



Carteira Recomendada | FIIs

Junho 2021



Índice

03 Panorama de Mercado

04 Carteira Recomendada XP

06 Movimentações

07 Teses de Investimentos

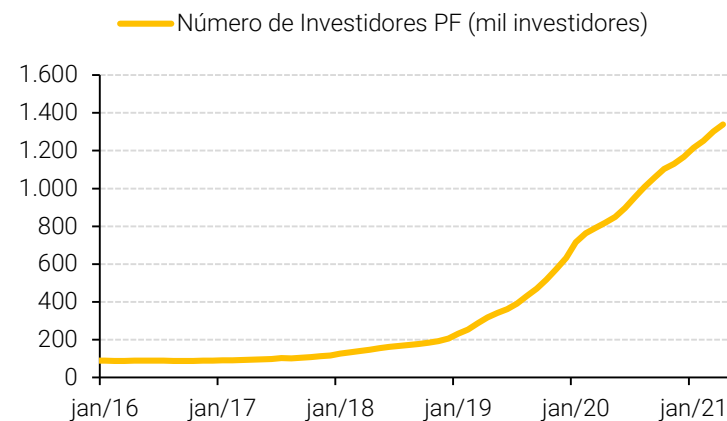
Panorama de Mercado

- O mês de maio foi marcado pelo aumento da taxa de juros Selic para 3,5% a.a. e indicação do Copom para novos aumentos nas próximas reuniões. De acordo com os economistas da XP, a expectativa é de que a taxa Selic atinja o patamar de 5,5% a.a. até o final de 2021.
- Já a inflação medida pelo IPCA-15, no mês de maio desacelerou, ficando abaixo das expectativas, com variação de 0,44% ao mês. Por outro lado, o IGP-M apresentou crescimento de 4,10% no mês de maio (contra 1,51% em abril), acumulando alta de 14,39% no ano e 37,04% em 12 meses.
- Além disso, permanece em destaque as incertezas relacionadas à uma nova possível onda de infecção de Covid-19, após a nova alta no número de casos. Desse modo, algumas restrições referentes à circulação de pessoas e funcionamento do comércio e serviços retornaram, além da prorrogação da fase de transição no estado de São Paulo. Assim, acreditamos que a expectativa de retomada e reabertura da economia se dará conforme avanço da vacinação.

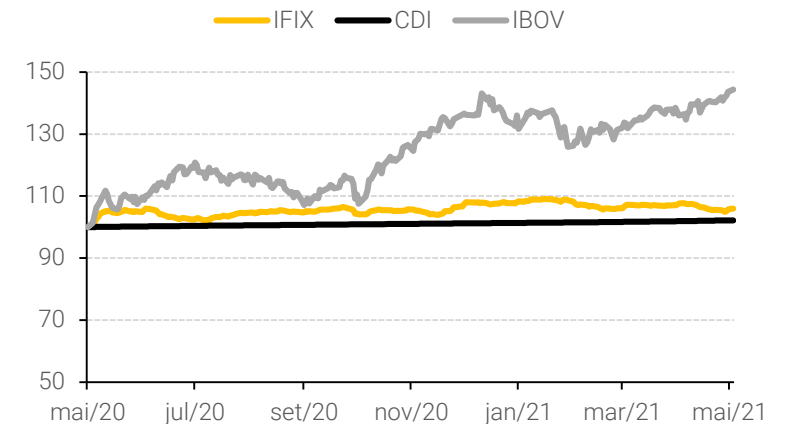
Estimativas Macroeconômicas - XP

	2021E	2022E
PIB (%)	4,1%	2,0%
SELIC (%)	5,5%	6,5%
IPCA (%)	5,4%	3,5%

Número de Investidores Pessoa Física em FII's



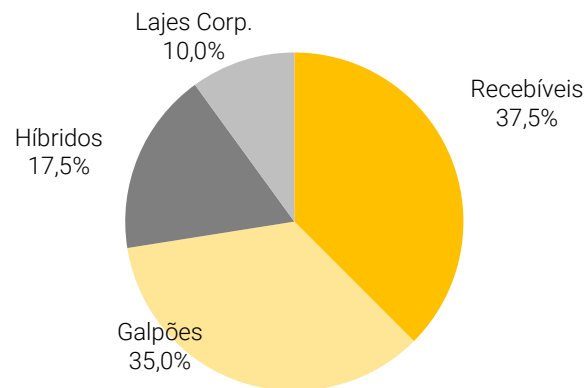
Performance IFIX vs. IBOV vs. CDI



Carteira Recomendada XP | Performance

- Sobre os fundos imobiliários, o IFIX apresentou performance de -1,56% em maio, após a alta de 0,51% em abril, impulsionado negativamente pelos fundos do segmento de recebíveis. O índice XPFI, índice geral de fundos imobiliários da XP, apresentou a performance de -1,63%, enquanto o XPFT, índice de fundos imobiliários de tijolos da XP, apresentou queda de -1,85% e o XPFP, índice de fundos imobiliários de papel da XP, apresentou performance de -1,67%.
- No âmbito dos fundos imobiliários, com o atual ritmo de imunização e com essa ameaça de uma terceira onda de casos do coronavírus, mantemos uma visão mais defensiva para a carteira recomendada com maior alocação em segmentos mais defensivos como recebíveis e ativos logísticos e mais conservadores com os segmentos de shopping centers e lajes corporativas.
- Por fim, a carteira recomendada da XP apresentou a performance negativa de -0,7% em maio, 0,86 p.p acima do IFIX, que apresentou queda no mês. Adicionalmente, a carteira apresentou um dividend yield médio mensal de 0,7% (8,1% de dividend yield anualizado). Com isso, a carteira acumula alta de 13,2% nos últimos doze meses (6,0% do IFIX, 7,2 p.p acima do índice).

Exposição por Segmento



Performance da Carteira (Últimos doze meses)

	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	No ano	12 Meses
Carteira Recomendada	8,3%	-2,3%	2,2%	1,8%	-0,9%	0,9%	3,8%	-1,1%	1,5%	-1,2%	0,8%	-0,7%	-0,8%	13,2%
Dividendos	0,5%	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	0,7%	0,7%	0,6%	0,7%	0,7%	3,4%	7,0%
XPFI	4,7%	-2,9%	2,5%	0,8%	-1,1%	1,2%	2,4%	0,1%	0,2%	-1,5%	0,6%	-1,6%	-2,2%	5,2%
IFIX	4,9%	-1,9%	1,8%	0,1%	-0,6%	1,6%	2,1%	0,3%	0,2%	-1,4%	0,5%	-1,6%	-1,9%	6,0%
CDI	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	1,0%	2,1%

Carteira Recomendada XP | Racional

Mantivemos os pesos da carteira recomendada, preservando a alocação em fundos imobiliários com caráter mais defensivos (fundos de recebíveis e ativos logísticos). Na nossa visão os segmentos de shopping centers e lajes corporativas podem seguir mais pressionados no curto prazo mesmo após flexibilização das restrições em relação à circulação de pessoas e funcionamento das atividades de comércio e serviços, impactando em seus dividendos. Desse modo, a distribuição entre os segmentos segue com as maiores alocações em Recebíveis (37,5%), Logística (35,0%), Híbridos (17,5%) e Lajes Corporativas (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. Dado o cenário macroeconômico com perspectiva de inflação em patamares mais elevados 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 à IGP-M e IPCA em detrimento aos de CDI.
- **Ativos logísticos (35,0% 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.
- **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.
- **Lajes Corporativas (10,0% 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 FIs com ativos com boa localização e alta qualidade, inquilinos sólidos e gestores experientes no mercado imobiliário. No entanto, podem ser pressionados no curto prazo devido as incertezas relacionadas ao ritmo da retomada de desempenho do segmento.
- **Shopping Center (0,0% da carteira):** Retiramos 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 FIs 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.

Carteira Recomendada XP | Movimentações

▲ Entradas ▲

▲ **Bresco Logística (BRCO11) – 0% para 10,0%:** Estamos adicionando o fundo BRCO11 na carteira recomendada de junho. O Bresco Logística é um fundo com um portfólio de ativos de alta qualidade e bem localizados (principalmente próximos na cidade de São Paulo) e ainda possui inquilinos com baixo risco de inadimplência e com alta exposição ao e-commerce (destaque para o Mercado Livre e Magazine Luiza). Assim, após a performance negativa de -5,1% no ano e -3,0% no mês de maio, acreditamos que o fundo está negociando em patamares atrativos ao considerar a qualidade do seu portfólio e em relação à sua média histórica.

▼ Saídas ▼

▼ **Pátria Logística (PATL11) – 10,0% para 0,0%:** Estamos retirando a alocação do fundo em PATL11 da nossa carteira recomendada. Apesar de possuir um portfólio com alta exposição em contratos atípicos (96%) e baixa vacância (7% de vacância física), acreditamos que o fundo da Bresco possui um portfólio mais diversificado tanto em números de ativos, quanto em número de contratos/inquilinos e ativos com melhor localização (próximo da cidade de São Paulo). Portanto, estamos substituindo nossa alocação em PATL11 por BRCO11.

Peso %	Fundo				Valor de Mercado (VM) (R\$ milhões)	Cota (R\$)	Valor Patrimonial (VP) (R\$/Cota)	VM/VP %	Performance		Yield Anualizado DY 12m
	Por Ticker	Segmento	Ticker	Recomendação					Nome	No mês	
15,00%	Recebíveis	XPCI11	COMPRA	XP Crédito Imobiliário	657	100	97	103%	1,2%	29,2%	10,8%
15,00%	Recebíveis	CPTS11	RESTRITO	Capitânia Securities*	1.834	100	95	105%	-0,2%	21,2%	12,6%
7,50%	Recebíveis	RBRR11	RESTRITO	RBR High Grade*	767	100	99	101%	-0,5%	14,1%	8,7%
10,00%	Lajes Corporativas	PVBI11	COMPRA	VBI Prime Offices	923	95	96	99%	-1,2%	-	6,3%
17,50%	Híbrido	HGRU11	COMPRA	CSHG Renda Urbana	2.212	120	118	102%	-1,2%	12,8%	6,8%
12,50%	Ativos Logísticos	BTLG11	COMPRA	BTG Logística	1.450	112	101	111%	-1,7%	20,7%	7,5%
10,00%	Ativos Logísticos	BRCO11	NEUTRA	Bresco Logística	1.615	109	108	101%	-0,9%	-3,0%	5,9%
12,50%	Ativos Logísticos	VILG11	COMPRA	Vinci Logística	1.755	117	115	102%	-0,3%	12,9%	5,1%

XP Crédito Imobiliário (XPCI11)

Sobre o Fundo

Gestão	XP Asset
Classificação	Recebíveis

Recomendação

Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	97,3
Preço Atual (R\$/cota)	100,0
Preço Alvo (R\$/cota)	97,3
% Potencial	-3%
% Retorno Total*	

Informações de Mercado

Volume (R\$/mil/dia)	656.635
Valor de Mercado (R\$ mil)	103%

P/VP

Dividend Yields

Dividend Yield Anualizado	10,8%
Dividend Yield 12M	9,8%
Dividend Yield 2021	10,8%

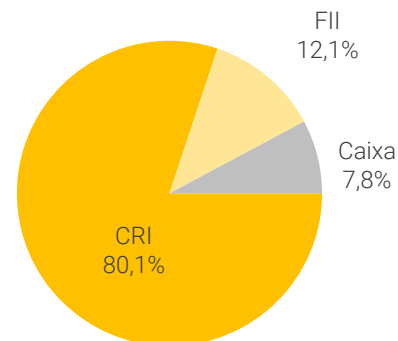
Performance

1 mês	1%
3 meses	7%
12 meses	29%

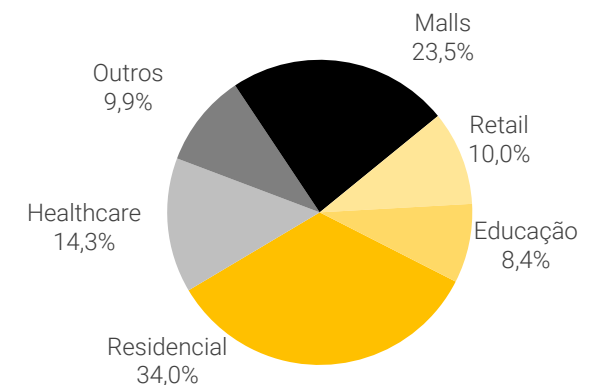
Tese de Investimento

- O XP Crédito Imobiliário FII (XPCI11) tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e cotas de FIIs.
- O Fundo possui portfólio composto de CRIs com alta qualidade, com foco em originação e estruturação próprias. Em geral, o portfólio do fundo apresenta baixo risco de crédito. Adicionalmente, o portfólio está atualmente alocado em 80,1% na estratégia core, 12,1% em FIIs e 7,8% em caixa.
- Além disso, apresenta baixo risco dado sua diversificação setorial, 32,0% em Crédito Corporativo, 30,1% Residencial e 37,9% Comercial. Atualmente a carteira possui exposição tanto em índices de inflação (66,4% do portfólio) e CDI (33,6% do portfólio), locatários com risco de crédito saudável e estrutura de garantias sólidas com ativos bem localizados.
- Além disso, o fundo vem distribuindo dividendos em patamares atraentes na relação risco-retorno. O último dividendo distribuído foi de R\$0,90/cota, o que implica em um dividend yield anualizado de 10,8% em 2021.

Portfólio do fundo (% Alocação)



Exposição por Setor (% da Carteira de CRIs)



Bresco Logística (BRCO11)

Sobre o Fundo

Gestão	Bresco
Classificação	Ativos Logísticos

Recomendação

Recomendação	NEUTRO
Cota Patrimonial	108,4
Preço Atual (R\$/cota)	109,3
Preço Alvo (R\$/cota)	126
% Potencial	13%

Informações de Mercado

Volume (R\$/mil/dia)	2.124
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.615.321
P/VP	101%

Dividend Yields

Dividend Yield Anualizado	5,9%
Dividend Yield 12M	5,5%
Dividend Yield 2021	6,6%

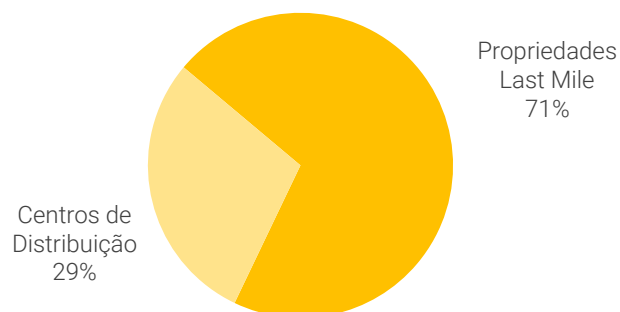
Performance

1 mês	-1%
3 meses	-1%
12 meses	-3%

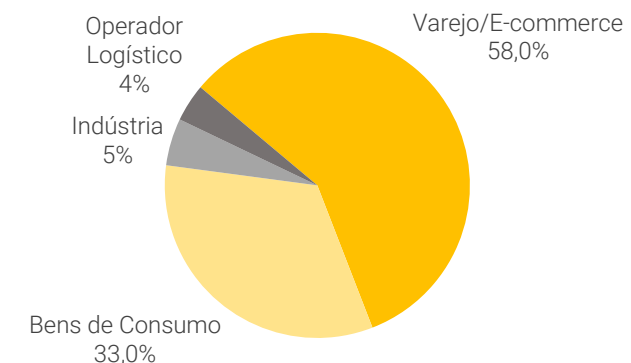
Tese de Investimento

- O Bresco Logística é um fundo com um portfólio de ativos de alta qualidade e bem localizados (principalmente próximos na cidade de São Paulo), composto por 11 propriedades que somam 446 mil m² de ABL. 71% desses imóveis são propriedades consideradas last mile.
- Em geral, os imóveis do fundo são de alto padrão construtivo, possuem elevada taxa de ocupação (94,1%) e seus contratos são majoritariamente atípicos (59%), o que traz maior segurança em períodos de incertezas. A maior parte (55,7%) dos vencimentos está concentrada a partir de 2025.
- Ainda, o fundo possui inquilinos com baixo risco de inadimplência e com alta exposição ao e-commerce destaque para o Mercado Livre e Magazine Luiza, além de outros grandes players globais.
- Assim, após a performance negativa de -3,1% no ano, acreditamos que o fundo está negociando em patamares atrativos ao considerar a qualidade do seu portfólio e em relação à sua média histórica.

Perfil do Portfólio (% localização)



Exposição por Setor (% da Receita)



Vinci Logística (VILG11)

Sobre o Fundo

Gestão	Vinci Partners
Classificação	Ativos Logísticos

Recomendação

Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	114,5
Preço Atual (R\$/cota)	117,0
Preço Alvo (R\$/cota)	127,0
% Potencial	9%

Informações de Mercado

Volume (R\$/mil/dia)	6.049
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.754.995
P/VP	102%

Dividend Yields

Dividend Yield Anualizado	5,1%
Dividend Yield 12M	5,8%
Dividend Yield 2021	7,1%

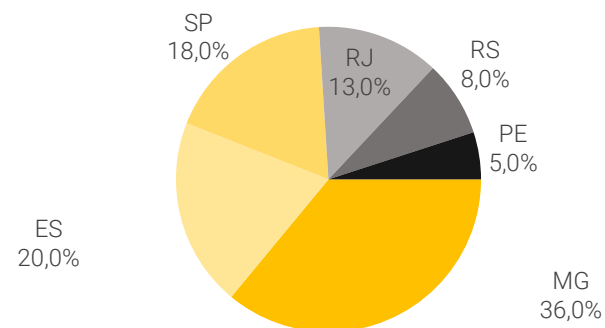
Performance

1 mês	0%
3 meses	-4%
12 meses	13%

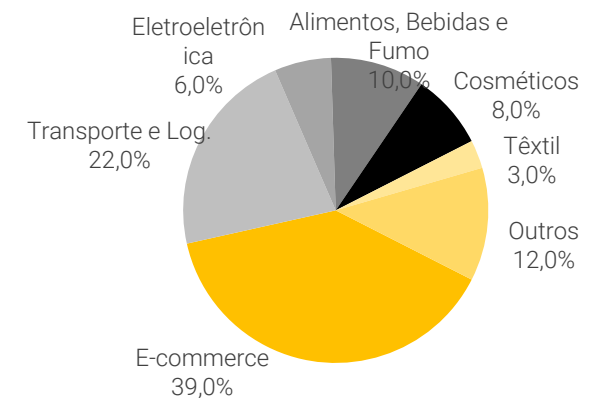
Tese de Investimento

- O Vinci Logística FII tem como objetivo obtenção de renda e ganho de capital por meio de investimentos em galpões logísticos. O fundo vem adotando a estratégia de crescimento focada em aquisições de ativos prontos. Recentemente passou pela 6ª emissão de cotas, captando R\$ 480 milhões e já alocou cerca de 74% desse valor captado em ativos alvo. Atualmente, possui em seu portfólio 14 imóveis, distribuídos em 6 estados do país. O portfólio do fundo conta com ativos de boa qualidade e boa localização (em cidades próximas da capital paulista como Guarulhos, Osasco, Campinas, Jundiaí, Extrema). Ainda, possui empreendimentos em MG, RJ, ES, PE e RS.
- Sobre a carteira de contratos, o fundo conta com inquilinos de grande porte como Tok&Stok, Magazine Luiza e Ambev e multinacionais como L’Oreal, Privalia, entre outros. Adicionalmente, o fundo possui elevada concentração dos contratos na modalidade atípica e de longo prazo, que garantem maior estabilidade na receita de locação no que tange descontos, renegociações e rescisão contratual.
- Após a conclusão da sexta emissão de cotas, a gestão continua bastante ativa em alocar os recursos levantados. Recentemente, o fundo adquiriu o ativo Porto Canoa LOG (com quase 94 mil m² de ABL) e ainda anunciou uma possível aquisição de um ativo localizado no estado de São Paulo (raio 30 km) com 16 mil m². Com essas alocações, o fundo concluiu a alocação de 74% dos recursos captados na sexta emissão de cotas e, assim, acreditamos que o fundo deva ser positivamente impactado após a finalização na alocação desses recursos.

Diversificação Geográfica (% Receita)



Exposição por Setor (% da Receita)



BTG Logística (BTLG11)

Sobre o Fundo

Gestão	BTG Pactual
Classificação	Ativos Logísticos
Recomendação	
Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	100,6
Preço Atual (R\$/cota)	111,7
Preço Alvo (R\$/cota)	126,1
% Potencial	13%

Informações de Mercado

Volume (R\$/mil/dia)	5.482
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.450.369
P/VP	111%

Dividend Yields

Dividend Yield Anualizado	7,5%
Dividend Yield 12M	6,6%
Dividend Yield 2021	6,7%

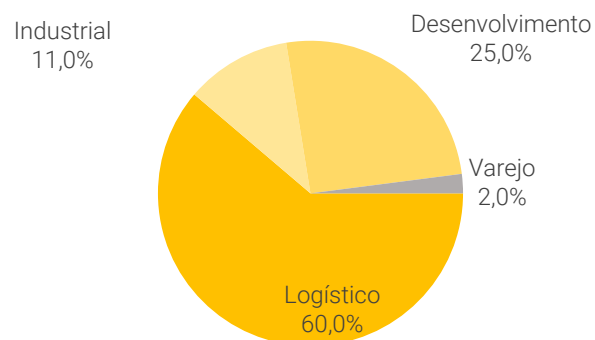
Performance

1 mês	-2%
3 meses	-3%
12 meses	21%

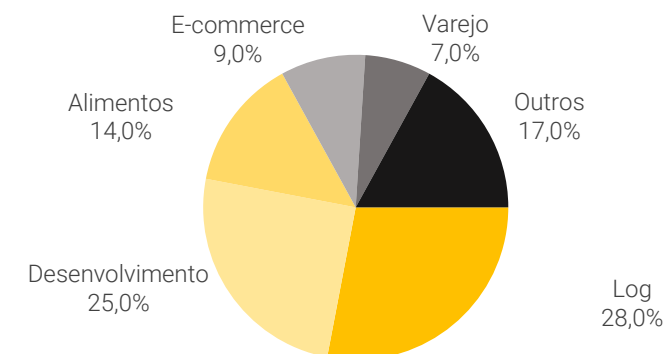
Tese de Investimento

- O fundo BTG Pactual Logística possui um portfólio com boa diversificação de ativos, em geral, voltados para logística, industrial e varejo. Em relação à seu portfolio, o fundo possui imóveis voltados para logística, para industrial e varejo. O fundo é composto por 15 imóveis com total de 454 mil m², sendo que a maioria deles está localizados no estado de São Paulo, no Ceará, Rio de Janeiro e em Santa Catarina.
- O fundo possui ativos de boa qualidade e bem localizados. Ainda, aproximadamente 40% dos seus contratos são da modalidade atípica e o setor de atuação de seus inquilinos é relativamente diversificado (logística, varejo, alimentos, e-commerce).
- Como a maior concentração de vencimentos dos contratos se dá a partir de 2025, acreditamos que haja uma maior segurança em relação ao fluxo de receita a ser recebido. Adicionalmente, os imóveis são de alta qualidade e com capacidade de manter seus inquilinos no longo prazo.
- Em maio, o fundo iniciou a décima emissão de cotas com preço de subscrição no valor de R\$109,50/cota e também anunciou a venda de quatro imóveis no valor total de R\$169 milhões, gerando um ganho de aproximadamente R\$4,88/cota, o que vemos como positivo.

Portfólio do Fundo (%)



Exposição por Setor (% Receita)



VBI Prime Properties (PVBI11)

Sobre o Fundo

Gestão	VBI Real Estate
Classificação	Lajes Corporativas

Recomendação

Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	96,4
Preço Atual (R\$/cota)	95,0
Preço Alvo (R\$/cota)	114,6
% Potencial	21%

Informações de Mercado

Volume (R\$mil/dia)	-
Valor de Mercado (R\$ mil)	923.400
P/VP	99%

Dividend Yields

Dividend Yield Anualizado	6,3%
Dividend Yield 12M	-
Dividend Yield 2021	5,5%

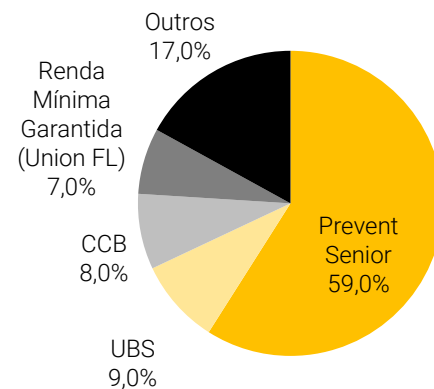
Performance

1 mês	-1%
3 meses	-1%
12 meses	-

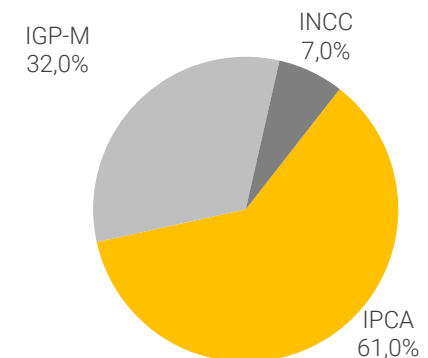
Tese de Investimento

- Os ativos que compõem o portfólio do fundo possuem 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 e/ou correção dos alugueis pela inflação.
- Acreditamos que o fundo está bem posicionado para a retomada do mercado de escritórios, eventual aumento de aluguel real, ou seja, acima da inflação dado que os inquilinos são companhias bem consolidadas e em grande parte do setor de saúde e financeiro.
- Recentemente o fundo adquiriu 50% do edifício Union Faria Lima que ainda será desenvolvido com previsão de entrega em 2023. O valor total da transação foi de R\$ 176,4 milhões e o pagamento será realizado em parcelas após superadas as condições suspensivas. A gestão estima um cap rate de 6,9% para essa aquisição. Além disso, o fundo passa a ter direito a uma renda mínima garantida (RMG) a partir do pagamento da primeira parcela do ativo. Essa RMG, representa um incremento na receita mensal de R\$ 0,04/cota. Em nossa visão, a alocação está em linha com a estratégia do fundo e é positiva ao finalizar a parcela em caixa.

Exposição por Inquilino (% Receita)



Exposição por Indexador (% Receita)



CSHG Renda Urbana (HGRU11)

Sobre o Fundo

Gestão	CSHG
Classificação	Híbrido

Recomendação

Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	117,9
Preço Atual (R\$/cota)	120,2
Preço Alvo (R\$/cota)	143,8
% Potencial	20%

Informações de Mercado

Volume (R\$/mil/dia)	6.465
Valor de Mercado (R\$ mil)	2.211.536
P/VP	102%

Dividend Yields

Dividend Yield Anualizado	6,8%
Dividend Yield 12M	7,1%
Dividend Yield 2021	6,4%

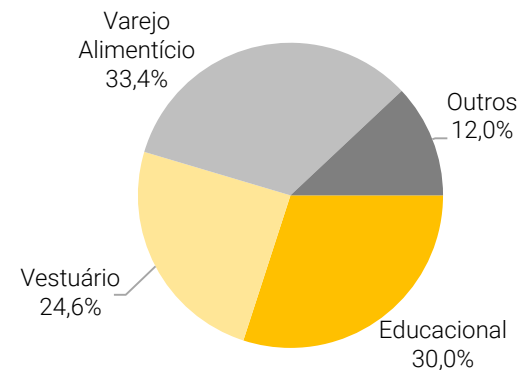
Performance

1 mês	-1%
3 meses	-5%
12 meses	13%

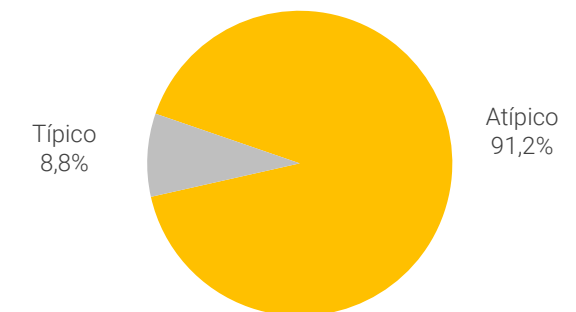
Tese de Investimento

- CSHG Renda Urbana é um fundo imobiliário híbrido com alocações em ativos de varejo (tanto supermercados, quanto de vestuário) e educacional. Em nossa opinião, o fundo possui um portfólio com ativos resilientes como o segmento de supermercados, alta concentração em contratos atípicos (91,2% da receita contratada), vencimentos concentrados somente após 2025 e inquilinos com boa qualidade de crédito (Lojas BIG, Pernambucanas, YDUQS).
- O patrimônio líquido do fundo está alocado majoritariamente em imóveis físicos (citados acima), mas também cotas do fundo SPVJ11, FIIs e CRIs (somados representam 23% do patrimônio do fundo). Recentemente, o fundo anunciou uma possível aquisição de dez ativos imobiliários destinados à atividade de varejo por R\$203 milhões. Caso a aquisição seja concluída, acreditamos em um impacto positivo na distribuição de dividendos do fundo.
- Continuamos com recomendação de compra e estimamos um dividend yield de aproximadamente 6,4% para 2021, o que vemos como atrativo considerando a relação de risco-retorno do fundo.

Exposição por Inquilino (% Receita)



Atipicidade dos Contratos (% Receita)



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

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 sentem 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 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.



Renan Manda, CNPI

Lucas Hoon, CNPI

Maria Fernanda Violatti