

Fundos Imobiliários

Carteira Recomendada

Abril de 2020



1. Panorama e Performance

O coronavírus despertou uma crise econômica, social e sanitária que deve impactar a economia brasileira ao longo dos próximos meses. Com o avanço do vírus e das medidas preventivas para conter o contágio como quarentenas e isolamento social, as projeções dos economistas já começaram a ser revisadas. O último relatório Focus do Banco Central revela que o consenso de mercado estima o PIB de 2020 em aproximadamente -0,5% (queda de 2,7pp em relação a mesma projeção de um mês atrás), enquanto a inflação e juros continuam em patamares baixos e controlados. Entretanto, acreditamos que a visibilidade sobre a magnitude do impacto econômico do COVID-19 ainda é baixa, pois depende principalmente da duração do período de reclusão social e das iniciativas do governo para conter a deterioração econômica no curto prazo. Por esse motivo, acreditamos que tais incertezas trouxeram uma maior aversão ao risco nos mercados, pressionando os preços das cotas.

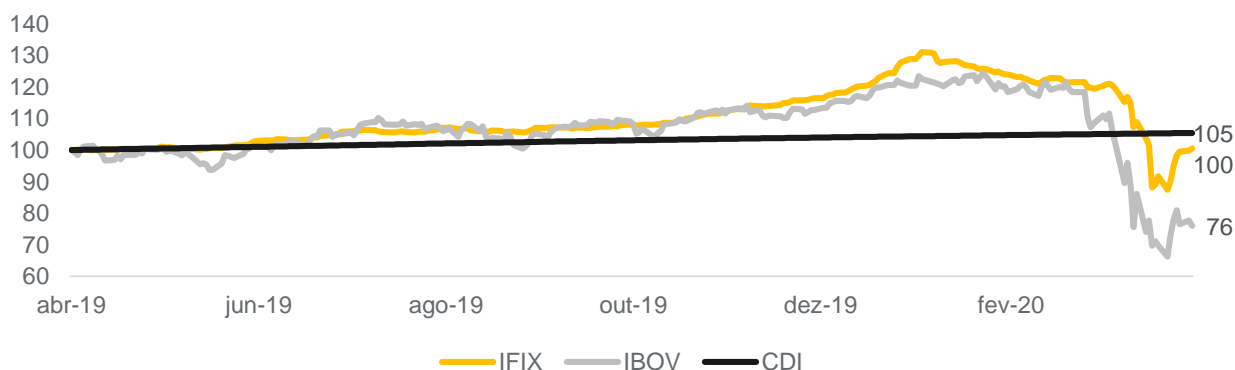
O mês de março foi marcado por um cenário de alta volatilidade, os preços dos ativos vêm sofrendo correções desde o começo de março devido ao aumento de incertezas e, conseqüentemente, ao movimento de maior aversão ao risco. Apesar do IFIX ter acumulado quedas de -15,8%, o índice se mostrou mais resiliente quando comparado ao Ibovespa, que apresentou correção de -29,9% no mês, além de menores oscilações diárias.

Acreditamos que o impacto do covid-19 (ou Coronavírus) deve se estender por mais algumas semanas e não descartamos possível volatilidade de mercado nesse meio tempo. Alguns segmentos como de hotéis e shopping centers devem continuar pressionados no curto prazo até a diminuição dos efeitos do coronavírus no fluxo de pessoas. No entanto, ressaltamos que a queda recente nos preços levaram os fundos a negociar a preços descontados, em diversos casos abaixo do valor patrimonial, e atingindo patamares que consideramos atrativos (principalmente levando em consideração o corte de juros recente). Por fim, apesar do revés de curto prazo, acreditamos que esse impacto se concentre principalmente nesse ano e continuamos positivos com a recuperação do segmento imobiliário brasileiro nos próximos anos.

1.1 RETORNO POR CLASSE

Classe	% IFIX	No mês	No ano	12 Meses
Monoativos Corporativos	5,54%	-11,06%	-15,99%	8,82%
Multiativos Corporativos	8,88%	-15,24%	-24,56%	2,89%
Recebíveis	25,13%	-12,02%	-15,44%	-0,02%
Shoppings	17,03%	-22,75%	-27,99%	-4,86%
Agências	4,67%	-12,74%	-17,00%	5,69%
Ativos Logísticos	12,48%	-14,23%	-24,01%	10,46%
Fundo de Fundos	8,52%	-17,58%	-22,72%	11,97%
Outros	14,42%	-14,56%	-21,92%	2,58%
	IFIX	-15,85%	-22,58%	0,45%
	CDI	0,32%	0,98%	5,29%
	IBOV	-29,90%	-36,86%	-23,47%

1.2 PERFORMANCE 12 MESES – IBOV X IFIX X CDI ACUMULADO



2. IFIX vs Carteira Recomendada

2.1 VISÃO GERAL

Após forte performance da carteira no final de 2019, o mês de março continuou apresentando alta volatilidade e performances negativas nos preços dos fundos imobiliários que levou a uma performance da carteira abaixo do esperado de -17,6% no mês (1,7 pp abaixo do IFIX).

Apesar do desempenho de março, a carteira acumula uma performance nos últimos 12 meses de 16,3% (15,9 pp acima do IFIX). Como mencionado anteriormente, não descartamos eventuais correções e volatilidade no curto prazo devido às incertezas dos impactos do Coronavírus e, conseqüentemente, ao movimento de corrida para ativos de menor risco.

Em razão do aumento do contágio do Coronavírus e devido ao aumento das incertezas dos impactos na economia, os fundos imobiliários sofreram fortes correções em março.

Entre os segmentos da carteira, o fundo de shopping centers apresentou a pior performance em virtude do fechamento temporários dos shoppings em todo território brasileiro. XP Malls (XPML11) apresentou performance de -29,6%.

Em segundo, o segmento de fundo de fundos apresentou fraca performance dado as incertezas dos impactos na distribuição de rendimento dos FoFs. RBR Alpha Multiestratégia apresentou performance negativa de -13,8%;

Em terceiro, o segmento de lajes corporativas representada pelo CSHG Real Estate apresentou performance abaixo do esperado no mês de -13,1%.

Em quarto, os fundos de ativos logísticos foram uma das classes que apresentou menores quedas em março. Os fundos XP Industrial, CSHG Logística, SDI Logística apresentaram quedas de -26,3%, -10,3% e -7,8%, respectivamente.

Por fim, os fundos de recebíveis foram os mais resilientes e apresentaram a menor volatilidade. Kinea Índice de Preços, Capitânia Securitities e Valora RE sofreram quedas de -9,0%, -13,2% e -19,5%, respectivamente.

2.3 PERFORMANCE DA CARTEIRA RECOMENDADA

	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20	No ano	12 Meses
Carteira Recomendada	1,2%	3,9%	1,7%	3,2%	4,1%	1,6%	5,8%	8,4%	22,3%	-8,7%	-5,4%	-17,6%	-28,8%	16,3%
Dividendos	0,6%	0,6%	0,5%	0,5%	0,6%	0,7%	0,6%	0,5%	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%	1,5%	6,8%
IFIX	1,0%	1,8%	2,9%	1,3%	0,3%	1,0%	4,0%	4,4%	10,6%	-3,8%	-4,4%	-15,9%	-22,6%	0,9%
CDI	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	0,5%	0,4%	0,5%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	1,0%	5,3%

Parâmetros	Carteira Recomendada	IFIX
Meses positivos	27	22
Meses negativos	5	10
Meses acima do IFIX	23	-
Meses Abaixo do IFIX	9	-
Maior retorno mensal	22,3%	10,6%
Menor retorno mensal	-17,6%	-15,9%
Índice de Sharpe	0,36	-0,24
Volatilidade Anualizada	28,8%	20,4%

OBS: a performance de mês de março é a performance ponderada da carteira antiga com a revisão extraordinária da carteira recomendada no dia 17/03/2020

Detalhamento no glossário ao final do relatório. Fonte: Economática; XP Investimentos. Data base: 31/03/2020

3. Proporção Target da Carteira Recomendada

3.1 ALOCAÇÃO ALVO

Mantemos a composição da carteira devido às preocupações quanto aos impactos do contágio do coronavírus. Dada as incertezas quanto ao crescimento econômico e da restrição de fluxo de pessoas continuamos com baixa exposição ao segmento de shopping centers e alta exposição em papéis mais defensivos, de menor risco e volatilidade como o segmento de fundos de recebíveis e galpões logísticos. Desse modo, a distribuição entre os segmentos segue com as maiores alocações em Recebíveis (40,0%), Logística (37,5%), Shoppings (10,0%), Lajes Corporativas (7,5%) e Fundo de Fundos (5,0%).

- **Fundos de Recebíveis (40,0% 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 retornos atrativos nesse tipo de fundo.
- **Ativos logísticos (37,5% 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.
- **Shopping Center (10,0% da carteira):** Com a diminuição do fluxo de pessoas decorrente do coronavírus, o segmento de shopping é o mais impactado. Não descartamos a possibilidade de possíveis concessões aos lojistas como descontos não recorrentes e eventual aumento na inadimplência que podem levar a queda nos rendimentos distribuídos no curto prazo.
- **Lajes Corporativas (7,5% da carteira):** Apesar de otimistas em relação à melhora operacional dos edifícios corporativos de alto padrão, especialmente aqueles localizados nas principais regiões comerciais de São Paulo, vemos esse efeito já sendo precificado em grande parte dos fundos.
- **Fundo de Fundos (5,0% da carteira):** Fundo de fundos apostam em explorar ineficiências de mercado e assimetrias de risco/retorno entre os FII's 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 das últimas semanas e o fluxo de notícias, estamos realizando algumas mudanças estratégicas na nossa carteira recomendada para poder continuar a maximizar o seu potencial. Tendo em vista isso, segue as nossas alterações:

ENTROU – XP Log (XPLG11): XP Log é um fundo com objetivo de obter renda e ganho de capital por meio da exploração de galpões logísticos. O fundo possui alta concentração em contratos atípicos (66% dos contratos) com vencimento de longo prazo (78% dos contratos com vencimento somente após 2023). Seus locatários são predominantemente empresas de grande porte e/ou relacionadas ao varejo de e-commerce, segmentos que tendem a ser menos impactados pela crise do Coronavírus (como Via Varejo, Leroy Merlin, Renner e GPA) devido a crescente demanda por pedidos online durante o período de reclusão social. Por esses motivos e a perspectiva favorável para o crescimento do e-commerce brasileiro nos próximos anos, estamos adicionando o fundo XPLG11 à carteira recomendada.

ENTROU – RBR Rendimento High Grade (RBRR11): RBR High Grade é um fundo imobiliário do segmento de recebíveis com objetivo de auferir rendimentos e ganho de capital na aquisição de CRIs. O fundo possui um portfólio com baixo risco dado sua diversificação setorial, sua exposição tanto em índices de inflação (54% do portfólio) e CDI (46% do portfólio), locatários com risco de crédito saudável e, finalmente, estrutura de garantias sólidas com ativos em ótimas localizações. Por esses motivos, estamos adicionando RBRR11 à carteira recomendada.

SAIU – XP Industrial (XPIN11): Diferente do segmento de galpões logísticos, os ativos industriais podem permanecer mais pressionadas no curto prazo com o aumento do contágio do Coronavírus devido à desaceleração e até suspensão das atividades em algumas fábricas como é o caso do setor automotivo (37,4% da exposição do fundo). Apesar de seus inquilinos serem empresas de grande porte, uma forte desaceleração econômica momentânea no curto prazo pode eventualmente levar à um incremento marginal na inadimplência e conseqüentemente pressionar sua capacidade de distribuição de rendimentos no curto prazo.

SAIU - Valora RE III (VGIR11): Estamos retirando o fundo imobiliário Valora RE da carteira recomendada dado que o fundo possui grande exposição em CDI (92,7% da carteira de CRI), indicador que deve permanecer em patamares baixos ao longo de 2020, pressionando, assim, a rentabilidade do fundo. Além disso, o fundo possui grande exposição ao segmento residencial (82,4% do portfólio) e shopping centers (9,4% do portfólio) que devem continuar pressionados com as medidas preventivas do combate ao Coronavírus, como a suspensão de atividades comerciais não-essenciais e a recomendação de reclusão social.

4. Movimentações – Carteira FIIs

4.1 MOVIMENTAÇÕES

4.2 CARTEIRA RECOMENDADA – ABRIL DE 2020

Peso %		Fundo			Valor de Mercado (VM)	Cota	Valor Patrimonial (VP)	VM/VP	Performance		Yield	Vacância Anunciada
Por Segmento	Por Ticker	Segmento	Ticker	Nome	(R\$ milhões)	(R\$)	(R\$/Cota)	%	No mês	Em 12m	DY 12m	%
5,00%	5,00%	Fundo de Fundos	RBRF11	RBR Alpha Multiestratégia*	492	93,6	105,8	88%	-13,8%	3,5%	9,0%	-
	10,00%	Recebíveis	RBR11	RBR High Grade	649	93,5	98,4	95%	-10,4%	-8,0%	7,7%	-
40,0%	10,00%	Recebíveis	CPTS11B	Capitânia Securities*	279	89,5	98,1	91%	-13,2%	-3,5%	8,7%	-
	20,00%	Recebíveis	KNIP11	Kinea Índices de Preços	3.474	105,9	114,9	92%	-9,0%	-0,4%	9,1%	-
	12,50%	Ativos Logísticos	XPLG11	XP Log	1.597	104,6	109,2	96%	-18,5%	13,1%	7,3%	3%
37,5%	12,50%	Ativos Logísticos	HGLG11	CSHG Logística	1.878	158,1	135,8	116%	-10,3%	9,8%	5,9%	7%
	12,50%	Ativos Logísticos	SDIL11	SDI Rio Bravo Renda Logística	477	99,9	95,5	105%	-7,8%	3,0%	6,2%	5%
10,0%	10,00%	Shoppings	XPML11	XP Malls*	1.673	91,9	108,3	85%	-29,6%	-6,6%	0,0%	4%
7,5%	7,50%	Lajes Corporativas	HGRE11	CHSG Real Estate	1.654	153,0	163,3	94%	-13,1%	19,7%	5,8%	20%
Média Ponderada									-13,4%	3,0%	6,6%	6,6%

Para os indivíduos que não podem comprar cotas de fundos destinados exclusivamente a investidores qualificados, o CSHG Recebíveis Imobiliários (HGCR11) serve como alternativa ao Kinea Índice de Preços (KNIP11).

OBS: * Os fundos Imobiliários em destaque se encontram restrita para cobertura por determinação da nossa equipe de Compliance

Detalhamento no glossário ao final do relatório. Fonte: Econômica; XP Investimentos. Data base: 31/03/2020

4.3 CARTEIRA RECOMENDADA – MARÇO DE 2020

Peso %		Fundo			Valor de Mercado (VM)	Cota	Valor Patrimonial (VP)	VM/VP	Performance		Yield	Vacância Anunciada
Por Segmento	Por Ticker	Segmento	Ticker	Nome	(R\$ milhões)	(R\$)	(R\$/Cota)	%	No mês	Em 12m	DY 12m	%
5,00%	5,00%	Fundo de Fundos	RBRF11	RBR Alpha Multiestratégia*	492	93,6	105,8	88%	-13,8%	3,5%	0,7%	-
	10,00%	Recebíveis	VGIR11	Valora RE III	365	80,9	97,0	83%	-19,5%	-10,5%	0,6%	-
40,0%	10,00%	Recebíveis	CPTS11B	Capitânia Securities II*	279	89,5	98,1	91%	-13,2%	-3,5%	0,7%	-
	20,00%	Recebíveis	KNIP11	Kinea Índice de Preços	3.474	105,9	114,9	92%	-9,0%	-0,4%	0,8%	-
	12,50%	Ativos Logísticos	XPIN11	XP Industrial	213	97,7	113,7	86%	-26,3%	11,2%	7,6%	3%
37,5%	12,50%	Ativos Logísticos	HGLG11	CSHG Logística	1.878	158,1	135,8	116%	-10,3%	9,8%	0,8%	7%
	12,50%	Ativos Logísticos	SDIL11	SDI Rio Bravo Renda Logística	477	99,9	95,5	105%	-7,8%	3,0%	0,5%	5%
10,0%	10,00%	Shoppings	XPML11	XP Malls*	1.673	91,9	108,3	85%	-29,6%	-6,6%	0,0%	4%
7,5%	7,50%	Lajes Corporativas	HGRE11	CHSG Real Estate	1.654	153,0	163,3	94%	-13,1%	19,7%	0,7%	20%
Média Ponderada									-15,3%	2,5%	1,38%	6,6%

OBS: Média ponderada não considera a revisão extraordinária da carteira do dia 17/03/2020

OBS2: * Os fundos Imobiliários em destaque se encontram restrita para cobertura por determinação da nossa equipe de Compliance

Detalhamento no glossário ao final do relatório. Fonte: Econômica; XP Investimentos. Data base: 31/03/2020

5. Radar do Mercado

5.1 OFERTAS PÚBLICAS

Maxi Renda (MXRF11)

O fundo anunciou o encerramento da 5ª emissão de cotas com arrecadação de R\$505 milhões tendo a XP investimentos como coordenadora líder e preço de emissão de R\$10,63/cota.

FII UBS (BR) Recebíveis (UBSR11)

O fundo anunciou o prospecto definitivo referente à 7ª emissão de cotas no montante total de R\$400 milhões tendo a Genial Investimentos como coordenadora líder e preço de emissão de R\$100/cota

Vinci Logística (VILG11)

O fundo anunciou o encerramento da 4ª emissão de cotas no montante total de R\$313 milhões tendo a XP investimentos como coordenadora líder e preço de emissão de R\$117,57/cota.

Polo Recebíveis Imobiliários (PORD11)

O fundo anunciou o encerramento da 2ª emissão de cotas no montante total de R\$94 milhões tendo a XP investimentos como coordenadora líder e preço de emissão de R\$97,00/cota.



6. Ranking dos Fundos de Investimentos Imobiliário

6.1 TOP 5 – MAIORES ALTAS NO MÊS

#	Ticker	Nome	Segmento	Retorno Mensal	Retorno 3 Meses	Retorno 12 Meses
1	BBVJ11	Cidade Jardim C. Tower	Lajes Corporativas	0,8%	-8,1%	6,6%
2	TBOF11	TB Office	Lajes Corporativas	-0,4%	-0,1%	28,7%
3	FAMB11B	Edifício Almirante Barroso	Lajes Corporativas	-3,6%	-29,8%	26,2%
4	FVBI11	VBI FL 4440	Lajes Corporativas	-5,8%	-5,1%	19,4%
5	BBFI11B	BB Progressivo	Lajes Corporativas	-5,9%	-22,1%	6,9%

6.2 TOP 5 – MAIORES BAIXAS NO MÊS

#	Ticker	Nome	Segmento	Retorno Mensal	Retorno 3 Meses	Retorno 12 Meses
1	XPML11	XP Malls	Shoppings	-29,6%	-32,4%	-8,8%
2	JRDM11	Shopping Jardim Sul	Shoppings	-29,5%	-32,3%	-5,3%
3	MALL11	Malls Brasil Plural	Shoppings	-27,8%	-34,0%	-16,8%
4	HSML11	HSI Malls	Shoppings	-27,3%	-33,2%	
5	EDGA11	Edifício Galeria	Lajes Corporativas	-27,3%	-40,5%	-23,3%

6.3 TOP 5 – MAIORES ÁGIOS (VM/PL)

#	Ticker	Nome	Segmento	Valor de Mercado (em R\$ milhares)	Patrimônio Liq (em R\$ milhares)	P/PL (x)
1	BBPO11	BB Progressivo II	Agências	R\$ 2.208.379	R\$ 1.626.619	1,36
2	HGLG11	CSHG Logística	Ativos Logísticos	R\$ 1.877.984	R\$ 1.614.143	1,16
3	FIIB11	Industrial do Brasil	Ativos Logísticos	R\$ 332.225	R\$ 288.441	1,15
4	NSLU11	Hospital Nsa. de Lourdes	Hospitais	R\$ 247.815	R\$ 218.358	1,13
5	VLOL11	Vila Olímpia Corporate	Lajes Corporativas	R\$ 183.213	R\$ 161.757	1,13

6.4 TOP 5 – MAIORES DESCONTOS (VM/PL)

#	Ticker	Nome	Segmento	Valor de Mercado (em R\$ milhares)	Patrimônio Liq (em R\$ milhares)	P/PL (x)
1	EDGA11	Edifício Galeria	Lajes Corporativas	R\$ 133.422	R\$ 299.847	0,44
2	FIGS11	General Shopping Ativo e Renda	Shoppings	R\$ 170.715	R\$ 280.426	0,61
3	ALMI11	Torre Almirante	Lajes Corporativas	R\$ 155.648	R\$ 220.701	0,71
4	RNGO11	Rio Negro	Lajes Corporativas	R\$ 196.552	R\$ 274.336	0,72
5	BBFI11B	BB Progressivo	Lajes Corporativas	R\$ 296.400	R\$ 409.608	0,72

Glossário

ABL: Área Bruta Locável

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

Cota: Valor da cota negociado em bolsa ajustado por proventos

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

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

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

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

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

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

Patrimônio Líquido (PL): Ativos Totais menos Passivos Totais

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

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

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

Rendimentos: Proventos distribuídos por cota em R\$

TIR: Taxa interna de retorno

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

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

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

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

VM/PL: Valor de mercado/Patrimônio Líquido

Volume Diário: Média diária do volume em R\$

Disclaimer

Carteira Recomendada - Abril 2020

Renan Manda, CNPI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliários, RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário e 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