

Fundos Imobiliários

# Carteira Recomendada

Janeiro de 2020



# 1. Panorama e Performance

Em meados de dezembro o Banco Central baixou novamente a taxa Selic em 0,5pp para 4,5%aa. Esse corte foi em linha com a nossa expectativa e a do consenso de mercado, de acordo com o relatório Focus publicado pelo Banco Central. Com isso, fechamos o ano com a taxa Selic de 4,5%.

No atual cenário, a nossa visão é de que o Banco Central tem espaço para levar a Selic até 4,25%aa em fevereiro, o que implica em um corte adicional de 0,25pp, e permanecendo nesse patamar até o final de 2020.

Além da expectativa de cortes adicionais na taxa Selic, que deve beneficiar os fundos imobiliários, o relatório também continuou apresentando leve aumentos nas estimativas de crescimento do PIB para 1,16% em 2019 e 2,28% em 2020.

Com isso, fechamos o ano de 2019 com chave de ouro, não só pelos sucessivos cortes nas taxas de juros básica, mas também pela perspectiva positiva de recuperação econômica nos próximos anos

Mantemos a nossa visão positiva para os fundos imobiliários, que se mantém atrativos quando comparados aos juros locais mesmo após sua forte performance recente. No mês de dezembro, vimos o IFIX refletindo esse ambiente macroeconômico favorável (+10,63%), acumulando um crescimento de +37,55% no ano.

Mais uma vez, a indústria de fundos imobiliários continuou atingindo números recordes, com R\$ 89,1 bilhões em valor de mercado e volume de negociação nos patamares de R\$ 5 bilhões no mês de novembro de 2019. O número de investidores também cresceu, chegando a 573mil investidores (+10,74% em relação a outubro), refletindo a atratividade e o crescente interesse nesse produto.

Quanto ao seus segmentos, se destacaram os fundos de multiativos corporativos (+20,5%) e os ativos logísticos (+17,3%). No mês de dezembro, a pior performance foram dos fundos de recebíveis, com uma valorização de 5,7%.

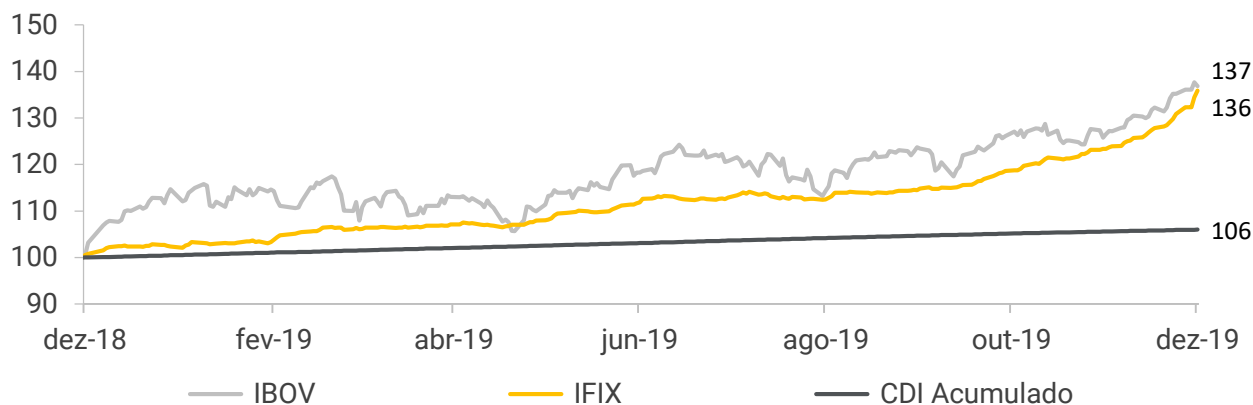
O fundo XP Industrial (XPIN11) foi o fundo imobiliário que apresentou a maior performance mensal (+38%). O portfólio do fundo é composto 33 módulos nos condomínios empresariais CEA, Barão de Mauá e Gaia, localizados em São Paulo. O fundo está bem posicionado para o crescimento do segmento de ativos industriais.

Indo na contramão, o BTG Pactual Fundo de CRI (FEXC11) apresentou performance de -0,87%. De acordo com o último relatório gerencial divulgado, os ativos da carteira do fundo estão expostos em 53% em CDI, 26% em IGPM e 17% em IPCA. Em nossa visão, o fundo apresentou fraca performance dado ao recente corte da taxa Selic, renovando sua mínima histórica, e expectativa de inflação baixa e controlada no curto prazo.

## 1.1 RETORNO POR CLASSE

Classe	% IFIX	No mês	No ano	12 Meses
Monoativos Corporativos	6,28%	7,39%	37,21%	37,21%
Multiativos Corporativos	10,24%	20,49%	47,34%	44,32%
Recebíveis	22,29%	5,66%	23,65%	23,65%
Shoppings	19,25%	10,46%	39,65%	38,67%
Agências	5,22%	8,13%	29,62%	29,62%
Ativos Logísticos	12,60%	17,29%	56,62%	47,87%
Fundo de Fundos	7,45%	13,73%	58,00%	58,00%
Outros	16,68%	10,25%	41,16%	41,16%
	<b>IFIX</b>	<b>10,63%</b>	<b>37,55%</b>	<b>37,55%</b>
	<b>CDI</b>	<b>0,34%</b>	<b>5,84%</b>	<b>5,84%</b>
	<b>IBOV</b>	<b>6,85%</b>	<b>31,58%</b>	<b>31,58%</b>

## 1.2 PERFORMANCE 12 MESES – IBOV X IFIX X CDI ACUMULADO



## 2. IFIX vs Carteira Recomendada

### 2.1 VISÃO GERAL

Acompanhando o otimismo do mercado, a carteira recomendada XP obteve um incremento de 22,34% no mês de dezembro de 2019 - é a maior alta registrada do histórico da carteira. Nesse período, a carteira teve uma performance 11,7 pontos percentuais acima do seu benchmark - o índice IFIX (+10,6%). No acumulado do ano a carteira acumulou um ganho de 42,2 pontos percentuais acima do IFIX.

Dois segmentos se destacaram no mês de dezembro. Primeiro, o segmento com maior contribuição para o desempenho da carteira de dezembro foi o de "Lajes Corporativas", com crescimento de, na média, 30%.

Essa robusta valorização foi distribuída em todos os três fundos recomendados - Rio Bravo Renda Corporativa (RCRB11), Pátria Edifícios Corporativos (PATC11) e The One (ONEF11), com altas de 34,1%, 31,8%, 6,0%, respectivamente.

O segmento de "Ativos Logísticos" apresentou a segunda maior alta, impulsionado pelo XP Industrial (XPIN11), que registrou um crescimento de 38,0% no último mês, seguido do Fundo SDI Rio Bravo Renda Logística (SDIL11) com performance de 28,8%.

O terceiro segmento que mais contribuiu para a performance da carteira foi o segmento de "Recebíveis". Valora RE III (VGIR11), incluída na última revisão da carteira, apresentou crescimento de 20,2% e Capitânia Securities II (CPTS11B) obteve crescimento de 8,0%.

A classe "Shoppings" terminou em quarto lugar com a valorização de 11,8% do XP Malls (XPML11) e 4,3% do Vinci Shopping Centers (VISC11).

Por fim, o fundo RBR Fundo de Fundos, incluída na carteira de dezembro, apresentou uma sólida performance de 20,0% no mês de dezembro.

### 2.2 ESTATÍSTICAS\*

Parâmetros	Carteira Recomendada	IFIX
Meses positivos	27	22
Meses negativos	2	7
Meses acima do IFIX	23	-
Meses Abaixo do IFIX	6	-
Maior retorno mensal	22,3%	10,6%
Menor retorno mensal	-2,37%	-1,51%
Índice de Sharpe	7,38	6,82
Volatilidade Anualizada	8,43%	3,74%

### 2.3 PERFORMANCE DA CARTEIRA RECOMENDADA

	jan-19	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	Acum. no ano	Acum. 12 Meses
<b>Carteira Recomendada</b>	5,9%	2,3%	1,5%	1,2%	3,9%	1,7%	3,2%	4,1%	1,6%	5,8%	8,4%	22,3%	79,7%	79,7%
Dividendos	0,6%	0,5%	2,0%	0,6%	0,6%	0,5%	0,5%	0,6%	0,6%	0,6%	0,5%	0,6%	8,5%	8,5%
<b>IFIX</b>	2,5%	1,0%	2,0%	1,0%	1,8%	2,9%	1,3%	0,3%	1,0%	4,0%	4,4%	10,6%	37,6%	37,6%
<b>CDI</b>	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	0,5%	0,4%	0,5%	0,3%	0,3%	5,8%	5,8%

## 3. Proporção Target da Carteira Recomendada

### 3.1 ALOCAÇÃO ALVO

Para o mês de janeiro de 2020, redistribuímos os pesos de cada setor na carteira em relação ao mês anterior, reduzindo marginalmente a participação no segmento de Lajes Corporativas e aumentando a participação no segmento de shopping centers. Desse modo, iniciamos o ano com os segmentos de lajes corporativas, galpões logísticos e shopping centers tendo os maiores pesos da carteira, com 25% cada.

- **Lajes Corporativas (25,0% da carteira):** Continuamos otimistas em relação à melhora operacional dos edifícios corporativos de alto padrão, especificamente aqueles localizados nas principais regiões comerciais de São Paulo. Entretanto, devido à forte valorização dos principais FIIs que podem se beneficiar desse evento, reduzimos marginalmente o seu peso na carteira recomendada.
- **Ativos logísticos (25,0% da carteira):** Menor volatilidade é justificada pelo tempo curto de construção, reduzindo o risco de execução, e por apresentar contratos atípicos (mais longos). Por isso, a renda trazida por esses ativos apresenta estabilidade e um menor risco no curto prazo. Adicionalmente, esse segmento apresenta uma perspectiva muito favorável devido ao forte crescimento do e-commerce, demandando volume crescente de ativos logísticos localizados próximos a grandes regiões metropolitanas.
- **Shopping Center (25,0% da carteira):** Exemplo de resiliência durante a recessão. Vemos esse segmento como um potencial beneficiário da recuperação do consumo nos próximos anos, além de continuar apresentando grande tendência de consolidação. Focamos a nossa carteira em fundos com carteiras diversificadas e localizadas nos grandes centros de consumo do país.
- **Fundos de Recebíveis (20,0% da carteira):** Alto rendimento e menor risco de perda de patrimônio, são uma ótima alternativa para diversificação de risco. Hoje, contudo, a perspectiva de uma inflação e juros menores no longo prazo tende a diminuir a rentabilidade desse tipo de fundo.
- **Fundo de Fundos (5,0% da carteira):** Fundo de fundos apostam em explorar ineficiências de mercado e assimetrias de risco/retorno entre os FIIs listados em bolsa, além de usar sua expertise para balancear a exposição de suas carteiras a segmentos específicos de acordo com o momento e perspectiva de cada setor.



## 4. Movimentações – Carteira FIIs

### 4.1 MOVIMENTAÇÕES

Considerando os resultados do mês de dezembro, estamos realizando algumas mudanças estratégicas na nossa carteira recomendada para poder continuar a maximizar o seu potencial. Tendo em vista isso, segue as nossas alterações:

- SAIU – The One (ONEF11):** Após a sua forte valorização nos últimos meses (+30% desde a sua inclusão na nossa carteira em 31/10), vemos a sua cota já precificando grande parte do potencial aumento nos aluguéis nos próximos anos, implicando em um dividend yield corrente anualizado abaixo de 4%aa. Por esse motivo, apesar da boa qualidade do imóvel e sua localização privilegiada, retiramos o The One da nossa carteira recomendada para janeiro de 2020.
- ENTROU – CSHG Real Estate (HGRE11):** O fundo CSHG Real Estate é um FII com carteira concentrada em lajes corporativas. O fundo conta com um portfólio diversificado em mais de 20 ativos, sendo que mais de 65% do seu ABL se concentra na cidade de São Paulo. Acreditamos que o fundo tenha potencial para se beneficiar do ciclo favorável no segmento nos próximos anos, dado que aproximadamente 70% dos seus contratos serão renegociados nos próximos dois anos. Adicionalmente, os recursos levantados na recente oferta pública já vem sendo alocado em aquisições a preços atrativos. Por este motivo, adicionamos o HGRE da nossa carteira.
- ENTROU – Malls Brasil Plural (MALL11):** Fundo de shopping centers com um portfólio diversificado no nordeste e sudeste brasileiro. Acreditamos que a queda recente na rentabilidade do fundo foi atribuída ao seu grande volume retido em caixa, devido à oferta pública de R\$ 480 milhões em Agosto e que está em processo de alocação através de aquisições recentes (Shopping Taboão, Boulevard Shopping Feira e Shopping Barra). Por esse motivo, vemos potencial para a recuperação na sua rentabilidade nos próximos meses, à medida que a alocação dos recursos levantados seja concluída. Por esse motivo, incluímos o MALL11 na nossa carteira do próximo mês.

### 4.2 CARTEIRA RECOMENDADA – DEZEMBRO DE 2019

Peso %		Fundo			Valor de Mercado (VM)	Cota	Valor Patrimonial (VP)	VM/VP	Performance		Yield	Vacância Anunciada
Por Segmento	Por Ticker	Segmento	Ticker	Nome	(R\$ mil)	(R\$)	(R\$/Cota)	%	No mês	Em 12m	DY 12m	%
5,00%	5,00%	Fundo de Fundos	RBRF11	RBR Fundo de Fundos	687.582	130,75	106,07	123%	20,0%	46,4%	6,7%	0%
20,0%	10,00%	Recebíveis	VGIR11	Valora RE III	418.438	121,67	97,36	125%	20,2%	37,6%	7,5%	0%
	10,00%	Recebíveis	CPTS11B	Capitânia Securities II	359.598	115,44	97,41	119%	8,0%	29,2%	7,6%	-
25,0%	12,50%	Ativos Logísticos	SDIL11	SDI Rio Bravo Renda Logística	715.515	150,00	95,61	157%	28,8%	56,4%	5,0%	5%
	12,50%	Ativos Logísticos	XPIN11	XP Industrial	392.416	180,00	113,41	159%	38,0%	73,4%	4,8%	3%
20,0%	10,00%	Shoppings	XPML11	XP Malls	2.494.453	137,00	103,80	132%	11,8%	41,3%	5,2%	4%
	10,00%	Shoppings	VISC11	Vinci Shopping Centers	1.442.664	139,70	103,80	135%	4,3%	43,2%	5,6%	4%
30,0%	12,50%	Lajes Corporativas	PATC11	Pátria Edifícios Corporativos	211.989	144,50	96,83	149%	31,8%	-	-	-
	12,50%	Lajes Corporativas	RCRB11	Rio Bravo Renda Corporativa	803.730	270,01	198,67	136%	34,1%	77,5%	2,6%	5%
	5,00%	Lajes Corporativas	ONEF11	The One	171.268	188,00	154,17	122%	6,0%	32,5%	4,4%	10%
<b>Média Ponderada</b>								<b>138%</b>	<b>22,34%</b>	<b>44,0%</b>	<b>5,5%</b>	<b>6%</b>

## 4. Movimentações – Carteira FIIs

### 4.1 MOVIMENTAÇÕES

### 4.3 CARTEIRA RECOMENDADA – JANEIRO DE 2020

Peso %		Fundo			Valor de Mercado (VM)	Cota	Valor Patrimonial (VP)	VM/VP	Performance		Yield	Vacância Anunciada
Por Segmento	Por Ticker	Segmento	Ticker	Nome	(R\$ mil)	(R\$)	(R\$/Cota)	%	No mês	Em 12m	DY 12m	%
5,00%	5,00%	Fundo de Fundos	RBRF11	RBR Fundo de Fundos	687.582	130,75	106,07	123%	20,0%	46,4%	6,7%	0%
20,0%	10,00%	Recebíveis	VGIR11	Valora RE III	418.438	121,67	97,36	125%	20,2%	37,6%	7,5%	0%
	10,00%	Recebíveis	CPTS11B	Capitânia Securities II	359.598	115,44	97,41	119%	8,0%	29,2%	7,6%	-
25,0%	12,50%	Ativos Logísticos	SDIL11	SDI Rio Bravo Renda Logística	715.515	150,00	95,61	157%	28,8%	56,4%	5,0%	5%
	12,50%	Ativos Logísticos	XPIN11	XP Industrial	392.416	180,00	113,41	159%	38,0%	73,4%	4,8%	3%
25,0%	10,00%	Shoppings	XPML11	XP Malls	2.494.453	137,00	103,80	132%	11,8%	41,3%	5,2%	4%
	10,00%	Shoppings	VISC11	Vinci Shopping Centers	1.442.664	139,70	103,80	135%	4,3%	43,2%	5,6%	4%
	5,00%	Shoppings	MALL11	Malls Brasil Plural	951.848	125,90	101,66	124%	17,2%	28,9%	5,5%	1%
25,0%	12,50%	Lajes Corporativas	PATC11	Pátria Edifícios Corporativos	211.989	144,50	96,83	149%	31,8%	-	-	-
	7,50%	Lajes Corporativas	HGRE11	CSHG Real Estate	2.140.808	198,00	148,80	133%	18,4%	47,0%	4,5%	15%
	5,00%	Lajes Corporativas	RCRB11	Rio Bravo Renda Corporativa	803.730	270,01	198,67	136%	34,1%	77,5%	2,6%	5%
<b>Média Ponderada</b>								<b>138%</b>	<b>21,71%</b>	<b>43,9%</b>	<b>5,5%</b>	<b>6%</b>

Além das substituições na nossa carteira, redistribuímos os pesos entre “Lajes Corporativas” e “Shoppings”. Reduzimos o peso do RCRB11 de 12,5% para 5% e incluímos HGRE11 e MALL11 com peso de 7,5 e 5,0%, respectivamente.

## 5. Radar do Mercado

### 5.1 OFERTAS PÚBLICAS

#### CSHG Renda Urbana (HGRU11)

No mês de dezembro, houve o encerramento da segunda emissão de cotas do CSHG Renda Urbana (HGRU11). A oferta foi realizada via ICVM 400, tendo a o Credit Suisse e a XP como coordenadoras. O fundo conseguiu atingir o montante de R\$ 913 milhões.

#### HSI Malls (HSML11)

No mês de dezembro, o fundo HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário arrecadou o montante de R\$885 milhões via ICVM 400. A oferta foi realizada tendo a XP, Itau BBA e Safra como coordenadores.

#### Kinea High Yield CRI (KNHY11)

No mês de dezembro, houve o encerramento da 2ª emissão de cotas do fundo Kinea High Yield CRI via ICVM 400 arrecadando o volume total de R\$423 milhões tendo o Itau BBA como coordenadora líder.

#### Maxi Renda Fundo de Investimento Imob. (MXRF11)

No mês de dezembro, houve o encerramento da 4ª emissão de cotas do fundo Maxi Renda via ICVM 400. O fundo arrecadou o total de R\$360 milhões tendo a XP como coordenadora líder.



## 6. Ranking dos Fundos de Investimentos Imobiliário

### 6.1 TOP 5 – MAIORES ALTAS NO MÊS

#	Ticker	Nome	Segmento	Retorno Mensal	Retorno 3 Meses	Retorno 12 Meses
1	XPIN11	XP Industrial	Ativos Logísticos	38,0%	61,1%	73,4%
2	RCRB11	Rio Bravo Renda Corporativa	Lajes Corporativas	34,1%	58,3%	77,5%
3	PATC11	Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas	31,8%	59,5%	
4	ALMI11	Torre Almirante	Lajes Corporativas	31,4%	46,3%	56,4%
5	SPTW11	SP Downtown	Lajes Corporativas	30,4%	48,0%	85,6%

### 6.2 TOP 5 – MAIORES BAIXAS NO MÊS

#	Ticker	Nome	Segmento	Retorno Mensal	Retorno 3 Meses	Retorno 12 Meses
1	FEXC11	BTG Pactual Fundo de CRI	Recebíveis	-0,87%	2,9%	18,1%
2	FIIP11B	RB Capital Renda I	Outros	-0,57%	8,0%	5,1%
3	HTMX11	Hotel Maxinvest	Hotéis	0,35%	22,8%	38,0%
4	TBOF11	TB Office	Lajes Corporativas	0,37%	15,4%	31,6%
5	FIIB11	Industrial do Brasil	Ativos Logísticos	1,03%	9,8%	42,8%

### 6.3 TOP 5 – MAIORES ÁGIOS (VM/PL)

#	Ticker	Nome	Segmento	Valor de Mercado (em R\$ milhares)	Patrimônio Liq (em R\$ milhares)	P/PL (x)
1	HCRI11	Hospital da Criança	Hospitais	R\$92.974,00	R\$52.624,30	1,77
2	BBPO11	BB Progressivo II	Agências	R\$2.731.818,80	R\$1.630.724,59	1,68
3	SPTW11	SP Downtown	Lajes Corporativas	R\$220.183,08	R\$135.254,99	1,63
4	HGLG11	CSHG Logística	Ativos Logísticos	R\$2.449.518,00	R\$1.519.300,62	1,61
5	FAED11	Anhanguera Educacional	Educacional	R\$193.157,71	R\$121.527,99	1,59

### 6.4 TOP 5 – MAIORES DESCONTOS (VM/PL)

#	Ticker	Nome	Segmento	Valor de Mercado (em R\$ milhares)	Patrimônio Liq (em R\$ milhares)	P/PL (x)
1	EDGA11	Edifício Galeria	Lajes Corporativas	R\$226.855,39	R\$326.481,77	0,69
2	RBGS11	RB General Shopping Sulacap	Shoppings	R\$72.064,30	R\$100.094,21	0,72
3	XPCM11	XP Corp. Macaé	Lajes Corporativas	R\$183.507,32	R\$201.784,67	0,91
4	FIGS11	General Shopping Ativo e Renda	Shoppings	R\$233.183,17	R\$250.397,67	0,93
5	BBFI11B	BB Progressivo	Lajes Corporativas	R\$391.578,20	R\$399.928,61	0,98



## Glossário

ABL: Área Bruta Locável

---

Cap Rate: Lucro operacional em termos anuais / valor de mercado

---

Cota: Valor da cota negociado em bolsa ajustado por proventos

---

CVM 400: Oferta de valores imobiliários, com prospecto e registro obrigatório na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Não há restrição quanto ao número de clientes que podem subscrever. O investidor não precisa necessariamente ser qualificado para investir no ativo, a não ser que haja uma exigência da emissão.

---

CVM 476: Oferta pública, mas com esforços restritos, destinada a investidores profissionais. Será permitida a procura de, no máximo, 75 investidores profissionais e os valores mobiliários ofertados deverão ser subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 investidores profissionais.

---

*Dividend Yield*: média dos proventos distribuídos no período multiplicado por 12 períodos e dividido pelo valor de mercado

---

*Dividend Yield* Projetado: Estimativa realizada com base nas receitas recorrentes e premissas definidas pela XP

---

Follow-On (FON): São as novas ofertas subsequentes ao IPO

---

Lucro Operacional: Receita total obtida com a propriedade menos despesas operacionais

---

Patrimônio Líquido (PL): Ativos Totais menos Passivos Totais

---

Patrimônio Líquido (PL)/Cota: Patrimônio Líquido dividido pelo total de cotas emitidas

---

Performance: Variação da cota acrescida dos proventos obtidos no período dividido pelo valor da cota

---

Peso no IFIX: Participação do fundo no IFIX (índice de fundos imobiliários)

---

Rendimentos: Proventos distribuídos por cota em R\$

---

TIR: Taxa interna de retorno

---

Vacância Anunciada: Taxa de vacância informada pelo administrador (física ou financeira), considerando saídas ou locações anunciadas por fatos relevantes

---

Vacância Financeira: Proporção da receita potencial que a área vaga teria na receita do fundo considerando o último aluguel pago

---

Vacância Física: Proporção que a área vaga representa em relação ao ABL total do empreendimento

---

Valor de Mercado (VM): Número total de cotas x valor da cota negociado em bolsa

---

VM/PL: Valor de mercado/Patrimônio Líquido

---

Volume Diário: Média diária do volume em R\$

---

# Disclaimer

## Carteira Recomendada - Janeiro 2020

Renan Manda, CNPI

Este relatório de análise foi elaborado pela XP Investimentos CCTVM S.A. ("XP Investimentos ou XP") de acordo com todas as exigências previstas na Instrução CVM nº 598, de 3 de maio de 2018, tem como objetivo fornecer informações que possam auxiliar o investidor a tomar sua própria decisão de investimento, não constituindo qualquer tipo de oferta ou solicitação de compra e/ou venda de qualquer produto. As informações contidas neste relatório são consideradas válidas na data de sua divulgação e foram obtidas de fontes públicas. A XP Investimentos não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelo cliente com base no presente relatório.

Este relatório foi elaborado considerando a classificação de risco dos produtos de modo a gerar resultados de alocação para cada perfil de investidor.

O(s) signatário(s) deste relatório declara(m) que as recomendações refletem única e exclusivamente suas análises e opiniões pessoais, que foram produzidas de forma independente, inclusive em relação à XP Investimentos e que estão sujeitas a modificações sem aviso prévio em decorrência de alterações nas condições de mercado, e que sua(s) remuneração(es) é(são) indiretamente influenciada por receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pela XP Investimentos.

O analista responsável pelo conteúdo deste relatório e pelo cumprimento da Instrução CVM nº 598/18 está indicado acima, sendo que, caso constem a indicação de mais um analista no relatório, o responsável será o primeiro analista credenciado a ser mencionado no relatório.

Os analistas da XP Investimentos estão obrigados ao cumprimento de todas as regras previstas no Código de Conduta da APIMEC para o Analista de Valores Mobiliários e na Política de Conduta dos Analistas de Valores Mobiliários da XP Investimentos.

O atendimento de nossos clientes é realizado por empregados da XP Investimentos ou por agentes autônomos de investimento que desempenham suas atividades por meio da XP, em conformidade com a ICVM nº 497/2011, os quais encontram-se registrados na Associação Nacional das Corretoras e Distribuidoras de Títulos e Valores Mobiliários – ANCORD. O agente autônomo de investimento não pode realizar consultoria, administração ou gestão de patrimônio de clientes, devendo atuar como intermediário e solicitar autorização prévia do cliente para a realização de qualquer operação no mercado de capitais.

Os produtos apresentados neste relatório podem não ser adequados para todos os tipos de cliente. Antes de qualquer decisão, os clientes deverão realizar o processo de suitability e confirmar se os produtos apresentados são indicados para o seu perfil de investidor. Este material não sugere qualquer alteração de carteira, mas somente orientação sobre produtos adequados a determinado perfil de investidor.

A rentabilidade de produtos financeiros pode apresentar variações e seu preço ou valor pode aumentar ou diminuir num curto espaço de tempo. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

Este relatório é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamento da XP Investimentos, incluindo agentes autônomos da XP e clientes da XP, podendo também ser divulgado no site da XP. Fica proibida sua reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da XP Investimentos.

SAC. 0800 77 20202. A Ouvidoria da XP Investimentos tem a missão de servir de canal de contato sempre que os clientes que não se sentirem satisfeitos com as soluções dadas pela empresa aos seus problemas. O contato pode ser realizado por meio do telefone: 0800 722 3710.

O custo da operação e a política de cobrança estão definidos nas tabelas de custos operacionais disponibilizadas no site da XP Investimentos: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br).

A XP Investimentos se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste relatório ou seu conteúdo.

A Avaliação Técnica e a Avaliação de Fundamentos seguem diferentes metodologias de análise. A Análise Técnica é executada seguindo conceitos como tendência, suporte, resistência, candles, volumes, médias móveis entre outros. Já a Análise Fundamentalista utiliza como informação os resultados divulgados pelas companhias emissoras e suas projeções. Desta forma, as opiniões dos Analistas Fundamentalistas, que buscam os melhores retornos dadas as condições de mercado, o cenário macroeconômico e os eventos específicos da empresa e do setor, podem divergir das opiniões dos Analistas Técnicos, que visam identificar os movimentos mais prováveis dos preços dos ativos, com utilização de "stops" para limitar as possíveis perdas.

O investimento em ações é indicado para investidores de perfil moderado e agressivo, de acordo com a política de suitability praticada pela XP Investimentos Ação é uma fração do capital de uma empresa que é negociada no mercado. É um título de renda variável, ou seja, um investimento no qual a rentabilidade não é preestabelecida, varia conforme as cotações de mercado. O investimento em ações é um investimento de alto risco e os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros e nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, é feita neste material em relação a desempenhos. As condições de mercado, o cenário macroeconômico, os eventos específicos da empresa e do setor podem afetar o desempenho do investimento, podendo resultar até mesmo em significativas perdas patrimoniais. A duração recomendada para o investimento é de médio-longo prazo. Não há quaisquer garantias sobre o patrimônio do cliente neste tipo de produto.

O investimento em opções é preferencialmente indicado para investidores de perfil agressivo, de acordo com a política de suitability praticada pela XP Investimentos. No mercado de opções, são negociados direitos de compra ou venda de um bem por preço fixado em data futura, devendo o adquirente do direito negociado pagar um prêmio ao vendedor tal como num acordo seguro. As operações com esses derivativos são consideradas de risco muito alto por apresentarem altas relações de risco e retorno e algumas posições apresentarem a possibilidade de perdas superiores ao capital investido. A duração recomendada para o investimento é de curto prazo e o patrimônio do cliente não está garantido neste tipo de produto.

O investimento em termos é indicado para investidores de perfil agressivo, de acordo com a política de suitability praticada pela XP Investimentos. São contratos para compra ou a venda de uma determinada quantidade de ações, a um preço fixado, para liquidação em prazo determinado. O prazo do contrato a Termo é livremente escolhido pelos investidores, obedecendo o prazo mínimo de 16 dias e máximo de 999 dias corridos. O preço será o valor da ação adicionado de uma parcela correspondente aos juros – que são fixados livremente em mercado, em função do prazo do contrato. Toda transação a termo requer um depósito de garantia. Essas garantias são prestadas em duas formas: cobertura ou margem.

O investimento em Mercados Futuros embute riscos de perdas patrimoniais significativos, e por isso é indicado para investidores de perfil agressivo, de acordo com a política de suitability praticada pela XP Investimentos. Commodity é um objeto ou determinante de preço de um contrato futuro ou outro instrumento derivativo, podendo consubstanciar um índice, uma taxa, um valor mobiliário ou produto físico. É um investimento de risco muito alto, que contempla a possibilidade de oscilação de preço devido à utilização de alavancagem financeira. A duração recomendada para o investimento é de curto prazo e o patrimônio do cliente não está garantido neste tipo de produto. As condições de mercado, mudanças climáticas e o cenário macroeconômico podem afetar o desempenho do investimento.

Em atendimento à Instrução CVM nº 598, de 3 de maio de 2018, informamos que a XP Investimentos CCTVM S.A. e/ou suas afiliadas ("XP Investimentos" ou "XP") mantêm relacionamento comercial com as sociedades Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII, RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário, Valora Real Estate III Fundo de Investimento Imobiliário - FII, Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII e XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inclusive prestando serviços de assessoria com interesses financeiros e comerciais relevantes. Assim, o leitor deve ter ciência de tal informação e fazer sua própria análise e julgamento sobre eventual existência de conflito de interesses ou sobre a imparcialidade deste relatório.

Cabe ressaltar que, opiniões emitidas anteriormente sobre a sociedade não estão abarcadas pelo posicionamento vigente, a cobertura da companhia emissora está suspensa por ora, mas o que foi publicado até então não perde sua validade ou eficácia. A XP Investimentos, expressamente, se limita e reserva o direito de recusar-se a atender qualquer solicitação baseada no conteúdo de informações especulativas sobre o relacionamento comercial com a referida sociedade.

ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ATIVIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE INVESTIMENTO NO VAREJO.



[xpinvestimentos.com.br](http://xpinvestimentos.com.br)