

Fundos Imobiliários

Carteira Recomendada

Fevereiro de 2021



1. Panorama e Performance

De acordo com o último relatório Focus do Banco Central, os economistas estimam o IPCA de 3,5%, taxa Selic de 3,5% e uma alta do PIB de 3,5% para 2021. O destaque do mês foi para a retirada do *forward guidance* pelo Copom, o que levou os economistas da XP a anteciparem o ciclo de alta de juros de agosto (cenário anterior) para maio com um aumento de 0,25 p.p na taxa Selic.

A inflação continuou nos holofotes durante o mês de janeiro. O IPCA fechou 2020 com alta de 4,52% e IGP-M apresentou alta de 2,58% em janeiro/2021 (acumulando alta de 25,71% nos últimos doze meses). De acordo com os economistas da XP, a inflação deve seguir pressionada no curto prazo, mas arrefecer a partir do segundo trimestre de 2021.

Sobre os fundos imobiliários, o IFIX apresentou performance de +0,32% em janeiro, após a alta de 2,19% em dezembro. O índice XPFI, índice geral de fundos imobiliários da XP, apresentou a performance de 0,12%, enquanto o XPFT, índice de fundos imobiliários de tijolos da XP, apresentou queda de -0,49% e o XPFP, índice de fundos imobiliários de papel da XP, apresentou performance de 1,08%.

De acordo com o boletim de fundos imobiliários, o número de investidores pessoa física de fundos imobiliários continuou em ritmo de crescimento e fechou o ano com 1,2 milhões de investidores, crescimento de 3,2% contra o mês de novembro e crescimento de 84% em relação ao ano de 2019.

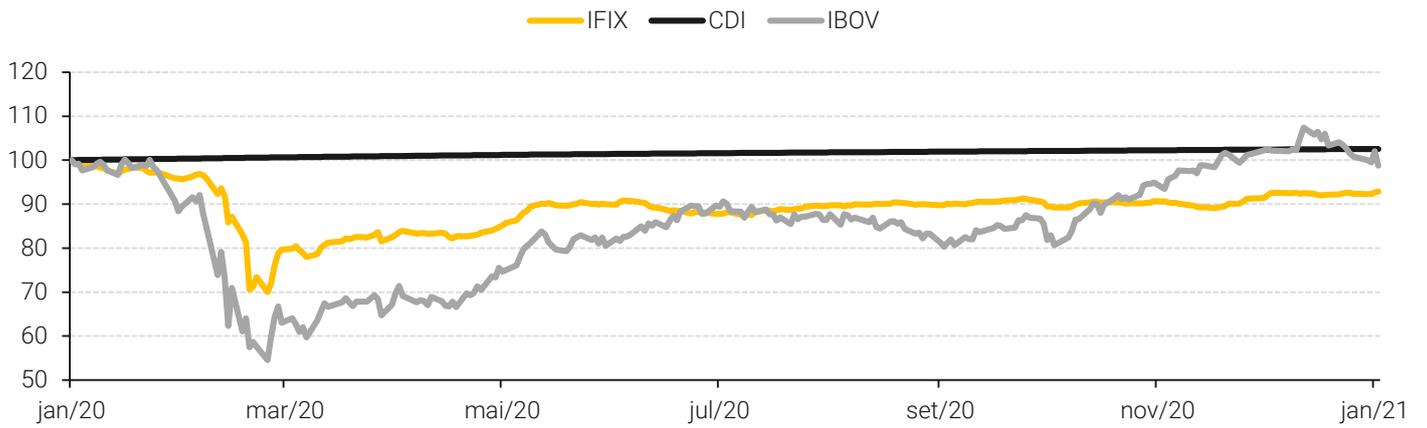
Apesar do início da vacinação contra a covid-19, o mês foi marcado pela aceleração do número de casos do coronavírus pelo território nacional e aumento da ocupação das UTIs. Consequentemente, os estados e municípios decretaram novas rodadas de restrição de circulação de pessoas e fechamento dos shopping centers, destaque para Manaus/AM e Belo Horizonte/MG, que encerraram as atividades por tempo indeterminado e a cidade de São Paulo, que regrediu para “Fase Laranja” durante os dias da semana e “Fase Vermelha” durante os finais de semana.

Como ressaltamos nos últimos meses, continuamos conservadores em relação aos fundos imobiliários do segmento de shopping centers. Em nossa visão, novas restrições de funcionamento (seja fechamento total ou diminuição do horário de funcionamento) pode levar a um ritmo mais lento de recuperação nas vendas e aluguéis dos lojistas, o que pode impactar a distribuição de dividendos dos fundos imobiliários do segmento



1. Panorama e Performance

PERFORMANCE 12 MESES – IBOV X IFIX X CDI ACUMULADO



2. IFIX vs Carteira Recomendada

2.1 VISÃO GERAL

Em janeiro, o IFIX apresentou a performance de 0,3%. A performance da carteira recomendada foi de -1,1% (-1,4 p.p. abaixo do IFIX e -1,3 p.p. abaixo do XPFI). Assim, a carteira da XP acumula uma performance de -7,1% nos últimos doze meses contra -6,8% do IFIX (somente 0,3 p.p. abaixo do IFIX), negativamente impactado pela performance de março/20.

Entre os fundos imobiliários da carteira recomendada, o destaque positivo foi o fundo CSHG Recebíveis (HGCR11) e os destaques negativos foram os fundos CSHG Real Estate (HGRE11) e Vinci Logística (VILG11)

2.2 ESTATÍSTICAS*

Parâmetros	Carteira Recomendada	IFIX
Meses positivos	34	29
Meses negativos	8	12
Meses acima do IFIX	30	-
Meses Abaixo do IFIX	13	-
Maior retorno mensal	22,3%	10,6%
Menor retorno mensal	-17,6%	-15,9%

2.3 PERFORMANCE DA CARTEIRA RECOMENDADA

	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	No ano	12 Meses
Carteira Recomendada	-5.4%	-17.6%	3.6%	1.9%	8.3%	-2.3%	2.2%	1.8%	-0.9%	0.9%	3.8%	-1.1%	-1.1%	-7.1%
Dividendos	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.6%	0.7%	0.7%	6.3%
XPFI	-3.4%	-15.9%	4.2%	2.5%	4.7%	-2.9%	2.5%	0.8%	-1.1%	1.2%	2.4%	0.1%	0.1%	-6.7%
IFIX	-3.7%	-15.8%	4.4%	2.1%	5.6%	-2.6%	1.8%	0.5%	-1.0%	1.5%	2.2%	0.3%	0.3%	-6.8%
CDI	0.3%	0.3%	0.3%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.1%	0.1%	0.1%	0.2%	0.2%	0.2%	2.5%

3. Proporção Target da Carteira Recomendada

3.1 ALOCAÇÃO ALVO

Estamos alterando os pesos da carteira recomendada, aumentando a alocação em fundos imobiliários com caráter mais defensivo (fundos de recebíveis e ativos logísticos). Como mencionado anteriormente, acreditamos que o segmento de shopping centers deva seguir mais pressionada no curto prazo após os decretos de novos fechamento dos shopping centers em São Paulo, Manaus e Belo Horizonte, o que deve retardar a recuperação dos lojistas e, conseqüentemente, os resultados financeiros dos shopping centers e distribuição de dividendos.

Fundos de Recebíveis (35,0% 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 (27,5% 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 (17,5% 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 (0,0% da carteira): Estamos retirando nossa alocação em fundos de shopping centers após o aumento do número de casos de covid-19 no Brasil e, conseqüentemente, novas medidas de restrição de circulação de pessoas como fechamento dos shopping centers, restrição na capacidade operacional e 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 janeiro e a performance dos fundos imobiliários, estamos retirando nossa alocação em shopping centers e conseqüentemente em **XP Malls (XPML11)** e estamos incluindo o fundo imobiliário **BTG Pactual Logística (BTLG11)** na carteira recomendada de fevereiro de 2021.

XP Malls (XPML11) – de 10,0% para 0,0%: Apesar de possuir um portfólio com ativos de qualidade e boa localização. Acreditamos que o fundo será amplamente impactado com os novos decretos de restrição de circulação de pessoas em razão do rápido aumento do número de casos de covid-19 no Brasil, o que pode impactar a rentabilidade do fundo no curto prazo. Em seu portfólio, o Catarina Fashion Outlet (37% do NOI de Novembro) e o Shopping Ponta Negra (7% do NOI) se encontram fechados por tempo indeterminado. Ainda, o Shopping Cidade Jardim, Santana Parque Shopping, Plaza Sul Shopping e International Shopping Guarulhos, que conjuntamente representam aproximadamente 24% do NOI, estão operando em horário reduzido durante a semana e fechados durante o final de semana. Portanto, estamos retirando nossa alocação em XPML da carteira recomendada.

BTG Logística (BTLG11) – 0,0% para 10,0%: O fundo BTG Pactual Logística possui um portfólio com boa diversificação de ativos, em geral, voltados para logística, industrial e varejo. O fundo passou por algumas emissões de cotas recentemente e assim se tornou um fundo robusto, com Patrimônio líquido em torno de R\$1,5 bi. Possui ativos de boa qualidade e bem localizados. A maior parte dos contratos do fundo são atípicos, 61% e o setor de atuação de seus inquilinos é relativamente diversificado, 39% varejo, 35% alimentício, 14% automobilístico e 13% em papel e celulose. Como a maior concentração de vencimentos dos contratos se dá a partir de 2024, há uma maior segurança em relação ao fluxo de renda a ser gerado. Acreditamos que o fundo possui um portfólio sólido e com capacidade de manter seus inquilinos a longo prazo. Em nossas estimativas, a distribuição de dividendos deve continuar em torno de R\$ 7,50/cota em 2021, com dividend yield de 6,7%.

Atualizações – Carteira FIIs

KNIP11: Recentemente, o fundo Kinea Índice de Preços concluiu sua sétima emissão de cotas levantando o montante de R\$691 milhões, o que pode pressionar o preço da cota no curto prazo. No entanto, o fundo apresenta grande diversificação de portfólio com CRIs com baixo nível de risco (ativos high-grade) e em grande parte indexados a IPCA (92,9% do portfólio). O fundo vem distribuindo dividendos robustos (dividend yield anualizado de 14% em dezembro e 10% em novembro, o que consideramos como bastante atrativo dado o nível de risco da companhia).

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 63,1% em CRIs, 36,1% 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 os rendimentos do fundo.

HGCR11: O fundo tem por objetivo o investimento em CRIs. O fundo possui 97,8% do Patrimônio Líquido alocado em ativos alvo, sendo 81,4% em CRIs e 16,4% em FIIs e o restante em ativos de alta liquidez. Da posição em CRIs, 48,6% está indexada ao CDI e 49,6% em IPCA. Em nossa opinião, o fundo possui uma carteira de crédito com baixo risco (LTV médio de 53,1%) e grande concentração em credores com bons ratings de crédito.

XPLG11: O XP Log é um fundo imobiliário do segmento de galpões logísticos. O fundo é composto por 13 condomínios logísticos somando em torno de 736 mil m², desses, todos já em operação, exceto o Centro Logístico de Cajamar que ainda está em desenvolvimento, fase de obras. Os imóveis possuem boa diversificação geográfica, inquilinos consolidados em seu segmento de atuação, trazendo maior estabilidade em relação ao seu fluxo de renda. O fundo finalizou recentemente sua 5ª emissão de cotas, captando aproximadamente o montante de R\$ 720 milhões e possui imóveis opionados para compra, localizados no Espírito Santo e em São Paulo, que atualmente estão em fase de Due Diligence. No entanto, parte desse valor captado ainda não foi alocado, acreditamos que serão alocados nos próximos meses, o que possivelmente aumentará a distribuição de dividendos.

VILG11: Estamos restritos para cobertura por determinação da nossa equipe de Compliance.

Atualizações – Carteira FIIs

BTLG11: O Fundo BTG Pactual Logística tem por objeto obter renda e ganho de capital através de operações imobiliárias no segmento de logística. Em novembro de 2020 o fundo fez sua 9ª emissão de novas cotas, captando R\$ 600 milhões, sendo que R\$ 515 milhões foram alocados nos ativos de São Bernardo do Campo e Jundiaí. O restante, R\$ 85 milhões ainda está em vias de ser alocado, o que pode levar a um possível aumento nos rendimentos no médio prazo. Acreditamos que o fundo possui um portfólio sólido e com capacidade de manter seus inquilinos a longo prazo.

HGRE11: O CSHG Real Estate é um fundo imobiliário do segmento de lajes corporativas. O fundo permanece com o desafio na locação das áreas de maior vacância como o Ed. Torre Martiniano e Paulista Star, que pressionam sua rentabilidade. Após a fraca performance no mês, o fundo vem negociando com desconto ao valor patrimonial (87% P/VP), o que acreditamos ser um ponto de entrada para o papel.

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). Estimamos que o fundo distribuirá 5,5% de dividend yield em 2021, acima dos pares de mercados com ativos similares. Ainda, a alocação dos recursos em caixa pode gerar valor adicional ao fundo.

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 (92,7% da receita contratada), inquilinos com boa qualidade de crédito (Lojas Big, Pernambucanas, 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% para 2021).

4. Movimentações – Carteira FIIs

4.2 CARTEIRA RECOMENDADA – FEVEREIRO DE 2021

Peso		Fundos			Valor de Mercado		Valor da Cota		Performance		Div. Yield
Por Ticker	Segmento	Ticker	Rating	Nome	(R\$ milhões)	Fecha	Patrimonial	VM/VP	No mês	Em 12m	%
15.00%	Recebíveis	KNIP11	COMPRA	Kinea Índice de Preços	4,617	114	108	106%	-0.6%	6.0%	14.2%
15.00%	Recebíveis	CPTS11	COMPRA	Capitânia Securities*	1,372	102	94	108%	-1.1%	6.5%	11.8%
5.00%	Recebíveis	HGCR11	COMPRA	CSHG Recebíveis	1,285	104	106	98%	2.8%	-9.1%	8.4%
5.00%	Ativos Logísticos	XPLG11	COMPRA	XP Log*	2,518	121	109	111%	-1.7%	-2.2%	5.9%
12.50%	Ativos Logísticos	VILG11	RESTRITO	Vinci Logística*	1,302	121	114	107%	-3.1%	-0.1%	6.0%
10.00%	Ativos Logísticos	BTLG11	COMPRA	BTG Pactual Logística	1,466	113	101	112%	1.8%	14.2%	6.4%
10.00%	Lajes Corporativas	HGRE11	COMPRA	CHSG Real Estate	1,773	150	172	87%	-3.9%	-20.1%	7.8%
10.00%	Lajes Corporativas	PVBI11	COMPRA	VBI Prime Offices	933	96	97	99%	-0.4%	-	5.9%
17.50%	Híbridos	HGRU11	COMPRA	CSHG Renda Urb	2,369	129	118	109%	0.1%	5.9%	6.7%

4.3 CARTEIRA RECOMENDADA – JANEIRO DE 2021

Peso		Fundos			Valor de Mercado		Valor da Cota		Performance		Div. Yield
Por Ticker	Segmento	Ticker	Rating	Nome	(R\$ mi)	Fecha	Patrimonial	VM/VP	No mês	Em 12m	%
15.00%	Recebíveis	KNIP11	COMPRA	Kinea Índice de Preços	4,617	114	108	106%	-0.6%	6.0%	14.2%
15.00%	Recebíveis	CPTS11	COMPRA	Capitânia Securities*	1,372	102	94	108%	-1.1%	6.5%	11.8%
5.00%	Recebíveis	HGCR11	COMPRA	CSHG Recebíveis	1,285	104	106	98%	2.8%	-9.1%	8.4%
5.00%	Ativos Logísticos	XPLG11	COMPRA	XP Log*	2,518	121	109	111%	-1.7%	-2.2%	5.9%
12.50%	Ativos Logísticos	VILG11	RESTRITO	Vinci Logística*	1,302	121	114	107%	-3.1%	-0.1%	6.0%
10.00%	Shoppings	XPML11	COMPRA	XP Malls	2,083	114	112	102%	-1.4%	-15.7%	7.1%
10.00%	Lajes Corporativas	HGRE11	COMPRA	CHSG Real Estate	1,773	150	172	87%	-3.9%	-20.1%	7.8%
10.00%	Lajes Corporativas	PVBI11	COMPRA	VBI Prime Offices	933	96	97	99%	-0.4%	-	5.9%
17.50%	Híbridos	HGRU11	COMPRA	CSHG Renda Urb	2,369	129	118	109%	0.1%	5.9%	6.7%

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
XPCM11	XP Corporate Macae FII	Monoativos Corporativos	20.3%	0.4%	13.1%
BBFI11B	BB FII Progressivo	Multiativos Corporativos	9.2%	-6.8%	-14.0%
TGAR11	TG Ativo Real	Recebíveis	7.8%	10.3%	15.5%
XPCI11	XP Crédito Imobiliário FII	Recebíveis	7.0%	11.0%	0.0%
CVBI11	FII VBI CRI	Recebíveis	6.7%	17.6%	16.8%

6.2 TOP 5 – MAIORES BAIXAS NO MÊS

Ticker	Nome	Segmento	Performance Mensal	Performance 3 meses	Performance 12 meses
CTXT11	FII Centro Textil Inter.	Outros	-18.0%	-20.2%	-29.9%
CXRI11	Caixa Rio Bravo FII	Fundo de Fundos	-13.7%	-23.1%	-27.6%
FAMB11B	FII Ed. Almirante Barroso	Monoativos Corporativos	-11.6%	-18.6%	-56.8%
CNES11	FII CENESP	Monoativos Corporativos	-10.3%	-14.6%	-35.2%
BBRC11	BB Renda Corporativa FII	Agências	-6.9%	-12.1%	-10.1%

6.3 TOP 5 – MAIORES ÁGIOS (VM/PL)

Ticker	Nome	Segmento	Valor de Mercado	Valor Patrimonial	VM/VP
HCRI11	FII Hospital da Criança	Hospitais	97,160	60,598	1.60
IRDM11	Iridium Recebíveis Imob.	Recebíveis	2,214,240	1,587,427	1.39
BZLI11	Brazil Realty Fii	Recebíveis	589,416	431,537	1.37
NSLU11	FII Hosp. Nossa Sra de Lourdes	Hospitais	323,990	243,821	1.33
HCTR11	Hectare CE FII	Recebíveis	619,314	479,765	1.29

6.4 TOP 5 – MAIORES DESCONTOS (VM/PL)

Ticker	Nome	Segmento	Valor de Mercado	Valor Patrimonial	VM/VP
GSFI11	General Shop. e Outlets	Shoppings	233,524	814,115	0.29
EDGA11	FII Ed Galeria	Monoativos Corporativos	115,505	300,894	0.38
FAMB11B	FII Ed. Almirante Barroso	Monoativos Corporativos	145,043	359,000	0.40
XTED11	TRX Ed. Corporativos	Monoativos Corporativos	12,763	26,976	0.47
CARE11	Graveyard and Death Care Services FII	Outros	123,418	249,225	0.50

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") mantêm relacionamento comercial com as sociedades Vinci Logística 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