

Fundos Imobiliários

Carteira Recomendada

Novembro de 2020



1. Panorama e Performance

No mês de novembro continuamos vendo uma melhora gradativa da economia após maior flexibilização da quarentena, abertura do comércio e recuperação do varejo. De acordo com o último relatório Focus do Banco Central, os economistas continuam apresentando projeções levemente mais positivas mês a mês quanto ao PIB em 2020 (-4,8% contra -5,0% no mês passado).

O destaque econômico do mês permanece sendo a inflação. Os índices de inflação seguiram a tendência de alta, o IGP-M apresentou aumento de 3,23% em outubro (acumulando 20,93% nos últimos doze meses), grande parte, devido a um aumento de preços ligados ao mercado atacadista. Já o IPCA avançou 0,64% em setembro, frente ao aumento de 0,24% em agosto (3,14% no acumulado de 12 meses), principalmente como reflexo da elevação no preço dos alimentos.

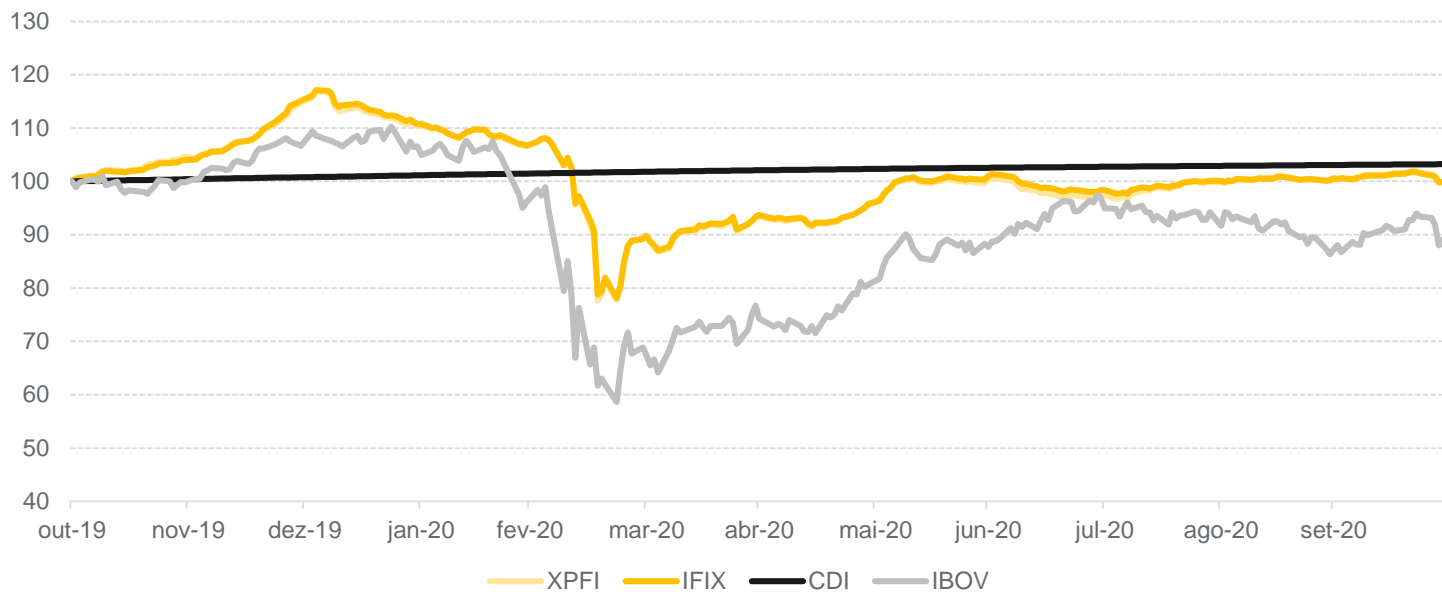
O mês de outubro, foi marcado pelo aumento significativo de casos de infecção da COVID-19 na Europa. Diante da possível 2ª onda de contágio, a Alemanha e a França decretaram medidas de novos Lockdowns parciais e isolamento social. Outros países implementaram medidas de contenção mais brandas, na tentativa de evitar maiores impactos na economia, que vem se recuperando. No Brasil, atualmente, o cenário é aparentemente um pouco mais favorável com número de casos e mortes se estabilizando. No entanto, não descartamos a possibilidade de um novo aumento de casos. Por esse motivos, decidimos diminuir o risco da carteira recomendada de FIIs.

Sobre os fundos imobiliários, o IFIX apresentou queda de -1,01% no mês, após a alta de 0,08% em setembro. O índice XPFI, índice geral de fundos imobiliários da XP, também apresentou queda de -1,12%, enquanto o XPFT, índice de fundos imobiliários de tijolos da XP, apresentou queda de -1,50% e o XPFP, índice de fundos imobiliários de papel da XP, apresentou quedas mais comportadas de -0,88%.

Por fim, foi anunciado pela B3 a liberação das operações de empréstimo de cotas tanto de FIIs quanto de FIPs a partir de novembro. A operação envolve duas partes, o doador “empresta” seu ativo para o tomador que assume o “empréstimo” por um determinado período para poder vendê-lo e, posteriormente, recomprá-lo por um valor mais baixo no mercado e devolver ao doador. Vemos como positiva a liberação para o universo de fundos listados dado o possível aumento de liquidez das cotas dos fundos listados e a diversificação das estratégias de alocação possíveis para os cotistas como a estratégia long and short, por exemplo.

1. Panorama e Performance

PERFORMANCE 12 MESES – IBOV X IFIX X CDI ACUMULADO



2. IFIX vs Carteira Recomendada

2.1 VISÃO GERAL

Em outubro, o IFIX apresentou performance de -1,01%. A performance da carteira recomendada foi de -0,99% no mês de outubro (+0,02 p.p acima do IFIX e 0,13 p.p acima do XPFI). Assim, a carteira da XP acumula a performance de 8,6% nos últimos doze meses (+9,0% acima do IFIX e +9,2% acima do XPFI).

Entre os fundos imobiliários da carteira recomendada, os destaques negativos foram os segmentos de galpões logísticos, recebíveis e lajes corporativas, corrigindo parcialmente a alta do mês passado. Por outro lado, o destaque positivo foi para o segmento de shopping centers.

2.2 ESTATÍSTICAS*

Parâmetros	Carteira Recomendada	IFIX
Meses positivos	32	27
Meses negativos	7	12
Meses acima do IFIX	29	-
Meses Abaixo do IFIX	11	-
Maior retorno mensal	22,3%	10,6%
Menor retorno mensal	-17,6%	-15,9%

2.3 PERFORMANCE DA CARTEIRA RECOMENDADA

	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20*	abr-20	mai-20	jun-20	jun-20	ago-20	Set-20	Out-20	No ano	12 Meses
Carteira Recomendada	8,4%	22,3%	-8,7%	-5,4%	-17,6%	3,6%	1,9%	8,3%	-2,3%	2,2%	1,8%	-0,9%	-18,1%	8,6%
Dividendos	0,5%	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%	4,9%	6,1%
XPFI	3,9%	9,8%	-3,8%	-3,4%	-15,9%	4,2%	2,5%	4,7%	-2,9%	2,5%	0,8%	-1,1%	-13,3%	-0,6%
IFIX	3,5%	10,6%	-3,8%	-3,7%	-15,8%	4,4%	2,1%	5,6%	-2,6%	1,8%	0,5%	-1,0%	-13,4%	-0,4%
CDI	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	2,4%	3,22%

3. Proporção Target da Carteira Recomendada

3.1 ALOCAÇÃO ALVO

Alteramos a composição da carteira devido as preocupações quanto a recuperação da economia após a crise da COVID-19. Dada as incertezas quanto ao crescimento econômico e da restrição de fluxo de pessoas continuamos conservadores com o segmento de shopping centers e alta exposição em papéis mais defensivos, de menor risco e volatilidade como o segmento de recebíveis e galpões logísticos. Desse modo, a distribuição entre os segmentos segue com as maiores alocações em Recebíveis (37,5%), Logística (22,5%), Lajes Corporativas (20,0%), Híbridos (10,0%) e Shopping Centers (10,0%)

- **Fundos de Recebíveis (37,5% da carteira):** Bom rendimento e menor risco de perda de patrimônio, são uma ótima alternativa para diversificação e mitigação de risco, principalmente em períodos de alta volatilidade do mercado. Apesar da perspectiva de uma inflação e juros menores no curto e médio prazo, continuamos vendo a relação de risco-retorno ainda atrativos nesse tipo de fundo, principalmente para os fundos que estão atrelados ao IPCA em detrimento aos de CDI.
- **Ativos logísticos (22,5% da carteira):** Menor volatilidade é justificada pelo tempo curto de construção, reduzindo o risco de execução e volatilidade nos preços. 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 às grandes regiões metropolitanas.
- **Lajes Corporativas (20,0% da carteira):** Apesar de possíveis impactos do COVID-19 nos escritórios, acreditamos que os ativos bem localizados e de alta qualidade como os ativos na Faria Lima/ Vila Olímpia devem seguir resilientes mesmo com os impactos econômicos. Assim, a combinação de *flight-to-quality* das companhias e recuperação econômica pode se tornar catalizadores da recuperação do mercado de escritórios. Temos preferência por FIIs com ativos com boa localização e alta qualidade, inquilinos sólidos e gestores experientes no mercado imobiliário.
- **Híbridos (10,0% da carteira):** Fundos Imobiliários híbridos são fundos que possuem investimento em mais de uma classe de ativos. Essa característica se torna interessante dado que os fundos híbridos tendem a ter menor nível de risco dado sua diversificação de tipo de ativos e inquilinos.
- **Shopping Center (10,0% da carteira):** Apesar de gradual recuperação do fluxo de pessoas e vendas no varejo, continuamos conservadores com o segmento de shopping centers em razão da possibilidade de possíveis concessões aos lojistas como descontos e aumento na inadimplência e um novo possível aumento de contaminação do COVID-19 e, conseqüentemente, novas medidas de quarentena.
- **Fundo de Fundos (0,0% 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 acontecimentos do mês de setembro e a performance dos fundos imobiliários, decidimos realizar mudanças na nossa carteira recomendada e alteramos o peso visando maximizar os ganhos da carteira recomendada.

Entrada – KNIP11: O fundo Kinea Índice de Preços possui um portfólio em ativos de renda fixa (CRIs), o KNIP11 é um dos maiores fundos imobiliários listados na B3 e possui um patrimônio líquido de aproximadamente R\$3,75 bilhões. O fundo apresenta grande diversificação da alocação da carteira por setor, com CRIs de lajes corporativas, shoppings, galpões logísticos, indústria e desenvolvimento e garantias sólidas. Seu portfólio é majoritariamente indexada à inflação (89% em IPCA e 2% em IGP-M) e, ainda, possui 9% em caixa. Adicionalmente, o fundo vem distribuindo dividendos robustos nos últimos meses e, ainda, acreditamos que ele possui grande potencial em aumentar seus rendimentos nos próximos meses com a alocação dos recursos em caixa.

Saída – RBRR11: Apesar de gostarmos do fundo de recebíveis por possui baixo risco de inadimplência e garantias sólidas, estamos substituindo o FII RBR High Grade (RBRR11) pelo fundo Kinea Índice de Preços (KNIP11) na carteira recomendada de Novembro pois vemos maior potencial de distribuição de dividendos no fundo da Kinea nos próximos meses. O fundo RBRR11 possui 50% da sua carteira de CRIs indexadas em CDI, 24% em IPCA e 25% em IGP-M, o que gera uma carteira com taxa média de CDI + 3,2% (de acordo com a gestora).

Atualizações – Carteira FIIs

Em nossa opinião, a carteira recomendada é composta por fundos de ativos com alta qualidade de ativos e localização, gestão profissional e bem posicionados para a retomada da economia. Para nossas recomendações de compra, confira uma breve atualização:

CPTS11: O Capitânia Securities é um fundo imobiliário do segmento de recebíveis com o objetivo de proporcionar rentabilidade por meio do investimento em ativos de origem imobiliária como CRIs e cotas de outros fundos imobiliários. Atualmente, o portfólio do fundo conta com 61,5% em CRIs, 38,2% alocado em outras cotas de fundos imobiliários e o restante em ativos de renda fixa com alta liquidez. Sobre seu portfólio de CRIs, ela possui grande diversificação de segmentos e também um mix saudável de ativos com maior risco e retorno (high yield) e de menor risco (high grade). Como seu portfólio possui maior concentração em IPCA e IGP-M, a alta nos índices de preços, IPCA e principalmente o IGP-M, impactou positivamente a atualização monetária.

KNIP11: O fundo Kinea Índice de Preços possui um portfólio em ativos de renda fixa (CRIs), o KNIP11 é um dos maiores fundos imobiliários listados na B3 e possui um patrimônio líquido de aproximadamente 3,75 bilhões. O fundo apresenta grande diversificação da alocação da carteira por setor, com CRIs de lajes corporativas, shoppings, galpões logísticos, indústria e desenvolvimento e garantias sólidas. Seu portfólio é majoritariamente indexada à inflação (89% em IPCA e 2% em IGP-M) e 9% em caixa. Adicionalmente, o fundo vem distribuindo dividendos robustos (dividend yield anualizado de 8% nos últimos meses, o que consideramos como atrativo. Ainda, acreditamos que ele possui grande potencial em aumentar seus rendimentos nos próximos meses com a alocação dos recursos em caixa.

VILG11: Vinci Logística é um fundo do segmento de galpões logísticos. Recentemente o fundo adquiriu o empreendimento Caxias Park e uma área de terreno com projeto aprovado destinada para futura expansão do ativo de aproximadamente 80,5 mil m² de ABL. O ativo está 100% locado, com CAP estimado de 8,9% para os próximos 12 meses. Possui locatários consolidados no mercado, entre eles, L'Oréal Brasil, MN Tecidos, General Mills, Cheerios, Kitano, Yoki e Haagen-Dazs. Dessa maneira o fundo permanece com maior exposição aos inquilinos do segmento do e-commerce e de transporte/logística, setores que mantiveram suas atividades durante o período da pandemia e foram pouco impactados. Adicionalmente, o fundo ainda conta com recuperações de diferimentos concedidos durante a crise da COVID-19, que devem impactar positivamente o fundo nos próximos meses. Por esses motivos, acreditamos que o fundo está bem posicionado para a retomada da economia e da tendência de crescimento do e-commerce no Brasil, sendo assim, aumentamos a exposição em 2,5%.

PVBI11: O fundo possui dos ativos com qualidade ímpar e localização privilegiada na cidade de São Paulo (Ed. Faria Lima 4440 e Ed. Park Tower). Ainda, seus inquilinos são companhias de grande porte (por exemplo, CCB, UBS, Prevent Senior, entre outros) que suportariam um aumento de aluguel cobrado. Assim, acreditamos que o fundo está bem posicionado para a retomada do mercado de escritórios, eventual aumento do aluguel, reajuste de IGP-M nos contratos de aluguel (100% dos contratos indexados ao IGP-M).

Atualizações – Carteira FIIs

Adicionalmente, o fundo começou a distribuição de dividendos no mês de outubro e, ainda, possui aproximadamente R\$182 milhões em caixa que será alocado em futuras aquisições. Estimamos que o fundo distribuirá 5,5% de dividend yield em 2021, acima dos pares de mercados com ativos similares.

HGRE11: O CSHG Real Estate é um fundo imobiliário do segmento de lajes corporativas. Em agosto, o fundo anunciou a venda da totalidade do Ed. Verbo Divino pelo montante de R\$148 milhões, o que vemos como positivo dado que o empreendimento possuía alta vacância. No entanto, o desafio do fundo continua na locação das áreas de maior vacância como o Ed. Torre Martiniano e Paulista Star, que vem pressionando a rentabilidade do fundo. Adicionalmente, em outubro o fundo anunciou a realização da nona Emissão de Cotas, como o valor da cota no mercado primário apresenta desconto de 4% em relação ao valor negociado no secundário, pode pressionar o valor da cota nos próximos meses. Além disso, o fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis de duas unidades com área total de 2.136,68 m² do Condomínio Thera One, na Berrini.

HGRU11: CSHG Renda Urbana é um fundo imobiliário híbrido com alocações em ativos de varejo e educacional. Em nossa opinião, o fundo possui um portfólio com ativos resilientes, grande concentração em contratos atípicos (~90% da receita contratada), inquilinos com boa qualidade de crédito (Lojas Big e YDUQS). Adicionalmente, o aluguel diferido nos últimos meses para os inquilinos do setor de educação (em razão da pandemia) começará a ser revertido gradualmente nos próximos meses, o que deve impactar positivamente a distribuição de dividendos nos próximos meses (dividend yield estimado de 6,5%).

XPLG11: XP Log é um fundo imobiliário do segmento de galpões logísticos. Em julho, o fundo completou sua quarta emissão de cotas, levantando o montante de aproximadamente R\$600 milhões. Recentemente, o fundo anunciou a aquisição dos ativos "Santana Business Park", "Syslog RJ", "Syslog SP" e os investimentos adicionais no CD Leroy (e posterior locação ao inquilino Leroy Merlin) e CD Especulativo Cajamar, completando a alocação de recursos da emissão de cotas. Com isso, acreditamos que o fundo possui grande potencial de retorno no médio e longo prazo após a conclusão dessas aquisições. No entanto, estamos reduzindo parcialmente a exposição ao fundo pois acreditamos que o fundo vem negociando com um prêmio ligeiramente elevado sobre o valor patrimonial.

HGCR11: O fundo tem por objetivo o investimento em CRIs. Nos últimos meses, o fundo aumentou sua alocação para 81,4% do seu portfólio alocado em CRIs, 17,9% em fundos imobiliários (BARI11 e SPVJ11) e o restante em ativos não-alvo, que está sendo gradualmente alocados pela gestão. Em nossa opinião, o fundo possui uma carteira de crédito com baixo risco (LTV médio de 55,5%), grande concentração em credores com bons ratings de crédito e a finalização das últimas alocação devem impactar positivamente o rendimento do fundo. Ainda, o fundo está negociando a um pequeno desconto de 94% pelo seu valor patrimonial.

4. Movimentações – Carteira FIIs

4.2 CARTEIRA RECOMENDADA – NOVEMBRO DE 2020

Peso		Fundos			Valor de Mercado	Valor da Cota			Performance		Div Yield Anualizado
Por Ticker	Segmento	Ticker	Recomendação	Nome	(R\$ milhões)	Fechamento	Patrimonial	VM/VP	No mês	Em 12m	%
12.50%	Recebíveis	KNIP11	COMPRA	Kinea Índice de Preços	3.900	110	105	104%	-0,3%	-0,5%	8,1%
15.00%	Recebíveis	CPTS11	COMPRA	Capitânia Securities	810	96	93	103%	-0,1%	1,3%	9,0%
10.00%	Recebíveis	HGCR11	COMPRA	CSHG Recebíveis	1.247	101	105	96%	-1,9%	-10,5%	5,7%
10.00%	Ativos Logísticos	XPLG11	COMPRA	XP Log	2.678	129	110	118%	-4,0%	28,1%	5,4%
12.50%	Ativos Logísticos	VILG11	COMPRA	Vinci Logística	1.358	126	113	112%	-3,8%	18,8%	4,8%
10.00%	Shoppings	XPML11	RESTRITO	XP Malls*	1.985	109	111	98%	4,1%	-5,1%	2,9%
10.00%	Lajes Corporativas	HGRE11	COMPRA	CHSG Real Estate	1.635	151	164	92%	1,6%	-6,5%	5,2%
10.00%	Lajes Corporativas	PVBI11	COMPRA	VBI Prime Offices	944	97	97	101%	-2,0%	-	5,6%
10.00%	Híbridos	HGRU11	COMPRA	CSHG Renda Urbana	1.579	126	108	117%	-1,1%	20,9%	6,5%
				Média Ponderada					-0,9%	5,2%	5,8%

4.3 CARTEIRA RECOMENDADA – OUTUBRO DE 2020

Peso		Fundos			Valor de Mercado	Valor da Cota			Performance		Div Yield Anualizado
Por Ticker	Segmento	Ticker	Recomendação	Nome	(R\$ milhões)	Fechamento	Patrimonial	VM/VP	No mês	Em 12m	%
12,50%	Recebíveis	RBRR11	COMPRA	RBR High Grade	746	98	98	100%	-1,6%	1,5%	6,1%
15,00%	Recebíveis	CPTS11	COMPRA	Capitânia Securities	810	96	93	103%	-0,1%	1,3%	9,0%
10,00%	Recebíveis	HGCR11	COMPRA	CSHG Recebíveis	1.247	101	105	96%	-1,9%	-10,5%	5,7%
15,00%	Ativos Logísticos	XPLG11	COMPRA	XP Log	2.678	129	110	118%	-4,0%	28,1%	5,4%
10,00%	Ativos Logísticos	VILG11	COMPRA	Vinci Logística	1.358	126	113	112%	-3,8%	18,8%	4,8%
10,00%	Shoppings	XPML11	RESTRITO	XP Malls*	1.985	109	111	98%	4,1%	-5,1%	2,9%
12,50%	Lajes Corporativas	HGRE11	COMPRA	CHSG Real Estate	1.635	151	164	92%	1,6%	-6,5%	5,2%
5,00%	Lajes Corporativas	PVBI11	COMPRA	VBI Prime Offices	944	97	97	101%	-2,0%	-	5,6%
10,00%	Híbridos	HGRU11	COMPRA	CSHG Renda Urbana	1.579	126	108	117%	-1,1%	20,9%	6,5%
				Média Ponderada					-1,0%	6,2%	5,8%

6. Ranking dos Fundos de Investimentos Imobiliário

6.1 TOP 5 – MAIORES ALTAS NO MÊS

Ticker	Nome	Segmento	Performance Mensal	Performance 3 meses	Performance 12 meses
HCTR11	Hectare CE FII	Recebíveis	13,8%	27,1%	30,3%
IBFF11	FoF Integral Brei	Fundo de Fundos	6,6%	9,0%	-7,9%
FIIP11B	RB Capital Renda I FII	Outros	6,1%	4,5%	20,3%
HTMX11	Hotel Maxinvest FII	Hotéis	5,7%	0,8%	-26,6%
FPAB11	FII Projeto Água Branca	Monoativos Corporativos	5,6%	3,0%	-12,8%

6.2 TOP 5 – MAIORES BAIXAS NO MÊS

Ticker	Nome	Segmento	Performance Mensal	Performance 3 meses	Performance 12 meses
FAMB11B	FII Ed. Almirante Barroso	Monoativos Corporativos	-47,4%	-47,2%	-42,3%
CXRI11	Caixa Rio Bravo FII	Fundo de Fundos	-19,1%	-12,8%	33,7%
CEOC11	CEO Cyrela Commercial Properties	Monoativos Corporativos	-11,7%	-11,7%	-13,7%
MGFF11	Mogno Fundo de Fundos	Fundo de Fundos	-8,7%	-11,1%	-9,2%
HCRI11	FII Hospital da Criança	Hospitais	-8,4%	-3,2%	7,4%

6.3 TOP 5 – MAIORES ÁGIOS (VM/PL)

Ticker	Nome	Segmento	Valor de Mercado	Valor Patrimonial	VM/VP
NSLU11	Nossa Senhora de Lourdes FII	Hospitais	330.275	218.371	1,51
CXRI11	Caixa Rio Bravo FII	Fundo de Fundos	234.788	156.188	1,50
HCRI11	FII Hospital da Criança	Hospitais	81.260	58.378	1,39
BBPO11	BB Progressivo II FII	Agências	2.207.583	1.609.791	1,37
BZLI11	Brazil Realty Fii	Recebíveis	574.149	430.363	1,33

6.4 TOP 5 – MAIORES DESCONTOS (VM/PL)

Ticker	Nome	Segmento	Valor de Mercado	Valor Patrimonial	VM/VP
GSFI11	General Shopping e Outlets	Shoppings	172.575	814.848	0,21
EDGA11	FII Ed Galeria	Monoativos Corporativos	110.893	300.285	0,37
FAMB11B	FII Ed. Almirante Barroso	Monoativos Corporativos	172.921	374.578	0,46
XTED11	TRX Ed. Corporativos	Monoativos Corporativos	12.709	26.024	0,49
CARE11	Graveyard and Death Care Services FII	Outros	141.305	250.182	0,56

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\$

Renan Manda, CNPI

Lucas Hoon, 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.

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") mantém relacionamento comercial com as sociedades XP Malls 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.

Renan Manda, CNPI

Lucas Hoon, 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.

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") mantém relacionamento comercial com as sociedades XP Malls 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