota comunicada no fim de março-25 será realizada em 14/04/25 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 31/03/25.

No semestre até o momento foi distribuído montante equivalente a 98,8% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, sendo:

Fluxo Financeiro	mar/25	1S25	Últimos 12 meses
Receitas¹	2.810.370	8.598.751	40.224.684
Rendimentos – FII	2.941.754	9.095.823	38.221.423
Ganhos de Capital – FII	-234.142	-771.295	257.701
Rendimentos – CRI	70.683	166.488	997.283
Ganhos de Capital – CRI	0	0	0
LCI e Renda Fixa	32.074	107.736	748.277
Despesas²	-206.866	-696.106	-3.884.971
Despesas Operacionais	-199.650	-669.613	-3.329.731
IR Sobre Receita Financeira	-7.216	-26.494	-170.614
IR Sobre Ganho de Capital	0	0	-384.626
Resultado	2.603.503	7.902.644	36.339.713
Resultado Médio por Cota*	0,060	0,061	0,070
Rendimento Distribuído	2.598.128	7.794.385	35.767.568
Distribuição Média por Cota*	0,060	0,060	0,069

(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.

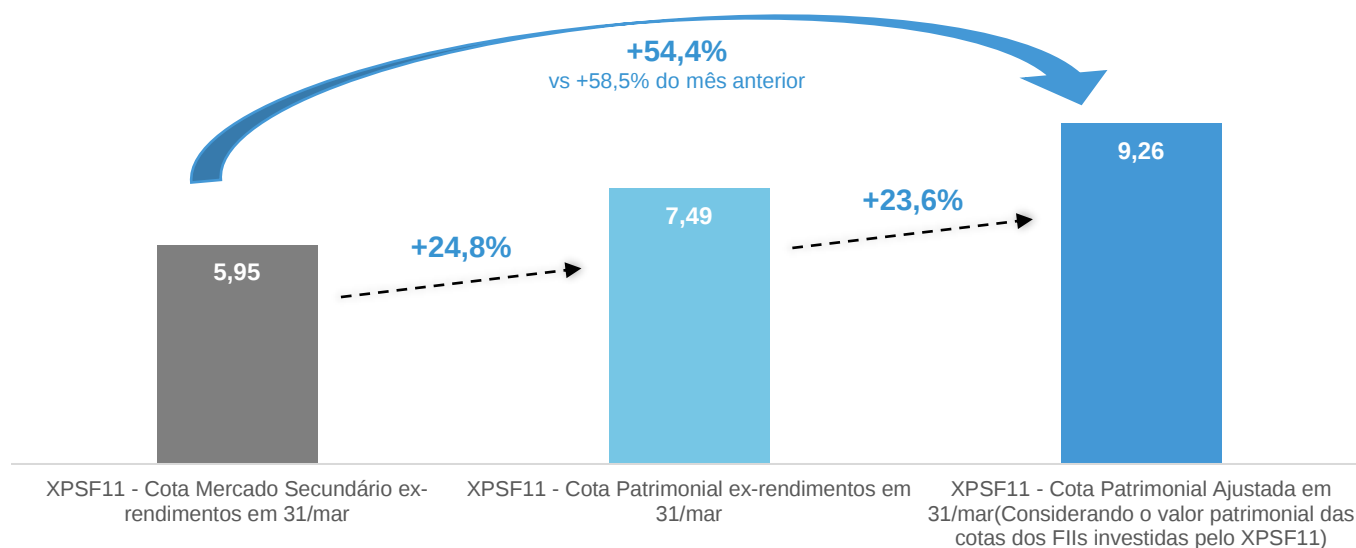
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota¹



(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

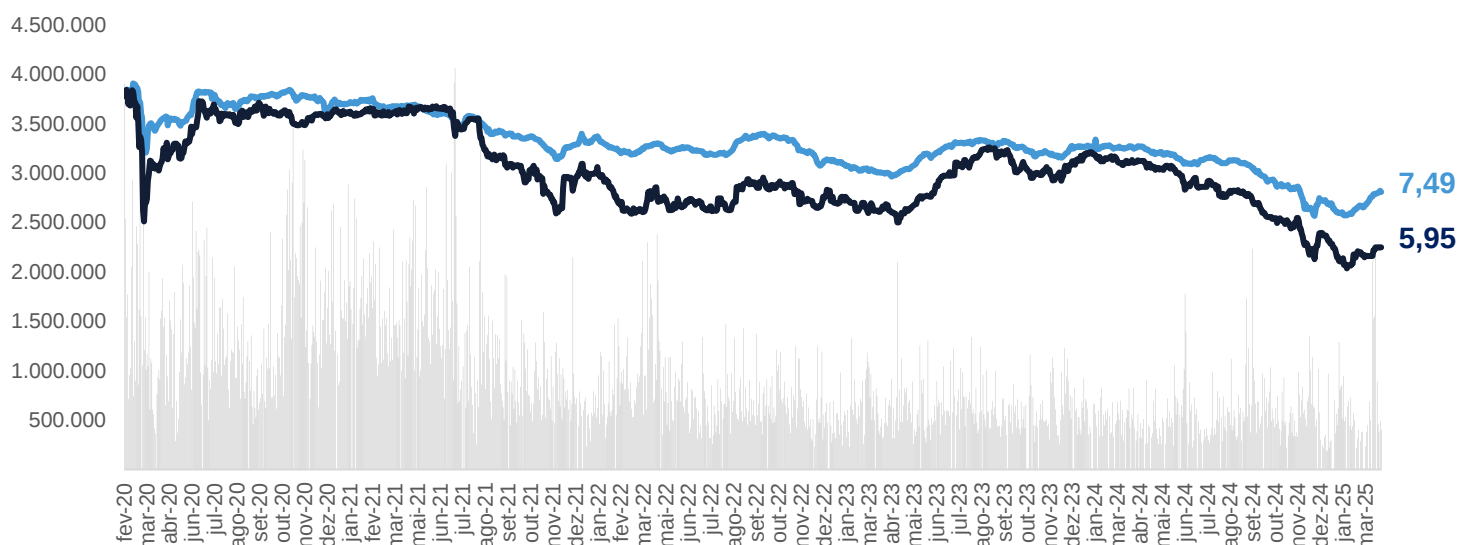
As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram negociações que somadas movimentaram um volume de R\$ 1.146 milhões.

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\$ 5,95 por cota ex-rendimentos, sendo R\$ 0,06 por cota de rendimentos divulgados no encerramento do pregão do dia 31/03/2025.

XP Selection FOF - FII	mar/25
Presença em pregões	100%
Volume negociado	14.437.453
Cotas Negociadas	2.446.810
Giro (% do total de cotas)	5,65%
Valor de mercado	R\$ 257.647.733
Valor patrimonial	R\$ 324.337.448
Valor de mercado / Valor patrimonial	79,44%
Quantidade de cotas	43.302.140

Fonte: B3 / Broadcast

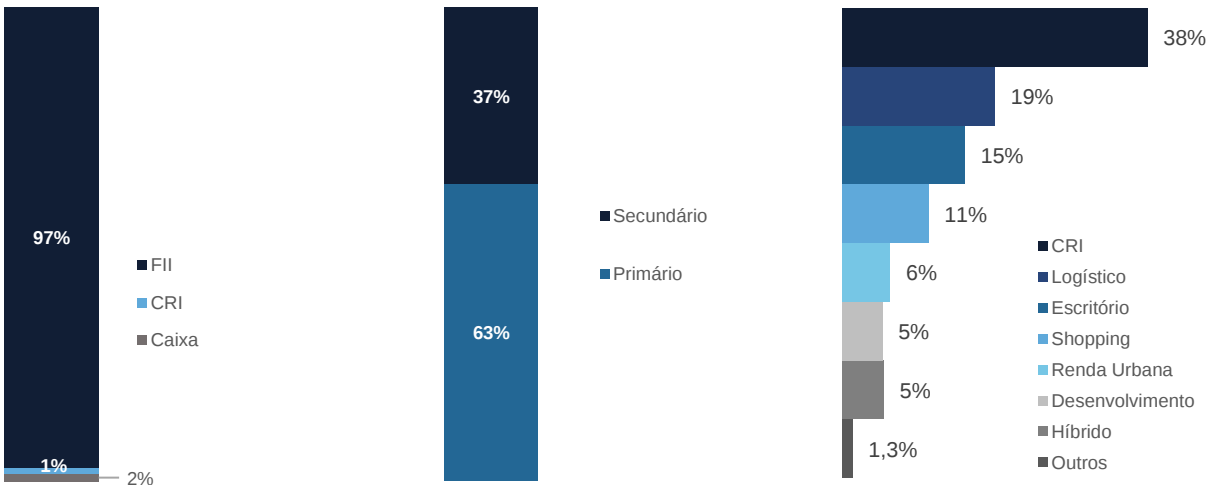
Evolução da Cota ex-proventos e Volume Médio Diário



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

Portfólio

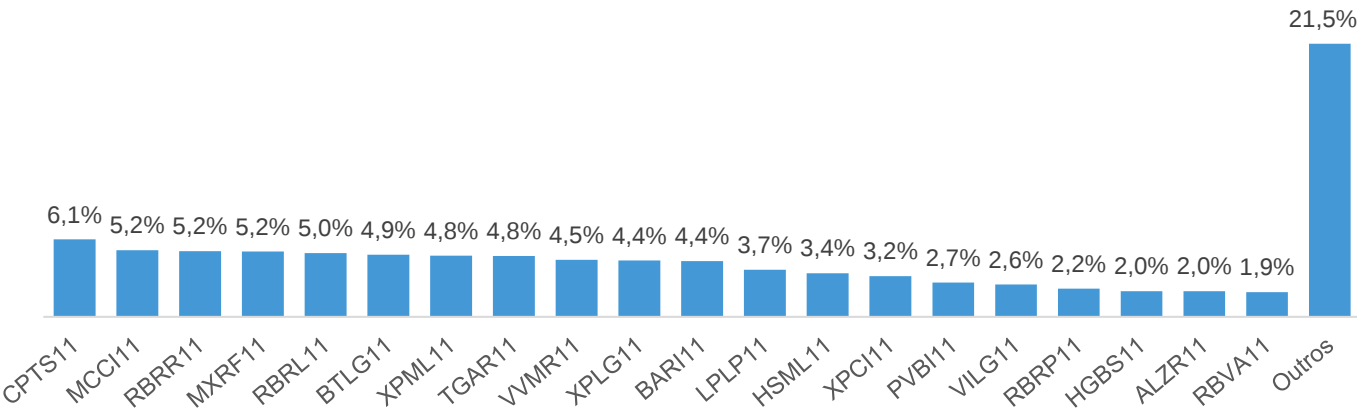
Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)



Vendas no mês:

- 1. 7.944 cotas de VVMR11: R\$ 0,7 mm
- 2. 3.215 cotas de VISC11: R\$ 0,3 mm

Alocações no mês:



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
25C3830957	Bari	Baragui	39/2	2.072	2,0	0,7	31/03/2025	27/03/2037	CDI +	3,00%	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.

CRI HBR – Hotel W (25C3830957): O ativo é lastreado em uma CCI com destinação em despesas imobiliárias do Hotel W da HBR. O CRI conta com (i) AF do imóvel do W São Paulo Hotel (registro após quitação do SFH), (ii) CF do Sobejo em caso de execução do Hotel W e (iii) AF das Quotas da SPE HBR 15, detentora do W São Paulo Hotel, (iv) CF do NOI do W São Paulo Hotel, (v) 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

Em termos comparativos o ano de 2025 se iniciou com uma desaceleração do volume de CRIs emitidos no mercado em relação ao primeiro trimestre de 2024. No entanto, vale lembrar que neste período do ano anterior o Conselho Monetário Nacional (“CMN”) decretou nova resolução sobre a limitação de lastros de ativos de crédito, em particular, operações de CRIs, o que resultou em uma aceleração do volume de emissões que já estavam estruturadas de acordo com a regra anterior. De qualquer forma, temos observado uma maior cautela por parte das empresas principalmente no setor imobiliário devido ao maior nível de taxas de juros, escassez de mão de obra e inflação pressionada, tais companhias vêm recalculando a expectativa de rentabilidade de seus novos projetos. Apesar da maior dificuldade de captação de recursos para os FIIs que atuam neste segmento de CRIs, acreditamos que aqueles gestores que possuem originação e estruturação própria seguem conseguindo extrair valor para seus investidores neste cenário, seja aproveitando este momento de *spreads* de crédito ainda atrativos para novas operações, seja tendo acesso a empresas com qualidade superior de crédito, num momento em que já observamos um maior nível de repactuação de fluxos de pagamentos e alívio temporário de *covenants* em operações com nível mais arriscado de crédito. Com isso, seguimos com a preferência de alocação em FIIs com gestoras mais estruturada e com alocação concentrada em nível *high grade* e *middle*.

Fundos de Galpão Logístico

O mercado logístico brasileiro continua em seu ritmo de expansão com foco em galpões de classe A+ e A, especialmente em São Paulo. A absorção de novas áreas segue apresentando bons números, com nível de demanda superior ao novo estoque resultando em continuidade da absorção líquida positiva. Neste cenário, o nível de vacância atingiu a mínima histórica do segmento no fim de 2024, com o indicador atingindo 8,29% segundo dados da Siila. O foco em galpões de qualidade superior reflete a busca por melhora de eficiência por parte dos inquilinos, principalmente aqueles presentes no segmento do e-commerce, o que também 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. O Mercado Livre por exemplo, mais uma vez comunicou novos investimentos para expansão da operação no Brasil e consequentemente, expansão de sua logística para os próximos anos. Na visão do Time de Gestão, apesar de um maior nível de incerteza neste momento com relação ao futuro da atividade econômica doméstica, as diversas iniciativas recentes do governo buscando impulsionar o crédito disponível tendem a manter uma demanda aquecida por parte da população, ajudando a manter o segmento de galpões logísticos em trajetória positiva nos próximos trimestres.

Fundos de Escritórios

Segundo dados da Buildings, o mercado de lajes corporativas tanto de São Paulo como no Rio de Janeiro seguiu mostrando evidências de fortalecimento no primeiro trimestre de 2025, com absorção líquida positiva em ambas as regiões. Em São Paulo, apesar do preço pedido ter se mantido estável, houve uma redução significativa da vacância, de 18,1% para 17,5% segundo os dados publicados (considerando todas as classes), enquanto o Rio atingiu o quinto trimestre consecutivo de absorção líquida, atingindo uma taxa de vacância abaixo de 30%, nível não observado desde 2015. A tendência na nossa visão, é de continuidade deste movimento de queda da vacância mediante a demanda observada por espaços de maior qualidade/eficiência 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 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)