



XP Selection FoF FII

Ticker: XPSF11

Relatório Gerencial
Agosto 2025

Destaques do Mês

R\$0,065

Rendimento
Distribuído por Cota

16,21%

Yield Anual⁽¹⁾

R\$ 542 mil

Volume mensal médio
diário de negociações

0,78

Preço sobre Valor
Patrimonial (P/VP)

58.889

Cotistas

R\$ 333,1

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 FII, o XP Selection pode investir em LCIs, CRIIs 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\$ 333.163.250,23
Quantidade de Cotas	43.302.140
Valor Patrimonial da Cota (ex-proventos)	R\$ 7,69
Cota de Mercado (ex-proventos)	R\$ 6,01
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	58.889
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 agosto, no cenário internacional, o destaque foi o discurso de Jerome Powell em Jackson Hole — tradicional encontro que discute os rumos da política monetária do Federal Reserve. O chairman sinalizou a possibilidade de um corte de juros já na reunião de setembro. Na sua visão, o balanço de riscos ficou menos assimétrico após a revisão baixista dos dados de payroll (criação de empregos). Assim, apesar da desaceleração do crescimento, a economia segue sólida, a inflação tem se mostrado controlada e não há sinais relevantes de repasse das tarifas, o que abre espaço para cortes, dado que os juros ainda estão acima do nível neutro. Vale ressaltar que, mesmo havendo corte em setembro, as projeções do FOMC (Federal Open Market Committee) devem indicar um comitê dividido: a maior parte dos membros deve projetar nenhum ou apenas um corte adicional, enquanto uma minoria prevê dois ou três cortes — conforme avaliação do nosso time de economistas.

No cenário doméstico, no campo político, foi implementada a taxação dos EUA sobre produtos brasileiros. Apesar de uma série de exceções, o tema ainda pode gerar nova escalada nas tensões comerciais e seguirá sob monitoramento. Além dos impactos diretos das tarifas, há um componente adicional de complexidade à medida que se aproximam as eleições e o julgamento do ex-presidente Jair Bolsonaro no STF, previsto para meados de setembro. Isso coloca em evidência tanto os candidatos à presidência quanto a popularidade do governo atual.

Nos indicadores econômicos, a inflação apresentou melhora marginal, sobretudo por fatores não recorrentes. Ainda assim, permanece acima da meta, com expectativa de mercado de 4,85% para o final de 2025. Do lado da atividade, o PIB cresceu 0,4% no segundo trimestre, levemente acima das estimativas. O Time de Gestão projeta que, ao longo do segundo semestre e início de 2026, uma política fiscal mais expansionista poderá impactar positivamente a atividade econômica.

No mercado de fundos imobiliários, agosto registrou valorização de 1,16% no IFIX. Na avaliação do Time de Gestão, esse desempenho foi favorecido pela perspectiva de corte de juros nos EUA, que reforçou o otimismo dos investidores locais em relação a cortes na taxa doméstica. No acumulado de 2025, o IFIX soma valorização de 11,55% até o fim de agosto.

No XP Selection, o Time de Gestão seguiu em agosto com a estratégia de reciclagem parcial do portfólio, alienando ativos com baixa expectativa de retorno ajustado ao risco e substituindo-os por alocações com melhor potencial de desempenho. Nesse contexto, foi realizada alocação no FII Guardian Real Estate (GARE), via oferta primária. Na visão do time, o preço de subscrição era atrativo diante das perspectivas futuras, especialmente após a recente reciclagem do portfólio do fundo. O GARE, fundo do segmento de tijolo, possui imóveis de qualidade, com contratos atípicos (com multa integral em caso de rescisão) e inquilinos de baixo risco de crédito. Após a alocação, a exposição ao GARE passou a representar 1,8% do PL do XP Selection. Assim, ao final do mês, a carteira estava alocada em 95,7% em FIIs e 4,3% em CRIIs, estes últimos a uma taxa média de CDI + 2,7%.

O XPSF11 encerrou agosto cotado a R\$ 6,07 por cota, com dividend yield anualizado de 16,21%. A cota patrimonial atingiu R\$ 7,75 antes da distribuição dos proventos, resultando em um dividend yield de 11,49% anualizado. Ressalta-se que o cálculo do dividend yield considera a cota de fechamento do mês anterior à distribuição e um gross-up de 15% referente ao imposto.

Últimos Eventos

22 de agosto 2025	20 de maio 2025	25 de fevereiro 2025
		
Apresentação Trimestral (ref. 2T2025)	Apresentação Trimestral (ref. 1T2025)	Apresentação Trimestral (ref. 4T2024)

Distribuição de Rendimentos

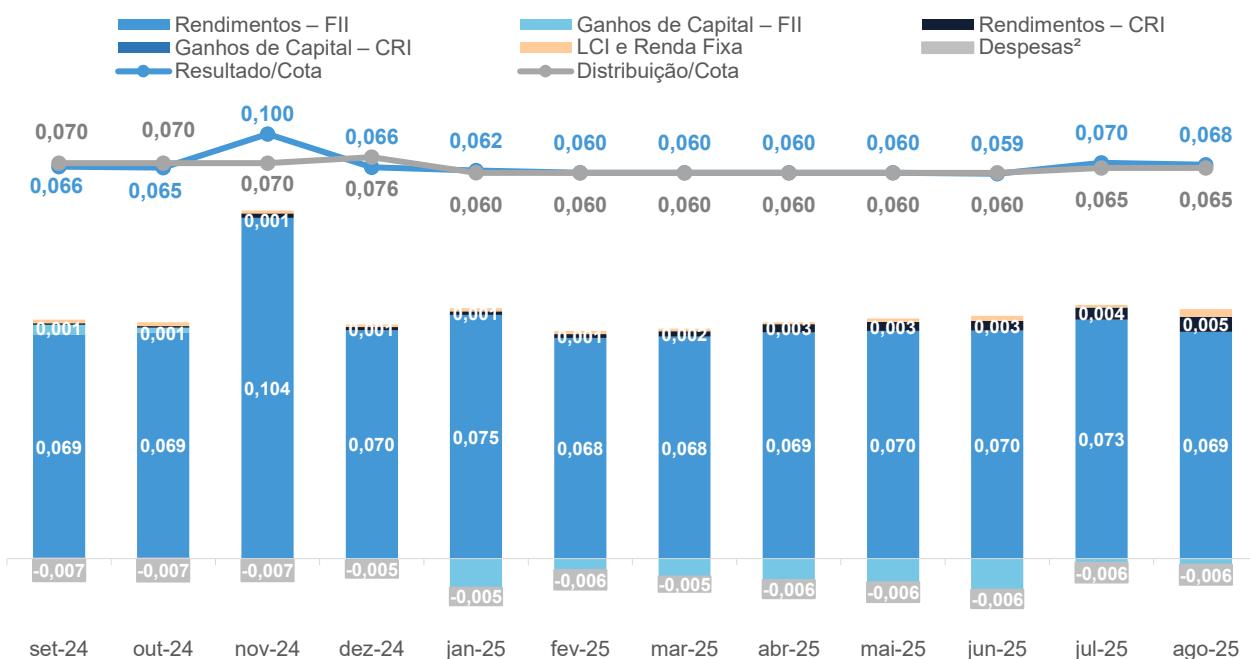
A distribuição de R\$ 0,065 por cota comunicada no fim de Agosto-25 será realizada em 12/09/25 para os detentores de cotas do Fundo (XPSF11) em 29/08/25.

No semestre até o momento foi distribuído montante equivalente a 95,1% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, sendo:

Fluxo Financeiro	ago/25	2S25	Últimos 12 meses
Receitas¹	3.225.467	6.529.967	37.636.236
Rendimentos – FII	3.003.756	6.170.628	37.803.120
Ganhos de Capital – FII	-79.998	-133.685	-1.758.134
Rendimentos – CRI	198.899	360.157	1.032.197
Ganhos de Capital – CRI	0	0	0
LCI e Renda Fixa	102.809	132.866	559.053
Despesas²	-266.979	-530.169	-3.094.123
Despesas Operacionais	-243.847	-500.274	-2.942.682
IR Sobre Receita Financeira	-23.132	-29.895	-125.785
IR Sobre Granho de Capital	0	0	-25.656
Resultado	2.958.488	5.999.798	34.542.113
Resultado Médio por Cota*	0,068	0,069	0,066
Rendimento Distribuído	2.814.639	5.629.278	33.602.461
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 Granho de Capital: Referente ao imposto de renda recolhido sobre os ganhos de capital auferidos nas vendas das cotas dos fundos investidos pelo XPSF11.

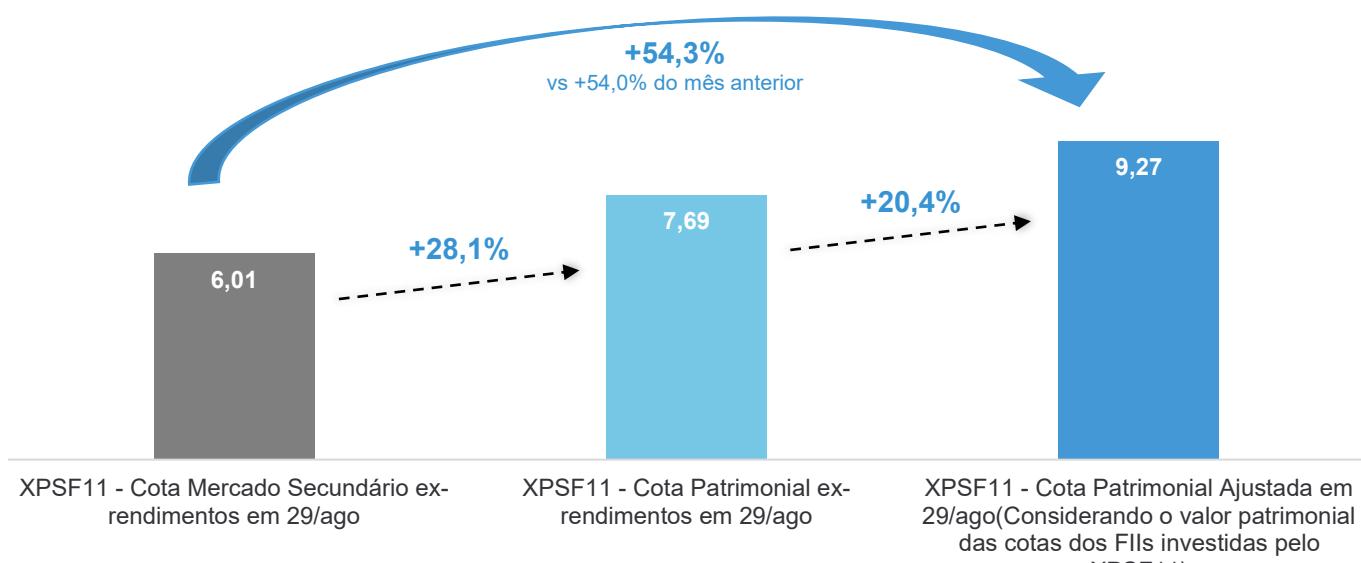
Resultado Financeiro e Distribuição por Cota¹



(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

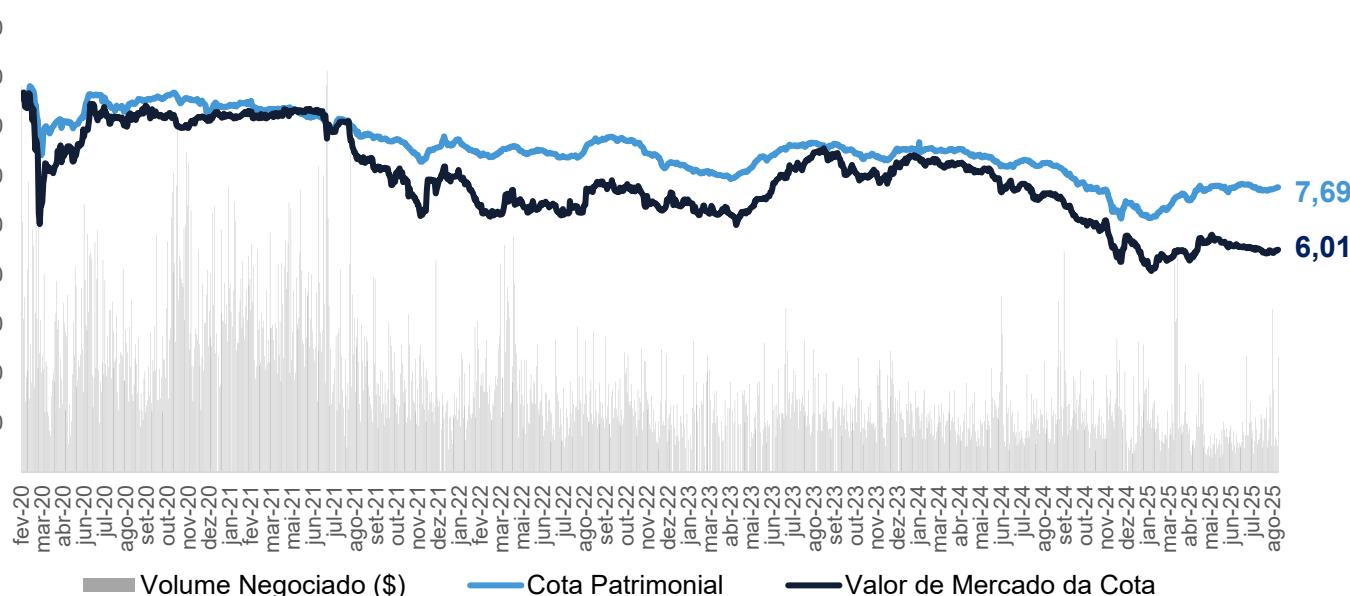
As cotas do XPSF11 começaram a ser negociadas em 17/02/2020. Desde então, ocorreram negociações que somadas movimentaram um volume de R\$ 1.174 milhões.

A liquidez média diária na bolsa desde o início do fundo foi de aproximadamente R\$ 0,8 milhão e a cotação no mercado secundário fechou o mês em R\$ 6,01 por cota ex-rendimentos, sendo R\$ 0,065 por cota de rendimentos divulgados no encerramento do pregão do dia 29/08/2025 .

XP Selection FOF - FII	ago/25
Presença em pregões	100%
Volume negociado	11.402.176
Cotas Negociadas	1.911.867
Giro (% do total de cotas)	4,42%
Valor de mercado	R\$ 260.029.351
Valor patrimonial	R\$ 333.163.250
Valor de mercado / Valor patrimonial	78,05%
Quantidade de cotas	43.302.140

Fonte: B3 / Broadcast

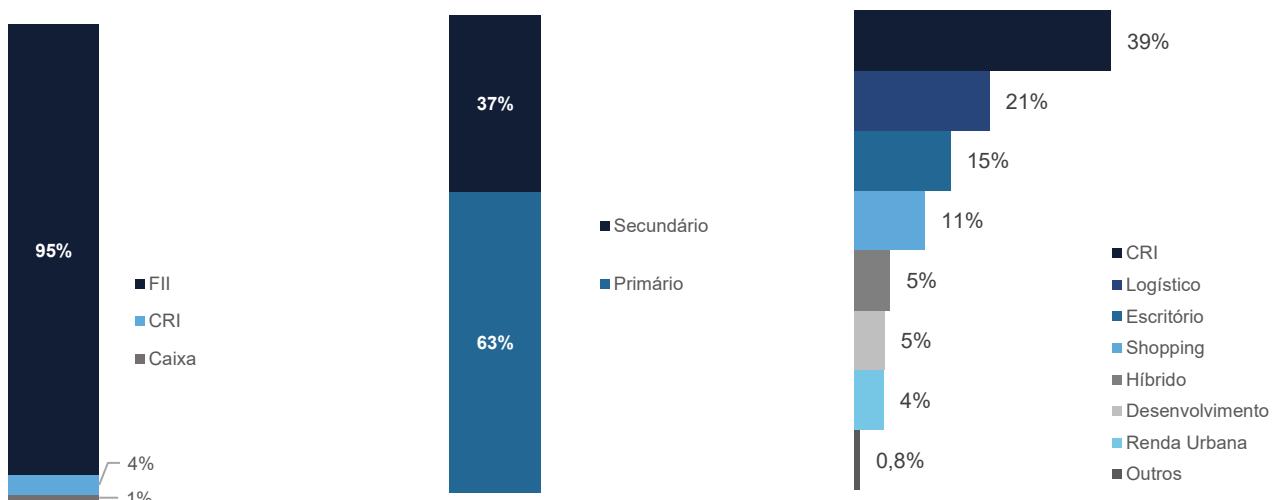
Evolução da Cota ex-proventos e Volume Médio Diário



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

Portfólio

Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

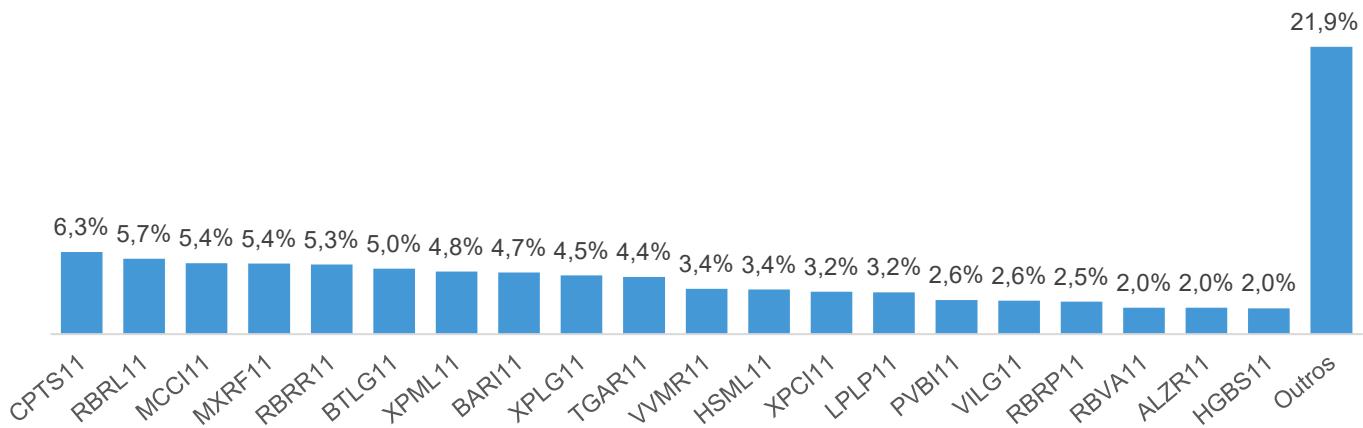


Alocações no mês:

1. 666.000 cotas de GARE14: R\$ 6,0 mm

Vendas no mês:

1. 3.908 cotas de VVMR11: R\$ 0,3 mm
2. 3.004 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 FII

O time de gestão continuou analisando os FII's 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 CRI's

Apesar da queda observada no volume de emissão de CRI's em 2025 quando comparado aos dados referentes a 2024, em parte justificada pela nova regulamentação do Conselho Monetário Nacional (CMN) em maio que ampliou as restrições para emissões de certificados de recebíveis, acreditamos que a velocidade de novas operações emitidas tende a se acelerar no último trimestre do ano dado a possibilidade ainda em pauta de taxação de imposto de renda para os investidores nesta classe de ativo. O texto da Medida Provisória atualmente em discussão pelos parlamentares mantém a isenção aos ativos emitidos até o fim deste ano. Ainda, mesmo com a maior dificuldade de captação de recursos para os FII's que atuam neste segmento de CRI's, observamos os gestores mais consolidados da indústria que possuem estrutura robusta de originação e estruturação própria conseguindo realizar novas operações com devedores de melhor perfil de risco de crédito diante da menor disponibilidade de crédito imobiliário para empresas via setor bancário. Com isso, seguimos com a preferência de alocação em FII's com gestoras mais estruturadas e com alocação concentrada em nível *high grade* e *Middle risk*.

Fundos de Galpão Logístico

O segundo trimestre do ano foi marcado por locações relevantes no segmento logístico, com destaque para consolidação em regiões com ativos de alta qualidade como Guarulhos e Extrema. Uma das principais empresas locatárias do setor, Mercado Livre realizou novo movimento ao ampliar sua área de locação em mais de 100.000 m² em Guarulhos e cerca de 39 mil m² em Extrema. 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 se manteve em trajetória positiva no segundo trimestre. Em São Paulo por exemplo, enquanto a região da Faria Lima se manteve estável, foi possível observar boa melhora em outras regiões. A região de Pinheiros teve forte absorção líquida de 17 mil m² vs 2 mil m² do trimestre anterior, com isso a vacância desta região caiu de maneira relevante de 17,9% para 13,8%. Na Churri Zaidan, embora tenha sido observado menor ritmo de absorção, o preço continuou a subir passando de 92,10/m² para 98,29/m². Enquanto a Avenida Paulista também passou por queda de vacância de 14,15% para 11,56% após uma absorção líquida de 24,7mil/m² no período. A tendência em 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 desempenho do segmento seguir positivo em 2025. 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. O cenário macroeconômico ainda recomenda cautela no restante de 2025, diante do nível elevado de endividamento das famílias e o nível de taxa de juros ainda elevado. Desta forma, acreditamos que dentro do grupo de FII's de shoppings, os portfólios 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 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 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 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
- linkedin [/company/xpasset](https://www.linkedin.com/company/xpasset)
- youtube [@XPAssetManagement](https://www.youtube.com/@XPAssetManagement)