

Fundos de Renda - Ativos Corportativos

Fundo		Valor de Mercado (VM)	Cota¹	Patrimônio Liq (PL)/Cota	VM/PL	Volume Diário (Média 3M)	Preço do m²	Peso IFIX	Rendimentos			Performance		
Ticker	Nome	(R\$ Mil)	(R\$)	(R\$)/Cota	%	(R\$ mil)	R\$/m²	%	Último (R\$)	DY	DY 12M	No mês	No ano	Em 12m
BRCR11	BTG Pactual Corp. Office Fund	2.026.651	105,42	124,92	84,4%	3.163	8.834	6,5%	0,31	3,5%	5,2%	-1,6%	1,0%	9,9%
KNRI11	Kinea Renda Imobiliária	2.590.990	166,90	139,99	119,2%	2.754	5.088	8,4%	1,72	12,4%	7,5%	-3,9%	3,9%	17,2%
TBOF11	TB Office	898.370	89,39	79,41	112,6%	559	15.892	2,9%	0,18	2,4%	3,4%	2,8%	17,2%	31,0%
XPCM11	XP Corp. Macaé	237.618	98,41	80,18	122,7%	404	12.750	0,8%	0,78	9,5%	11,0%	0,7%	3,1%	28,0%
FVBI11	VBI FL 4440	228.438	106,25	93,91	113,1%	270	20.662	0,7%	0,38	4,3%	5,0%	1,1%	3,8%	17,9%
JSRE11	JS Real Estate Multigestão	687.109	106,48	111,29	95,7%	955	0	2,2%	0,54	6,1%	8,0%	-0,3%	8,2%	15,5%
CEOC11	CEO CCP	168.497	92,80	82,89	112,0%	619	14.112	0,5%	0,59	7,6%	4,5%	3,3%	6,2%	30,2%
THRA11	Cyrela Thera Corp	170.881	116,03	91,37	127,0%	294	15.744	0,6%	0,41	4,2%	5,1%	-0,4%	3,7%	22,3%
HGJH11	CSHG JHSF Prime Offices	287.925	1.745,00	1.169,40	149,2%	247	22.648	0,9%	7,50	5,2%	7,1%	3,0%	25,0%	47,8%
Média		810.720	291,85	219,26	115%	1.029	12.859	2,6%	1,38	6,1%	6,3%	0,5%	8,0%	24,4%

Fundos de Renda - Educacional

Fundo		Valor de Mercado (VM)	Cota¹	Patrimônio Liq (PL)/Cota	VM/PL	Volume Diário (Média 3M)	Preço do m²	Peso IFIX	Rendimentos			Performance		
Ticker	Nome	(R\$ Mil)	(R\$)	(R\$)/Cota	%	(R\$ mil)	R\$/m²	%	Último (R\$)	DY	DY 12M	No mês	No ano	Em 12m
FCFL11	Campus Faria Lima	374.915	2.245,00	1.566,78	143,3%	137	19.054	1,2%	10,60	5,7%	6,9%	0,2%	0,8%	23,6%
Média		374.915	2.245,00	1.566,78	143%	137	19.054	1,2%	10,60	5,7%	6,9%	0,2%	0,8%	23,6%

Fundos de Renda - Ativos Logísticos

Fundo		Valor de Mercado (VM)	Cota¹	Patrimônio Liq (PL)/Cota	VM/PL	Volume Diário (Média 3M)	Preço do m²	Peso IFIX	Rendimentos			Performance		
Ticker	Nome	(R\$ Mil)	(R\$)	(R\$)/Cota	%	(R\$ mil)	R\$/m²	%	Último (R\$)	DY	DY 12M	No mês	No ano	Em 12m
GRLV11	CSHG GR Louveira	151.902	1.414,98	1.183,10	119,6%	582	2.743	0,5%	7,50	6,4%	8,6%	1,6%	27,5%	53,6%
HGLG11	CSHG Logística	1.104.176	1.401,00	1.173,68	119,4%	2.255	8.402	3,6%	8,70	7,5%	8,3%	-6,3%	7,0%	26,0%
SDIL11	SDI logística RIO	143.799	99,94	93,20	107,2%	260	3.259	0,5%	0,62	7,4%	8,5%	-1,9%	6,8%	29,9%
Média		466.626	971,97	816,66	115%	1.032	4.801	1,5%	5,61	7,1%	8,5%	-2,2%	13,8%	36,5%

Fundos de Renda - Shopping / Varejo

Fundo		Valor de Mercado (VM)	Cota¹	Patrimônio Liq (PL)/Cota	VM/PL	Volume Diário (Média 3M)	Preço do m²	Peso IFIX	Rendimentos			Performance		
	Nome	(R\$ Mil)	(R\$)	(R\$)/Cota	%	(R\$ mil)	R\$/m²	%	Último (R\$)	DY	DY 12M	No mês	No ano	Em 12m
VISC11	Vinci Shopping Centers	353.654	110,00	98,17	112,0%	1.872	12.411	-	0,61	6,7%	-	3,0%	11,4%	-
HGBS11	CSHG Brasil Shopping	1.279.231	2.380,00	2.316,78	102,7%	1.927	13.194	4,1%	12,00	6,1%	6,6%	0,3%	3,5%	17,6%
XPML11	XP Malls	260.779	102,50	96,66	106,0%	865	9.151	-	0,50	5,8%	-	-0,7%	3,4%	-
PQDP11	Parque D. Pedro Shopping	798.898	3.350,00	2.674,40	125,3%	126	20.633	2,6%	12,85	4,6%	6,4%	2,9%	8,5%	39,8%
Média		673.141	1.485,63	1.296,50	112%	1.198	13.847	3,4%	6,49	5,8%	6,5%	1,4%	6,7%	28,7%

Fundos de Títulos com Lastro Imobiliário

Fundo		Valor de Mercado (VM)	Cota¹	Patrimônio Liq (PL)/Cota	VM/PL	Volume Diário (Média 3M)	Preço do m²	Peso IFIX	Rendimentos			Performance		
Ticker	Nome	(R\$ Mil)	(R\$)	(R\$)/Cota	%	(R\$ mil)	R\$/m²	%	Último (R\$)	DY	DY 12M	No mês	No ano	Em 12m
KNCR11	Kinea Rend. Imob	2.952.073	105,06	104,65	100,4%	4.185	-	9,5%	0,60	6,9%	7,6%	0,0%	4,4%	5,7%
KNIP11	Kinea Índice de Preços	1.097.525	108,45	104,50	103,8%	1.318	-	3,5%	0,75	8,3%	7,4%	0,7%	4,3%	9,0%
BCRI11	Banestes Rec. Imobiliários	126.227	104,32	99,00	105,4%	224	-	0,4%	0,66	7,6%	7,8%	1,4%	0,9%	0,2%
MXRF11	Maxi Renda	329.940	10,48	9,48	110,5%	636	-	1,1%	0,06	6,9%	8,5%	1,6%	13,0%	18,8%
VRTA11	Fator Verità	237.765	106,06	104,17	101,8%	390	-	0,8%	0,69	7,8%	8,0%	0,4%	-2,0%	-0,6%
Média		948.706	86,87	84,36	104%	1.351	-	3,1%	0,55	7,5%	7,9%	0,8%	4,1%	6,6%

Fundos de Fundos (FoF)

Fundo		Valor de Mercado (VM)	Cota¹	Patrimônio Liq (PL)/Cota	VM/PL	Volume Diário (Média 3M)	Preço do m²	Peso IFIX	Rendimentos			Performance		
Ticker	Nome	(R\$ Mil)	(R\$)	(R\$)/Cota	%	(R\$ mil)	R\$/m²	%	Último (R\$)	DY	DY 12M	No mês	No ano	Em 12m
RBRF11	RBR Alpha Fundo de Fundos	82.409	101,74	102,03	99,7%	271	-	-	0,80	9,4%	-	2,1%	6,5%	-
BCFF11	BTG Pactual Fundo de Fundos	531.873	89,40	90,32	99,0%	2.114	-	1,7%	0,50	6,6%	8,5%	3,0%	16,7%	36,4%
Média		307.141	95,57	96,18	99%	1.193	-	1,7%	0,65	8,0%	8,5%	2,6%	11,6%	36,4%

Outros Fundos

Fundo		Valor de Mercado (VM)	Cota¹	Patrimônio Liq (PL)/Cota	VM/PL	Volume Diário (Média 3M)	Preço do m²	Peso IFIX	Rendimentos			Performance		
Ticker	Nome	(R\$ Mil)	(R\$)	(R\$)/Cota	%	(R\$ mil)	R\$/m²	%	Último (R\$)	DY	DY 12M	No mês	No ano	Em 12m
HTMX11	Hotel Maxinvest	162.507	145,23	134,32	108,1%	652	12.848	0,3%	0,43	3,5%	6,1%	4,0%	20,6%	18,8%
Média		162.507	145,23	134,32	108%	652	12.848	0,3%	0,43	3,5%	6,1%	4,0%	20,6%	18,8%

Benchmarks

Índice	Performance		
	No Mês	No Ano	12M
CDI	0,3%	1,8%	8,2%
Ibovespa	-1,2%	10,4%	34,2%
IFIX	-0,4%	5,5%	15,8%

¹ Cota ajustada por proventos  
Fonte: Econômica, elaboração XP

## 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

**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

**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\$

<sup>2</sup> A Classificação de Risco XP é baseada em uma metodologia interna que varia de 1 a 5. Quanto maior o risco atrelado, maior a classificação.

## Equipe de Fundos de Investimento XP

**PRODUTOS**  
**Daniel Lemos**  
**Gustavo Pires**

**RELACIONAMENTO INSTITUCIONAL**  
**Leon Goldberg**  
**Davi Tarabay**

**ANÁLISE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO E IMOBILIÁRIOS**  
**José Tibães, CNPI**  
**Giancarlo Gentiluomo, CNPI**

**SALES**  
**Felipe Manfredini**  
**Leonardo Lombardi**  
**Lucas Brandão**

**DISTRIBUIÇÃO INSTITUCIONAL**  
**Rafael Quintas**  
**Renato Junqueira**  
**Lauter Ferreira**  
**Tais Campos**  
**Sergio Vailati**  
**Caroline Sampaio**  
**Manuella Passini**

**Analista Responsável**  
**Giancarlo Gentiluomo, CNPI**

## 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 483, de 6 de julho de 2010, 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 declaram(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 483/10 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. 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.

A XP Gestão de Recursos Ltda. ("XP Gestão") e a XP Investimentos são sociedades que estão sob o mesmo controle comum, sendo ambas controladas indiretamente pela XP Controle Participações S/A ("XP Controle"). Fundo de investimento é uma comunhão de recursos, captados de pessoas físicas ou jurídicas, com o objetivo de obter ganhos financeiros a partir da aplicação em títulos e valores mobiliários. Um fundo é organizado sob a forma de condomínio e seu patrimônio é dividido em cotas, cujo valor é calculado diariamente por meio da divisão do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E PERFORMANCE. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANÍMBA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Os fundos de investimento imobiliário possuem isenção de imposto de renda sobre os rendimentos mensais na hipótese de cotistas que sejam pessoas físicas e, cumulativamente, (i) tenham menos de 10% da totalidade de cotas do fundo; (ii) cujas cotas sejam negociadas em bolsa de valores; e (iii) tenham mais de 50 cotistas. No caso de ganho de capital (obtido a partir da venda de uma cota a um valor superior ao seu valor de compra) não há isenção de tributação.

ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ATIVIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE INVESTIMENTO NO VAREJO.

### XP Investimentos CCTVM S/A

Av Brigadeiro Faria Lima 3600/10º An  
Itaim Bibi - São Paulo-SP  
CEP: 04538-132  
CNPJ: 02.332.886/0001-04

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

Atendimento ao cliente 4003 3710 (capitais e regiões metropolitanas e 0800 880 3710 (demais regiões). Dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 9h às 19:30

Ouvidoria: 0800 722 3710  
Dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 9h às 18h.

