



XP Selection FoF FII

Ticker: XPSF11

Relatório Gerencial
Julho 2025

Destaques do Mês

R\$0,065

Rendimento
Distribuído por Cota

16,18%

Yield Anual ⁽¹⁾

R\$ 412 mil

Volume mensal médio
diário de negociações

0,79

Preço sobre Valor
Patrimonial (P/VP)

59.908

Cotistas

R\$ 329,7

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\$ 329.787.279,61
Quantidade de Cotas	43.302.140
Valor Patrimonial da Cota (ex-proventos)	R\$ 7,74
Cota de Mercado (ex-proventos)	R\$ 6,02
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	59.908
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

Em julho, o cenário internacional novamente demonstrou certa moderação na volatilidade em comparação com meses anteriores, com exceção apenas do final do mês, no qual foi anunciado uma nova rodada de tarifas contra diversos países, que deve entrar em vigor a partir do dia 7 de agosto, mas mesmo Trump já declarou que esse prazo não seria “100% firme” já mostrando as intenções de negociação. Além disso, do lado fiscal, houve uma piora da trajetória da dívida com a aprovação do Reconciliation Bill, e do lado político houve aumento das ameaças de Donald Trump a Jerome Powell, na tentativa de influenciar o início de um ciclo de cortes. Vale ressaltar que essas ameaças acontecem em meio a decisão de Trump para o próximo presidente do Federal Reserve, que tomará posse em meados de 2026.

Nesse contexto a reunião do FOMC (Federal Open Market Committee) decidiu novamente por manter a taxa de juros na faixa de 4,25% a 4,50% a espera por mais informações dos impactos econômicos das políticas tarifárias.

No cenário doméstico os principais eventos ocorridos são de cunho político que se desdobraram em impactos econômicos. Entre eles temos as tarifas de 50% dos EUA aos produtos brasileiro, com a motivação, segundo o próprio presidente americano, às perseguições do atual governo ao ex-presidente Jair Bolsonaro. Tal evento fortalece as pautas políticas, deixando o cenário mais complexo para análises. Vale ressaltar que ainda dentro desse tema, as pesquisas mais atuais a cerca da popularidade do atual governo sugerem um aumento da popularidade e por conseguinte uma diminuição da desaprovação.

Além disso, outra decisão política importante foi o fim do impasse do IOF com uma decisão de Alexandre de Moraes, no qual ele validou quase que integralmente o decreto presidencial que aumentava as alíquotas do IOF revogando a parte que incluía as operações de “risco sacado”. Essa decisão tem uma importância particular pelo fato de aumentar a chance de outras decisões importantes serem tomadas de maneira arbitrária.

Além das pressões políticas, na política monetária, o Copom (Comitê de Política Monetária) manteve a taxa Selic no patamar de 15,0% e no comunicado foi mantido um tom cauteloso com a adição de pontos como a deterioração do cenário global, e as novas tarifas incididas sob o Brasil. No escopo doméstico o Copom observa que a atividade econômica segue em moderação. Vale ressaltar que apesar das projeções da inflação para 2025 estarem sendo revisadas marginalmente para baixo, boa parte desse impacto advém de eventos não recorrentes, como a supersafra e a valorização cambial que são forças que corroboram para desaceleração da inflação. Ao analisar mercado de trabalho, os dados sugerem um meio ainda aquecido, sustentando pressões inflacionárias.

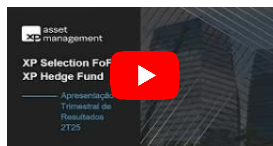
No mercado de fundos imobiliários em julho foi registrado uma performance negativa de -1,4% no IFIX, movimento que na avaliação do Time de Gestão, seguiu a deterioração dos ativos de risco domésticos após a comunicação por parte do presidente americano sobre a incidência de novas tarifas a produtos brasileiros. Apesar deste desempenho negativo recente e da deterioração nos preços advinda da nova tentativa de taxaço por parte do governo dos ativos financeiros que hoje são isentos de imposto de renda, no acumulado de 2025, o IFIX tem uma apreciação de 10,3% até o fim de julho.

Ao longo do primeiro semestre o Time de Gestão do XP Selection optou por seguir com um movimento de reciclagem em parcela do portfólio visando alienar ativos com baixa expectativa de retorno vis-à-vis o risco do portfólio destes FIIs 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. Sendo assim, finalizamos o mês alocado 93,1% em FIIs, 4,2% alocado em CRIs a uma taxa média de CDI+2,7% e 2,6% em caixa para alocações estratégicas.

O XPSF11 encerrou o mês de junho com uma cotação de R\$ 6,08 por cota, com um dividend yield de 16,1% anualizado, e a cota patrimonial atingiu R\$ 7,80 antes da distribuição dos proventos, com um dividend yield de 11,4% 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

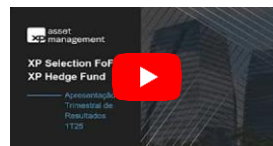
Últimos Eventos

22 de agosto 2025



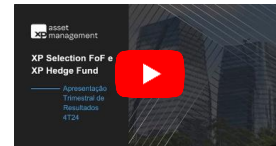
Apresentação Trimestral
(ref. 2T2025)

20 de maio 2025



Apresentação Trimestral
(ref. 1T2025)

25 de fevereiro 2025



Apresentação Trimestral
(ref. 4T2024)

Distribuição de Rendimentos

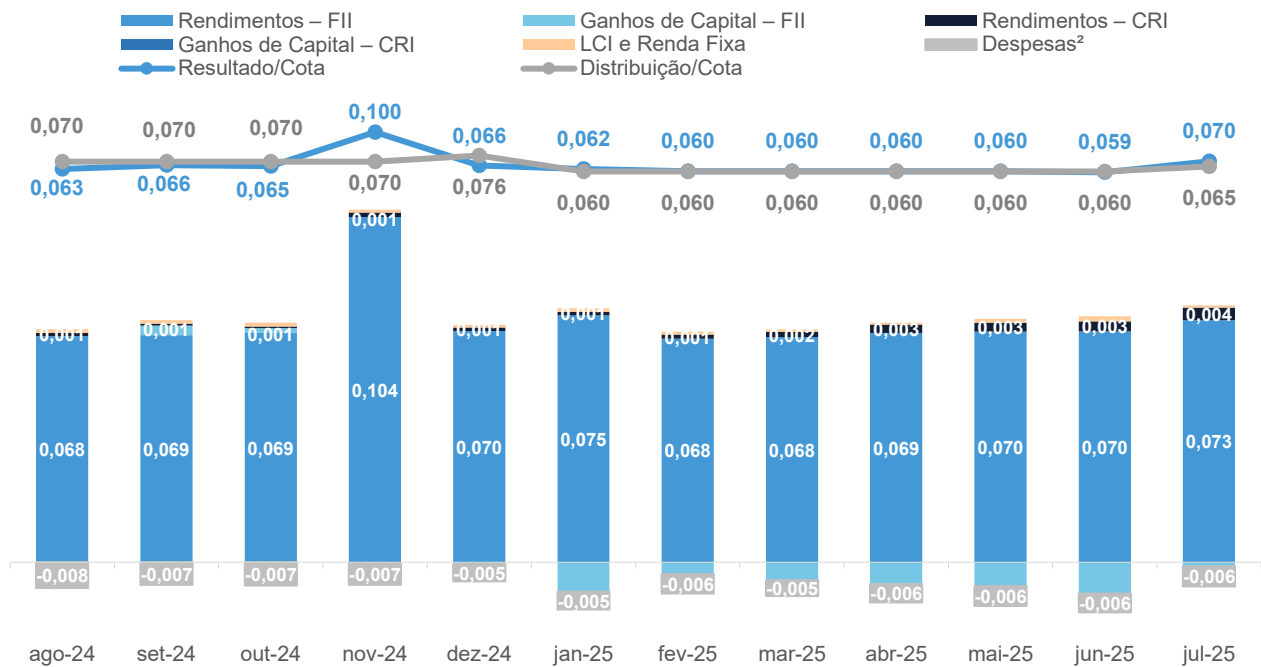
A distribuição de R\$ 0,065 por cota comunicada no fim de Julho-25 será realizada em 14/08/25 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 31/07/25.

No semestre até o momento foi distribuído montante equivalente a 92,5% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, sendo:

Fluxo Financeiro	jul/25	2S25	Últimos 12 meses
Receitas¹	3.304.500	3.304.500	37.458.077
Rendimentos – FII	3.166.872	3.166.872	37.753.856
Ganhos de Capital – FII	-53.687	-53.687	-1.675.418
Rendimentos – CRI	161.258	161.258	874.376
Ganhos de Capital – CRI	0	0	0
LCI e Renda Fixa	30.057	30.057	505.262
Despesas²	-263.190	-263.190	-3.164.141
Despesas Operacionais	-256.427	-256.427	-3.008.497
IR Sobre Receita Financeira	-6.763	-6.763	-113.682
IR Sobre Ganho de Capital	0	0	-41.962
Resultado	3.041.310	3.041.310	34.293.935
Resultado Médio por Cota*	0,070	0,070	0,066
Rendimento Distribuído	2.814.639	2.814.639	33.818.971
Distribuição Média por Cota*	0,065	0,065	0,065

(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.

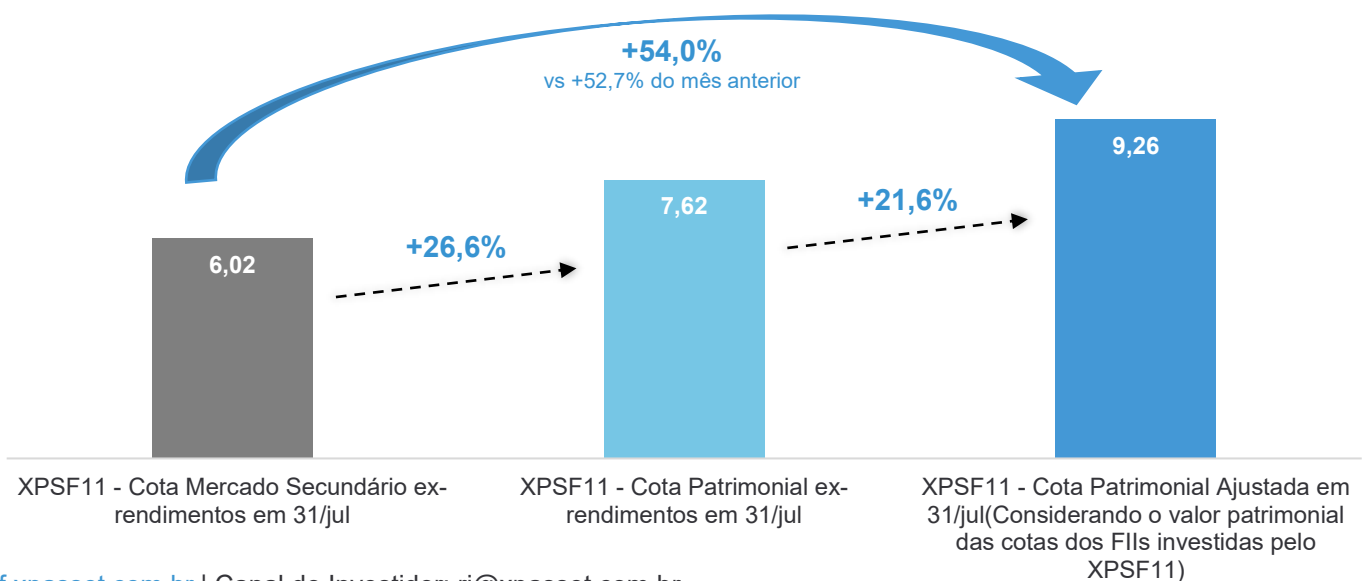
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota¹



(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

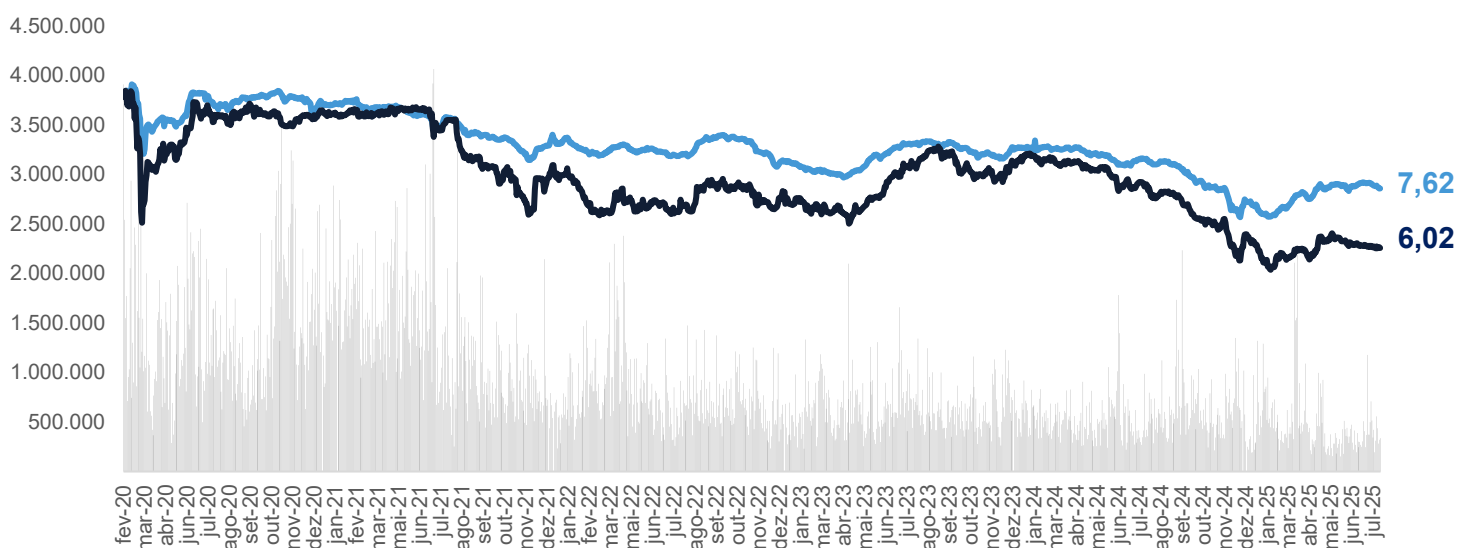
As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram negociações que somadas movimentaram um volume de R\$ 1.183 milhões.

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\$ 6,02 por cota ex-rendimentos, sendo R\$ 0,065 por cota de rendimentos divulgados no encerramento do pregão do dia 31/07/2025.

XP Selection FOF - FII	jul/25
Presença em pregões	100%
Volume negociado	9.485.777
Cotas Negociadas	1.566.865
Giro (% do total de cotas)	3,62%
Valor de mercado	R\$ 260.462.372
Valor patrimonial	R\$ 329.787.280
Valor de mercado / Valor patrimonial	78,98%
Quantidade de cotas	43.302.140

Fonte: B3 / Broadcast

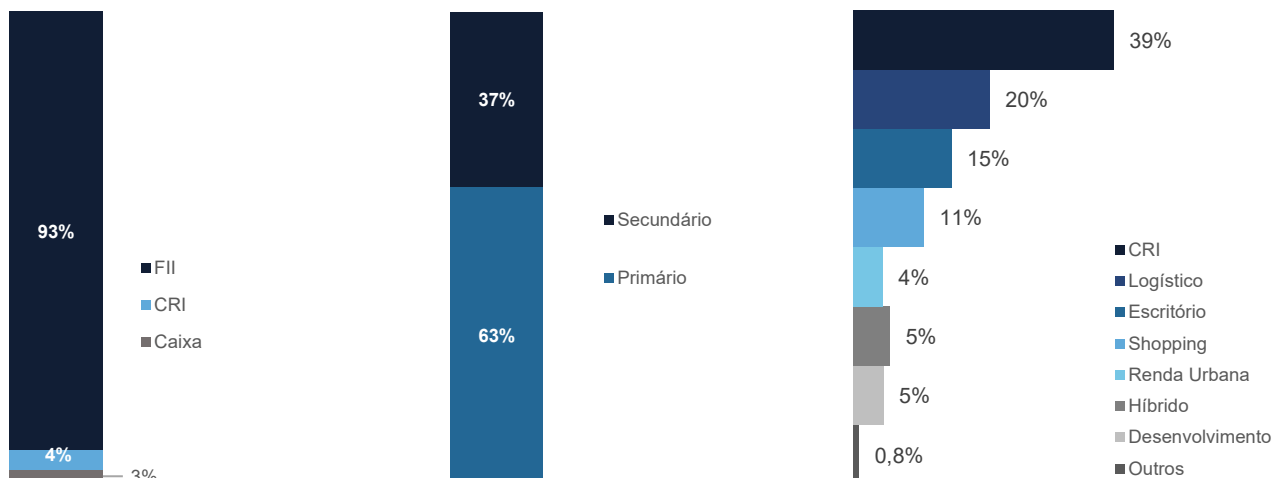
Evolução da Cota ex-proventos e Volume Médio Diário



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

Portfólio

Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

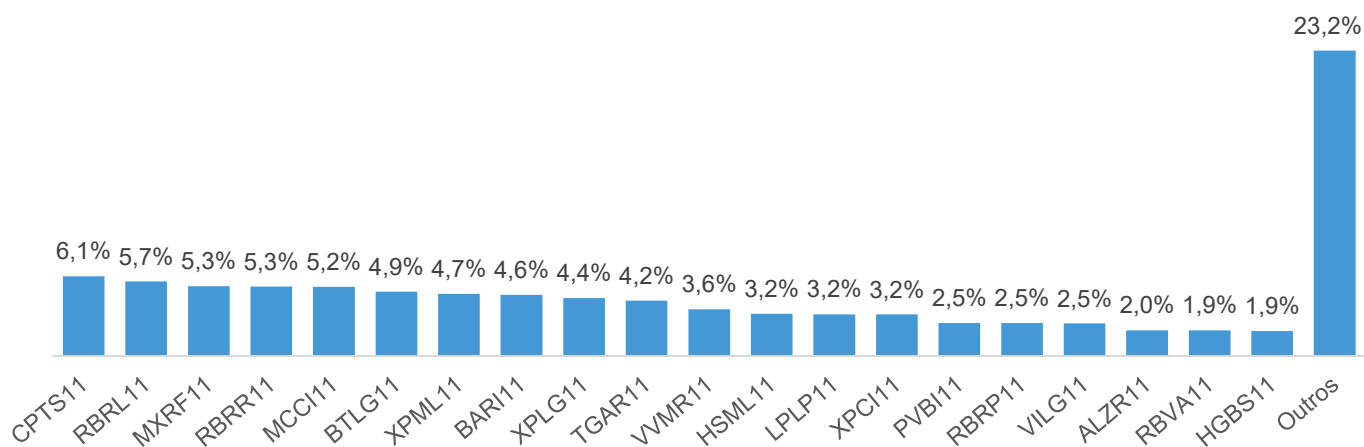


Alocações no mês:

- 5.000 cotas de RBVI11: R\$ 2,0 mm
- 28.444 cotas de BTCI11: R\$ 0,2 mm
- 1.587 cotas de IRDM11: R\$ 0,1 mm
- 1.395 cotas de KORE11: R\$ 0,1 mm

Vendas no mês:

- 3.606 cotas de VVMR11: R\$ 0,3 mm
- 21.485 cotas de GARE11: R\$ 0,2 mm



Portfólio (cont.)

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Código*	Securitizadora	Devedor	Emissão/Série	Qtd.	Volume (BRL MM)	% do PL	Data de Aquisição	Vencimento	Index.	Taxa Emissão	Periodicidade
24C1998433	Opea	HBR	1/265	4.000	4,0	1,2	nov/21	ago/27	CDI +	2,00%	Mensal
25B2178970	Canal Sec.	Embraed	1/128	2.500	2,5	0,7	fev/25	set/29	CDI +	4,00%	Mensal
25C3830957	Bari	HBR (Hotel W)	39/2	2.072	2,0	0,6	mar/25	mar/37	CDI +	3,00%	Mensal
23K2260145	Habitasec	Econ	38/1	999	1,0	0,3	abr/25	nov/26	CDI +	2,00%	Mensal
25F2094673	Bari	Helbor	51/1	5.018	5,0	1,5	jun/25	jul/35	CDI +	2,60%	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.

CRI Econ (23K2260145): Os CRIs são lastreados em CCBs imobiliárias devidas pela Econ Holding S.A. A Econ tem mais de 20 anos de experiência na região metropolitana de São Paulo, com foco no segmento imobiliário econômico. Possui R\$ 4 bilhões de VGV entregue e conta com um *landbank* de mais de R\$ 5 bilhões. O CRI conta ainda com robusta estrutura de garantias: (i) AF de cotas das SPEs/Holding (mínimo de 133% do valor do CRI); (ii) fundo de reserva; e (iii) fundo de despesas.

CRI Helbor (25F2094673): Os CRIs são lastreados em CCBs imobiliárias devidas pela Helbor. A Helbor é uma empresa listada que possui 47 anos de experiência e atuação em diversas cidades brasileiras exclusivamente nas atividades de incorporação. O CRI conta com robusta estrutura de garantias: (i) AF de unidades dos Empreendimentos Helbor Corporate Tower (avaliado em aproximadamente R\$62,9mm) e Helbor Trilogy (avaliado em aproximadamente R\$59,7mm); (ii) fundo de reserva; e (iii) fundo de despesas e (iv) CF de contratos de locação com a WeWork e Hub da Saúde.

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 mês de maio de 2025, houve uma nova regulamentação no qual Conselho Monetário Nacional (CMN) ampliou as restrições para emissões de certificados de recebíveis, que agora abrangem também empresas fechadas e outras pessoas jurídicas cuja atividade não seja diretamente vinculada aos setores imobiliários ou do agronegócio. 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 estruturadas e com alocação concentrada em nível *high grade* e *Middle risk*.

Fundos de Galpão Logístico

O primeiro trimestre do ano foi positivo para o setor de galpões logísticos de alto padrão e segue a longa tendência de expansão do setor de galpões de classe A+ e A. O estoque entregue no 1T25 foi de 312,4 mil m², enquanto a absorção líquida foi de 424,6 mil m², mostrando um nível de demanda superior ao novo estoque resultando em continuidade da absorção líquida positiva. 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. Uma característica do setor de e-commerce que se mostrou realidade no cenário americano é o fato de por conta da maior variedade de produtos, a operação exige uma maior área comparado as lojas físicas, algo que ficou conhecido como multiplicador logístico, desse forma é estimado que essa operação necessite de aproximadamente três vezes mais espaço em relação ao varejo tradicional. Esse elemento reforça a tese do setor logístico, mostrando que além do aumento da demanda de outros setores, das vacâncias nas mínimas e dos preços altos, o mercado endereçável dos galpões é maior do que se esperava e portanto há muito espaço para crescimento.

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 positiva, 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 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

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 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.") e a 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 nº558/15. 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)