

Fundos Imobiliários

# Carteira Recomendada

Agosto de 2020

 **xp** investimentos

## 1. Panorama e Performance

O mês de julho foi marcado pela continuidade da retomada das atividades no Brasil e no mundo após a flexibilização da quarentena e reabertura dos shopping centers e varejo brasileiro. Apesar do número de casos de COVID-19 ter aparentemente estacionado no Brasil, ainda não há indícios robustos de queda da contaminação e, ainda, houve aumento marginal em alguns municípios e estados brasileiros, levando a uma nova suspensão temporária das atividades. Por esses motivos, acreditamos que o ambiente econômico continua com alto grau de incerteza referente a recuperação econômica.

No lado econômico, de acordo com o último relatório Focus do Banco Central, os economistas apresentaram projeções levemente mais positivas em relação ao mês passado quanto ao crescimento do PIB em 2020 (-5,8% contra -6,5% no mês passado), as projeções de inflação IPCA continuam pressionados em 1,7% para 2020, mas a inflação IGP-M apresentou o novo patamar de 7,9% (vs. 5,6% no mês passado).

Pelo lado positivo, o número de investidores pessoa física em fundos imobiliários atingiu o novo patamar de 896 mil investidores em junho/2020 (crescimento de 5,6% no mês), o número representa a nova máxima do número de investidores e ainda indica a aceleração de crescimento mensal no número de investidores em relação ao mês passado, o que mostra a crescente interesse nessa classe de ativo de renda variável.

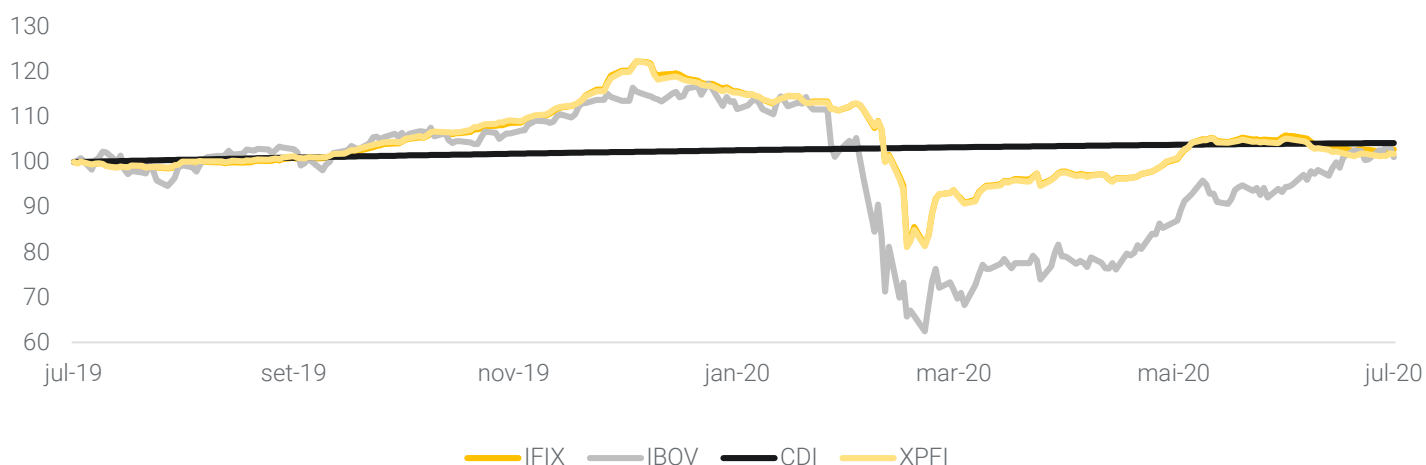
Sobre o universo de fundos imobiliários, o IFIX apresentou uma queda de -2,6% em julho, após a forte alta de 5,6% no mês passado e o mesmo se aplica para o XPFI (índice de fundos imobiliários da XP) que apresentou queda de -2,9%, após a alta de 4,7% em junho. Vale ressaltar que apesar do Ibovespa ter apresentado forte performance mensal de 8,3%, as cotas dos fundos imobiliários historicamente possuem menor volatilidade do que as ações, o que se confirma quando vemos as performances dos três índices nos últimos doze meses: Ibov (+1,0%) contra IFIX (+2,8%) e XPFI (+1,8%)

Na primeira quinzena do mês, dois acontecimentos acarretaram na retomada da discussão sobre o segmento de agências bancárias. Primeiro, o fundo RBVA11 recebeu notificações extrajudiciais com o objetivo de redução do aluguel de 28 agências locadas ao Banco Santander Brasil (todas as liminares já foram rejeitadas) e a mídia local reportou sobre a intenção de devolução de escritórios pelo Banco do Brasil em razão da maior adoção do trabalho remoto. Em nossa opinião, a combinação de maior concorrência de bancos digitais e crescimento das operações remotas dos maiores bancos do país criou a tendência de menor necessidade de agências de rua, o que deve impulsionar o fechamento de agências de rua. Por esses motivos, acreditamos que há pouca visibilidade dos fundos do segmento de manterem o mesmo nível de rentabilidade após o vencimento de seus contratos de locação dado que os contratos podem não serem renovados e/ou renovados em termos menos favoráveis.

# 1. Panorama e Performance

Por fim, acreditamos que a discussão de reforma tributária deve permanecer nos holofotes nos próximos meses. Com base na primeira proposta, o impacto para os fundos imobiliários foi bastante limitado, mas acreditamos que as próximas propostas e a eventual discussão sobre tributação de dividendos devem gerar maiores mudanças. Em nossa opinião, acreditamos que uma eventual adoção da tributação de dividendos deve gerar uma pressão inicial nas cotas de fundos imobiliários, mas acreditamos que a possível entrada de outros agentes como fundos de pensão e investidores institucionais podem compensar o choque inicial.

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



## 2. IFIX vs Carteira Recomendada

### 2.1 VISÃO GERAL

Após forte correção dos preços de -22% no primeiro trimestre do ano em razão da correção da forte alta nos últimos meses de 2019 (especialmente em Janeiro) e do aumento aversão ao risco dos investidores decorrente do contágio do COVID-19, o segundo trimestre apresentou uma recuperação dos preços de fundos imobiliários com uma alta de 12%. Entretanto, apesar da gradual retomada da economia, o IFIX e o XPFI apresentaram as performances de -2,6% e -2,9% no mês de julho, respectivamente. Nos últimos doze meses, o IFIX e o XPFI acumulam alta de 2,8% e 1,8%, respectivamente.

A performance da carteira recomendada foi de -2,3% no mês de julho (+0,3 p.p acima do IFIX e +0,6 p.p acima do XPFI). Assim, a carteira da XP acumula a performance de 17,9% nos últimos doze meses (+15,1% acima do IFIX e +16,1% acima do XPFI).

Entre os fundos imobiliários da carteira recomendada, os destaques positivos foram os fundos do segmento de fundo de fundos e dos fundos híbridos. Por outro lado, o destaque negativo foi para os fundos de recebíveis e os fundos da lajes corporativas.

### 2.3 PERFORMANCE DA CARTEIRA RECOMENDADA

	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	jan-20	fev-20	mar-20*	abr-20	mai-20	jun-20	jun-20	No ano	12 Meses
<b>Carteira Recomendada</b>	4,1%	1,6%	5,8%	8,4%	22,3%	-8,7%	-5,4%	-17,6%	3,6%	1,9%	8,3%	-2,3%	-20,5%	17,9%
Dividendos	0,6%	0,7%	0,6%	0,5%	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%	3,5%	6,6%
<b>XPFI</b>	0,1%	1,2%	3,8%	3,9%	9,8%	-3,8%	-3,4%	-15,9%	4,0%	2,5%	4,7%	-2,9%	-15,2%	1,8%
<b>IFIX</b>	0,3%	1,0%	4,0%	4,4%	10,6%	-3,8%	-4,4%	-15,9%	4,4%	2,1%	5,6%	-2,6%	-14,5%	2,8%
<b>CDI</b>	0,5%	0,4%	0,5%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%	1,9%	4,1%

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: 30/06/2020

## 3. Proporção Target da Carteira Recomendada

### 3.1 ALOCAÇÃO ALVO

Mantemos a composição da carteira devido as preocupações quanto a recuperação da economia após a crise do 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 (32,5%), Logística (30,0%), Híbridos (15,0%), Shopping Centers (10,0%), Lajes Corporativas (7,5%) e Fundo de Fundos (5,0%).

**Fundos de Recebíveis (32,5% 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..

**Ativos logísticos (30,0% 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 (15,0% da carteira):** Fundos Imobiliários híbridos são fundos que possuem investimento em mais de uma classe de ativos. Essa característica se torna interessante para os investidores 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):** Com a diminuição do fluxo de pessoas decorrente do coronavírus, o segmento de shopping é o mais impactado. Não descartamos a possibilidade de possíveis concessão 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 do mês de julho e o fluxo de notícias, decidimos não realizar nenhuma mudança na nossa carteira recomendada. Em nossa opinião, a carteira recomenda 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:

**HGCR11:** O fundo tem por objetivo o investimento em CRIs. Atualmente, o fundo possui 71,6% do seu portfólio alocado em CRIs, 17,4% em fundos imobiliários (BARI11, SPVJ11 e outros) e 10.5% 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 56%) e grande concentração em credores com bons ratings de crédito. Ainda, o fundo está negociando a um pequeno desconto de 94% pelo seu valor patrimonial.

**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 R\$600 milhões. Apesar da possível queda na distribuição de rendimento no curto prazo devido ao montante em caixa, acreditamos que o fundo possui grande potencial de retorno no médio e longo prazo após a conclusão da alocação dos recursos da quarta emissão. Recentemente, o fundo anunciou a aquisição do ativo “Santana Business Park” e os investimentos adicionais no CD Leroy e “Ativo Especulativo Cajamar”

**HGRE11:** O CSHG Real Estate é um fundo imobiliário do segmento de lajes corporativas. Em nossa opinião, o fundo possui ativos de boa qualidade e bem localizados como Eldorado, Cidade Jardim e BFC. No entanto, ele continua com o desafio de locação das áreas de maior vacância como o Ed. Verbo Divino e o Ed. Torre Martiniano, que vem pressionando a rentabilidade do fundo. Apesar do ambiente desafiador para locação dos ativos devido à crise do COVID-19, o fundo está negociando com grande desconto ao seu valor patrimonial (0.86x VM/VP) e acreditamos que ele possui grande potencial de valorização e aumento dos rendimentos com o fechamento da vacância no médio e longo prazo.

**HGRU11:** CSHG Renda Urbana é um fundo imobiliário híbrido com alocações em ativos de varejo e educacional. Recentemente, o fundo completou sua terceira emissão de cotas, levantando o montante de R\$300 milhões. Já em junho, o fundo alocou grande parte dos novos recursos na aquisição do imóvel UMC – Vila Leopoldina, locado para a Universidade Mogi das Cruzes e aquisição de cotas do fundo SPVJ11, um fundo imobiliário com investimento em propriedade de varejo, logístico, industrial e comercial locado em regime atípico ao grupo Sendas – operador da marca Assai. Em nossa opinião, o fundo possui um portfólio com ativos resilientes, grande concentração em contratos atípicos, inquilinos com boa qualidade de crédito e distribuição de dividendos em patamares atraentes dada a relação de risco-retorno.

## 4. Movimentações – Carteira FIIs

### 4.2 CARTEIRA RECOMENDADA – AGOSTO DE 2020

Peso		Peso			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	%
5.00%	Fundo de Fundos	RBRF11	🔒	RBR Alpha Multiestratégia*	679	101.5	95.9	106%	4.2%	6.7%	7.1%
12.50%	Recebíveis	RBRR11	🔒	RBR High Grade*	689	99.3	97.8	102%	0.8%	1.5%	6.6%
10.00%	Recebíveis	CPTS11	🔒	Capitânia Securities*	751	96.9	93.9	103%	-6.2%	5.0%	8.3%
10.00%	Recebíveis	HGCR11	COMPRA	CSHG Recebíveis	1,239	100.2	105.4	95%	-7.5%	-5.5%	5.7%
20.00%	Ativos Logísticos	XPLG11	COMPRA	XP Log	1,925	126.1	109.2	115%	-2.6%	35.0%	5.4%
10.00%	Ativos Logísticos	VILG11	🔒	Vinci Logística*	839	119.2	112.9	106%	-2.0%	25.7%	6.0%
10.00%	Shoppings	XPML11	🔒	XP Malls*	1,861	102.2	111.5	92%	-1.2%	-1.1%	4.9%
7.50%	Lajes Corporativas	HGRE11	COMPRA	CHSG Real Estate	1,514	140	163.5	86%	-6.6%	-5.7%	4.9%
15.00%	Híbridos	HGRU11	COMPRA	CSHG Renda Urbana	1,601	127.8	107.8	118%	0.3%	32.2%	6.4%
				<b>Média Ponderada</b>					<b>-2.3%</b>	<b>14.3%</b>	<b>6.0%</b>

Data: 31/07/2020; Fonte: XP Investimentos, Economatica, Bloomberg

## 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
CARE11	Brazilian Graveyard FII	Outros	34,9%	15,4%	-39,7%
GSFI11	General Shop e Outlets	Shoppings	13,2%	9,3%	-22,0%
CXRI11	Caixa Rio Bravo FII	Fundo de Fundos	12,4%	42,2%	80,0%
LVBI11	VBI Logística FII	Ativos Logísticos	9,3%	14,3%	20,8%
PORD11	Polo FII	Recebíveis	8,5%	3,4%	1,0%

### 6.2 TOP 5 – MAIORES BAIXAS NO MÊS

Ticker	Nome	Segmento	Performance Mensal	Performance 3 meses	Performance 12 meses
BCIA11	Bradesco Carteira Imob	Fundo de Fundos	-27,9%	-20,2%	16,4%
XTED11	TRX Ed. Corp FII	Monoativos Corporativos	-16,4%	2,8%	-3,9%
BBPO11	BB Progressivo II FII	Agências	-14,9%	-6,9%	0,6%
RBVA11	Rio Bravo Renda Varejo	Varejo	-14,0%	6,9%	3,8%
BBFI11B	BB Progressivo FII	Multiativos Corporativos	-12,5%	-11,9%	-2,0%

### 6.3 TOP 5 – MAIORES ÁGIOS (VM/PL)

Ticker	Nome	Segmento	Valor de Mercado	Valor Patrimonial	VM/VP
CXRI11	Caixa Rio Bravo FII	Fundo de Fundos	272.606	158.865	1,72
NSLU11	Hospital Nossa Sra de Lourdes	Hospitais	322.719	218.384	1,48
HCRI11	Hospital da Criança FII	Hospitais	85.998	58.391	1,47
BBPO11	BB Progressivo II FII	Agências	2.208.220	1.612.081	1,37
HGLG11	CSHG Logística	Ativos Logísticos	2.138.798	1.609.191	1,33

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

Ticker	Nome	Segmento	Valor de Mercado	Valor Patrimonial	VM/VP
GSFI11	General Shop e Outlets	Shoppings	194.489,4	814.995,7	0,24
EDGA11	FII Ed. Galeria	Monoativos Corporativos	118.631,2	301.025,5	0,39
XTED11	TRX Ed. Corp FII	Monoativos Corporativos	13.264,9	26.298,8	0,50
FIGS11	General Shopping Ativo e Renda	Shoppings	171.285,0	278.308,4	0,62
ALMI11	Torre Almirante FII	Monoativos Corporativos	140.194,2	220.554,7	0,64



## 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

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](http://www.xpi.com.br).

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

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

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

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

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

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 598, de 3 de maio de 2018, informamos que a XP Investimentos CCTVM S.A. e/ou suas afiliadas ("XP Investimentos" ou "XP") 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](http://xpinvestimentos.com.br)