

XP Hotéis FII

1º Trimestre de 2019



asset
management

Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 1º trimestre de 2019

A vitória de Jair Bolsonaro nas eleições revigorou as expectativas dos agentes econômicos quanto à recuperação da atividade econômica, de forma que a pauta de seu Ministro da Economia, Paulo Guedes, priorizou a aprovação da Reforma da Previdência em prol de uma trajetória fiscal saudável. Os indicadores de confiança do consumidor e empresarial cresceram consideravelmente diante destas novas perspectivas e sinalizaram a percepção de melhora e o otimismo quanto ao futuro, apesar de sofrerem alguns reveses de curto prazo decorrentes de incertezas na medida em que são veiculadas notícias sobre a evolução da articulação política com vistas à promulgação das emendas constitucionais propostas pelo governo.

O setor hoteleiro é fortemente correlacionado com a variação do PIB e sofre impactos da inflação. Com isto, a trajetória de crescimento econômico e a inflação controlada já trazem consigo expectativas positivas de crescimento da taxa de ocupação e da diária média para a indústria em 2019, ilustrada pelo “Panorama da Hotelaria Brasileira” divulgado pelo Valor Econômico¹ em 17/04/2019.

O portfólio do XP Hotéis, que antes estava presente unicamente na região sul do Brasil e, com as novas aquisições, se concentrou na praça mais forte do país (São Paulo) – mais de 80,0% da receita imobiliária do Fundo –, gozará de maior estabilidade e potencial de geração de resultados para seus cotistas.

Salienta-se que a estratégia do fundo é investir em imóveis administrados por empresas consolidadas e reconhecidas pela qualidade na gestão operacional das propriedades hoteleiras, de forma que parte de sua remuneração esteja alinhada com a *performance*, contribuindo para maximização de lucros oriundos da exploração comercial em cenários favoráveis e para delineação de estratégias que minimizem a contração do resultado nas intempéries macroeconômicas.

Destaques do 1º trimestre de 2019

Após a segunda emissão de cotas em dezembro/18, destaca-se no 1º trimestre de 2019 a aquisição dos ativos Pullman Ibirapuera (localizado no bairro Vila Mariana, São Paulo/SP) e Ibis Expo (bairro Barra Funda, São Paulo/SP). Com representatividade de 80,0% da receita imobiliária do portfólio do Fundo, estas propriedades hoteleiras majoraram razoavelmente os principais indicadores do fundo a partir de março/2019. Observa-se o salto do RevPar do portfólio de R\$ 87,0 para R\$ 163,0 (crescimento de 87%), fundamentado principalmente pelo aumento da diária média que saiu de R\$ 159,0 para R\$ 299,0 (crescimento de 88%). Em adição, o portfólio contou com a entrega de resultados positivos a partir de março de 2019 pelo Novotel Curitiba, o qual foi inaugurado no segundo semestre do ano passado.

Ainda no contexto da segunda emissão, o Fundo assinou em abril/2019 o Compromisso de Compra e Venda de Ações Sob Condições Suspensivas (SPA), cujo objeto é aquisição de 50,0% das ações da Habraset Hoteleira S.A., proprietária de 100% do Hotel Ibis Budget Paraíso, situado em São Paulo/SP.

Por fim, como evento subsequente, podemos destacar a listagem do fundo para negociação na B3 em abril com os tickers XPHT11 (cota Sênior) e XPHT12 (cota Ordinária).

Destques do Trimestre e Histórico



Destaques do 1º Trimestre de 2019

Indicadores Operacionais do Portfólio ¹

RevPar: R\$ 162,8

Taxa de Ocupação: 54,5%

Diária Média: R\$ 298,5

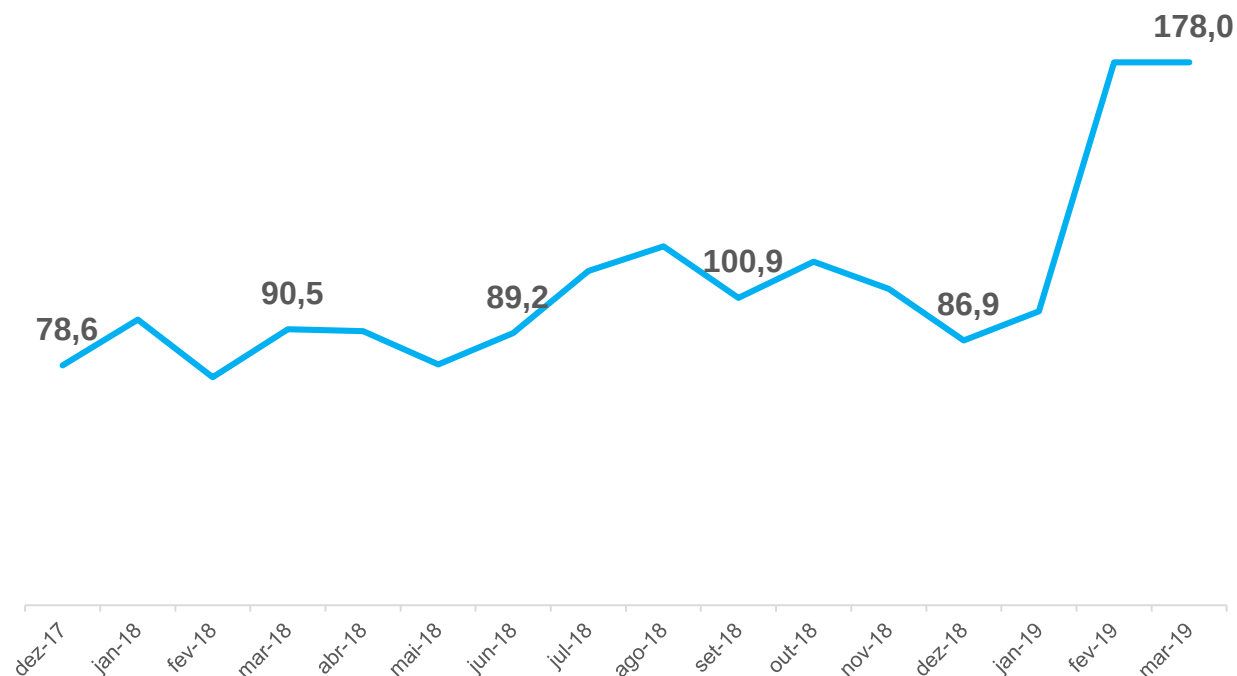
Distribuição por quarto: R\$ 1.846,7

Margem EBITDA²: 23,5%

¹ Valores médios do 1º trimestre de 2019

² Refere-se a razão entre o EBITDA (remessa líquida para o fundo) / Receita Total dos Ativos.

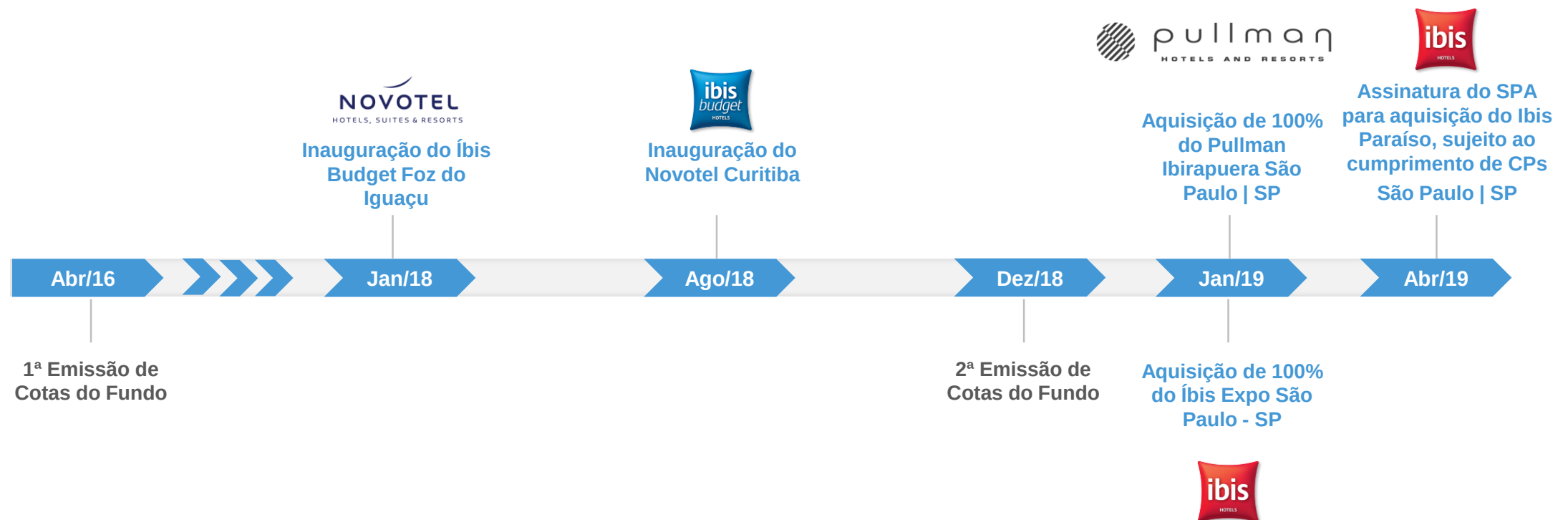
Evolução RevPar (R\$/dia) ¹



O crescimento do RevPar, a partir de fevereiro/2019, se refere ao valor superior da diária média das novas aquisições, hotéis Pullman e Íbis Expo, em comparação aos ativos já investidos pelo fundo.

Histórico de Aquisições | Eventos Subsequentes

Em janeiro de 2019, com os recursos da 2ª Emissão de Cotas, o Fundo adquiriu dois importantes ativos para seu portfólio: o Pullman Ibirapuera e o Ibis Expo Casa Verde. Logo em seguida, no mês de abril de 2019, o Fundo publicou fato relevante para comunicar a assinatura em 18/04/19 do Compromisso de Compra e Venda de Ações Sob Condições Suspensivas (“SPA”), cujo objeto é aquisição de 50% das ações da Habraset Hoteleira S.A., proprietária de 100% do Hotel Ibis Budget Paraíso, situado em São Paulo/SP. A concretização desta Transação está sujeita ao cumprimento integral das condições precedentes, sendo que a expectativa de conclusão é até o mês de junho/2019, sendo certo que o NOI da propriedade hoteleira será de direito do fundo desde a data de assinatura da Transação (18/04/19). Importante salientar que a distribuição de rendimentos desta propriedade hoteleira para o Fundo será trimestral e ocorrerá nos meses de abril, julho, outubro e janeiro e utilizará como base o resultado acumulado dos três meses anteriores. O investidor evidenciará, então, seu impacto nas distribuições dos meses de maio, agosto, novembro e fevereiro de cada ano¹.

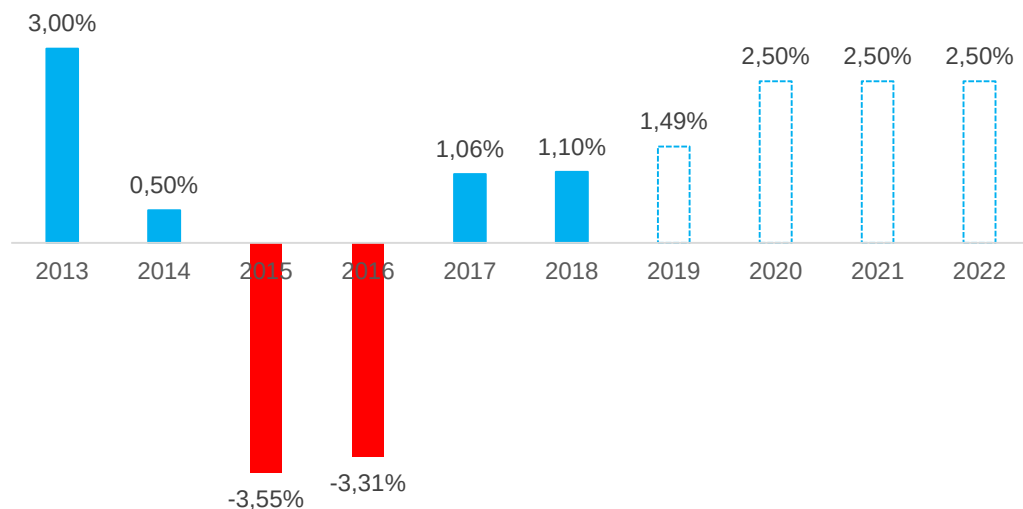


Cenário Macroeconômico



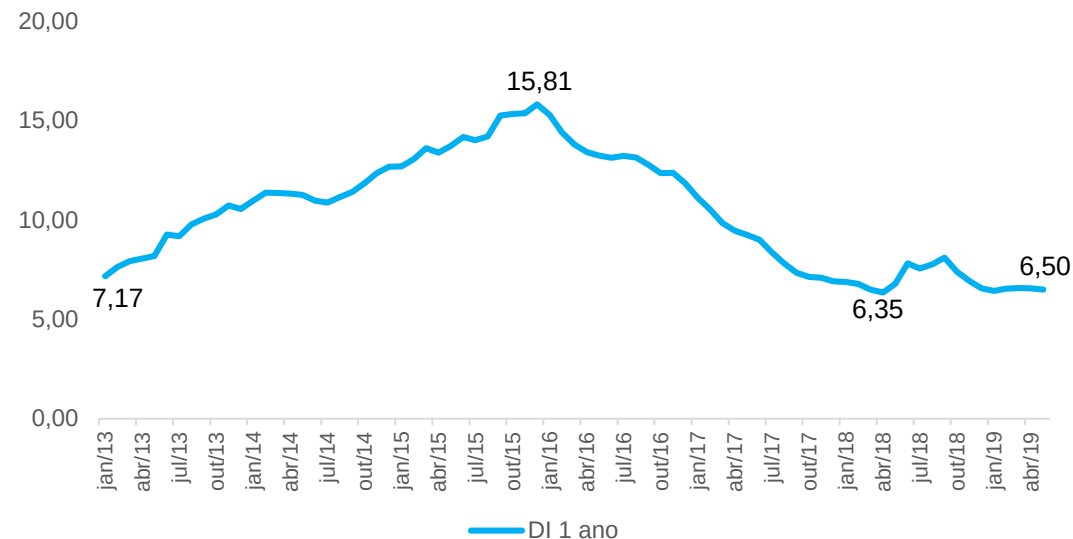
Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas¹



A greve dos caminhoneiros e a indefinição da sucessão presidencial, em conjunto com a desaceleração do crescimento mundial e a queda dos preços internacionais das commodities, resultaram no crescimento de 1,1% do PIB em 2018. Com a vitória de Jair Bolsonaro na corrida presidencial e a nomeação de Paulo Guedes como Ministro da Economia, fortaleceu-se a política econômica em prol de uma trajetória fiscal saudável. A aprovação da emenda constitucional da previdência foi elencada como prioridade número um e a magnitude das reformas, ao pavimentar as vias para novos estímulos monetários do Banco Central que fomentem a formação bruta de capital fixo e o consumo das famílias, definirá a velocidade do crescimento econômico.

Juro futuro de 360 dias, média mensal²

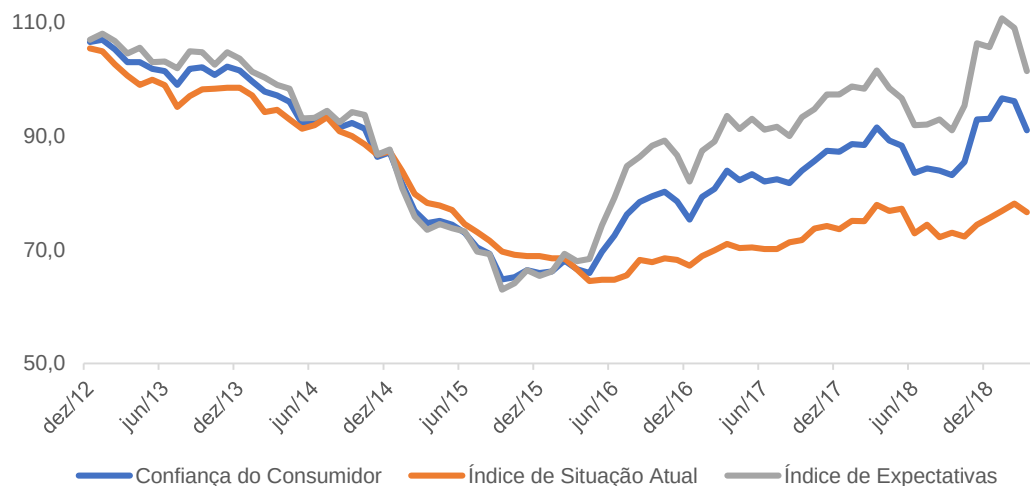


A expectativa de recuperação da atividade econômica, ainda em ritmo ditado pela capacidade de a articulação política resultar na promulgação de medidas que visem ao reequilíbrio das contas públicas, a inflação situada abaixo do centro da meta e taxa básica de juros mantida em patamares reduzidos delinearam um cenário de menor inclinação da curva de juros futuros.

O pagamento de dividendos com prêmio sobre a taxa livre de risco majorou a atratividade da indústria de FIIs – vide o crescimento de 5,6% do IFIX no primeiro trimestre de 2019.

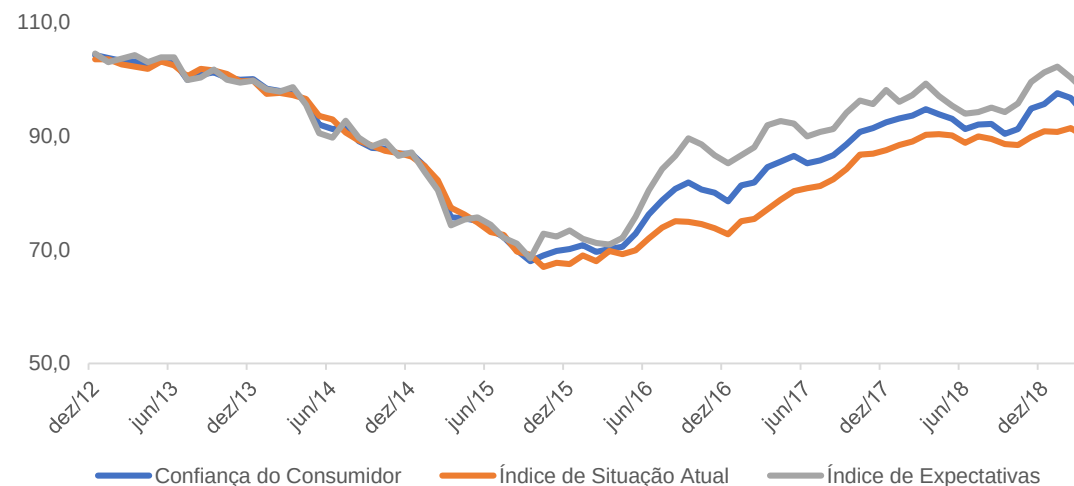
Cenário Macroeconômico

Sondagem do Consumidor¹



Em trajetória ascendente desde de 2016, o índice de confiança do consumidor disparou após o encerramento da corrida presidencial. Ainda que se evidencie volatilidade curto-prazista decorrente de incertezas quanto à habilidade dos articuladores do governo viabilizarem a aprovação de medidas que visem à manutenção do teto constitucional de gastos, o sentimento do consumidor reflete basicamente a melhora do cenário atual e o otimismo em relação ao futuro (disparidade positiva entre a situação atual e a expectativa). Em outras palavras, espera-se que a implementação das reformas enseje o reaquecimento do mercado de trabalho, o aumento da base monetária disponível e a melhora das relações de troca.

Índice de Confiança Empresarial¹



A visão do empresário segue o mesmo comportamento do indicador de confiança do consumidor; entretanto, por ser essencialmente mais cético, denota-se menor volatilidade nas curvas e otimismo contido. De forma sucinta, o índice de confiança empresarial demonstra a percepção de recuperação econômica, mas a desconfiança quanto à magnitude das reformas que estimularão a formação bruta de capital fixo e a aceleração do crescimento gera pontos de inflexão negativos.

Performance



Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	1T2019	2019	12 meses
Receitas	2.568.763	2.568.763	4.115.713
Receita de Locação	1.914.500	1.914.500	3.355.358
LCI e Renda Fixa	654.263	654.263	760.355
Despesas	(181.301)	(181.301)	(841.003)
Despesas Operacionais	(181.301)	(181.301)	(841.003)
Resultado Líquido	2.387.462	2.387.462	3.274.710
Rendimento Distribuído	3.430.965	3.430.965	3.929.453
Sênior	2.512.585	2.512.585	2.512.585
Ordinária	918.380	918.380	1.416.868
Subordinada	-	-	-
Rendimento por Cota			
Sênior	1,56	1,56	1,56
Ordinária	0,60	0,60	1,98
Subordinada	-	-	-
% Distribuição	144%	144%	120%

O rendimento distribuído em 12 meses superou 100% do resultado líquido. Cabe mencionar que esse efeito se deve ao peso do rendimento distribuído nos últimos meses em relação a 2018 e que dentro de cada semestre o fundo distribui no mínimo 95% do resultado caixa e no máximo 100%.

Características das Tranches	
Cota Sênior	Cota Sênior • Prazo de 5 anos • Amortização após 2º ano • Dividendo prioritário de 100% CDI • Benchmark CDI+3% • Conversível entre o 24º e o 30º mês
Cota Ordinária	Cota ordinária • Não Amortizável • Cota Ordinária do Fundo
Cota Subordinada	Cota Subordinada • Não Amortizável • Rendimento Subordinado • Conversível no 36º mês.

Performance da Cota

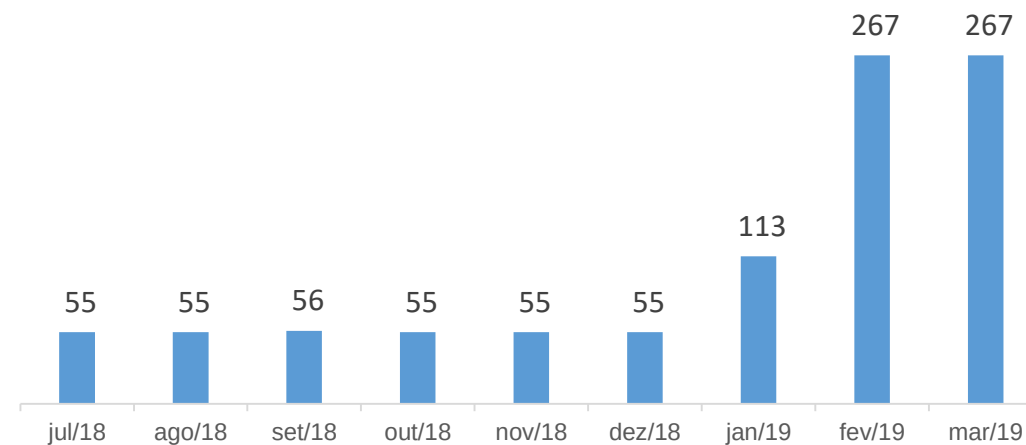
Negociação de cotas ¹

A partir de 24/04/2019 as cotas Seniores e Ordinárias passaram a ser negociadas ao mercado de bolsa de valores administrado pela B3. Dessa forma, no próximo trimestre teremos dados para análise e acompanhamento dos volumes negociados.

Segue abaixo os tickers atualizados:

Classe de Cota	Cód. ISIN (anterior)	Antigo Código Cota	Novo Código Cota	Quantidade de cotas
Sênior	<u>BRVREHCTF013</u>	VREH14	XPHT11	1.615.705
	<u>BRVREHR01M13</u>	VREH15		
Ordinária	BRVREHCTF005	VREH11	XPHT12	1.521.937
	BRVREHCTF021	VREH12		
Subordinada	<u>BRVREHCTF039</u>	VREH13	XPHT13 (não negociado)	600.000
	BRVREHR02M12	VREH16		

Quantidade de Cotistas ¹



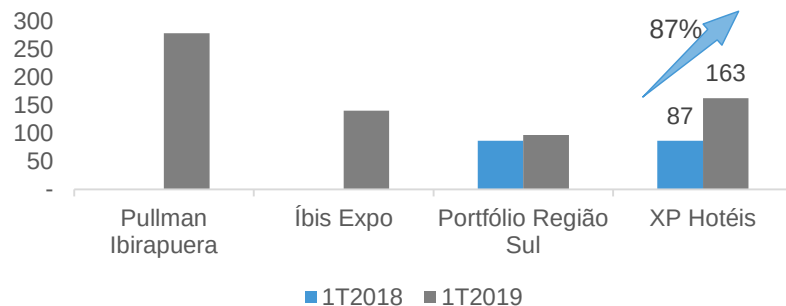
O XP Hotéis fechou março/19 com o total de 267 cotistas, quase 5 vezes a quantidade de cotistas no fechamento de dezembro/2018, devido a segunda emissão de cotas com correspondente integralização.

Portfólio

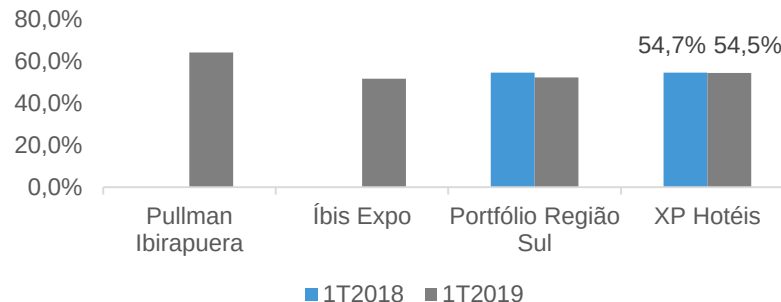


Indicadores Operacionais

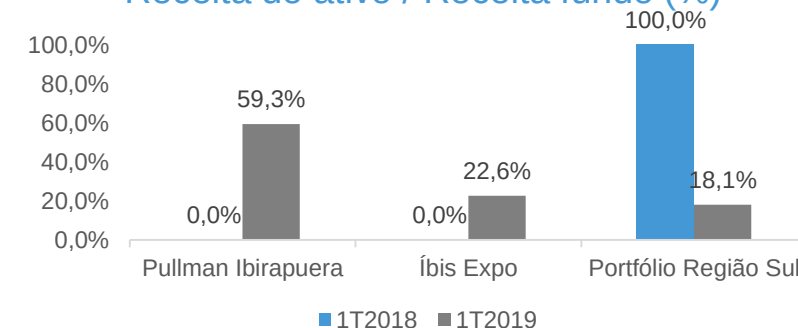
RevPar (R\$/dia)



Taxa de Ocupação (%)



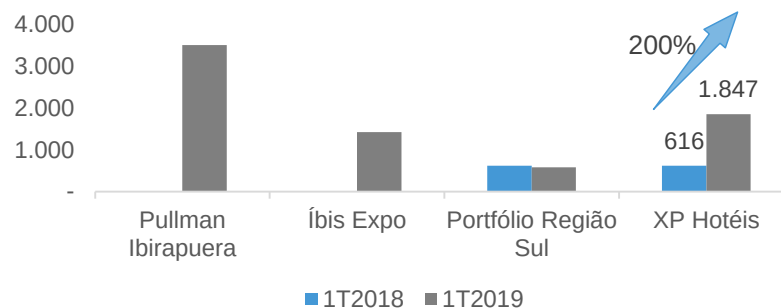
Receita do ativo / Receita fundo (%)



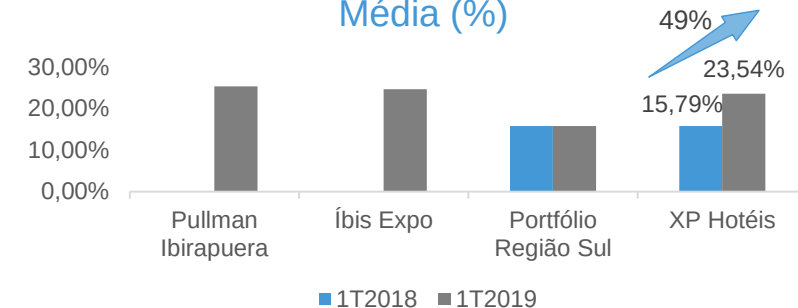
Diária Média (R\$)



Distribuição por quarto (R\$)

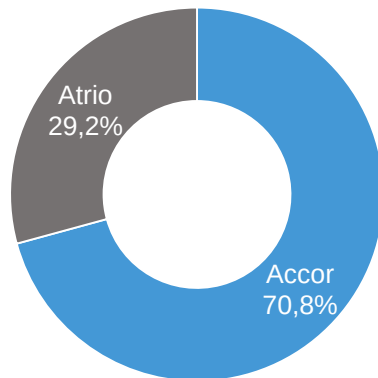


Margem de Distribuição (EBITDA)
Média (%)

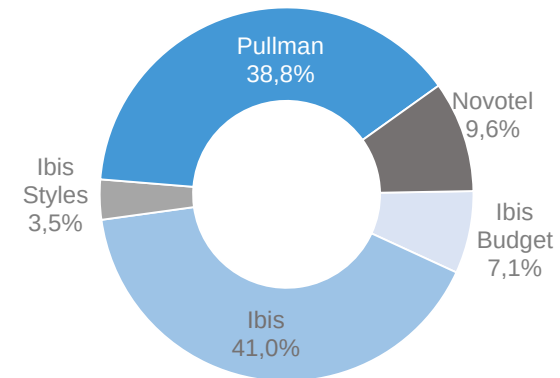


Diversificação

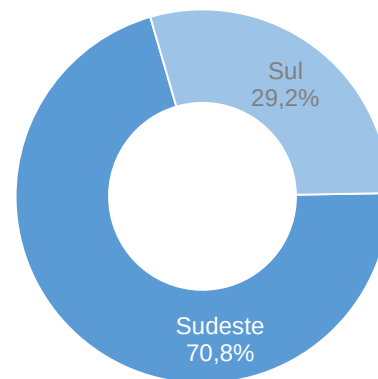
Quartos por Administradora



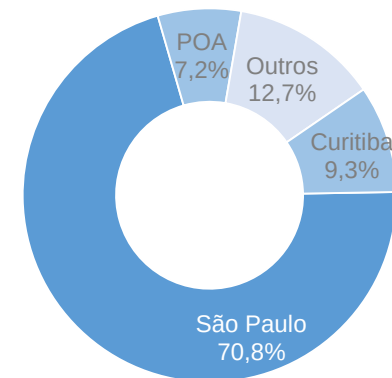
Quartos por Bandeira



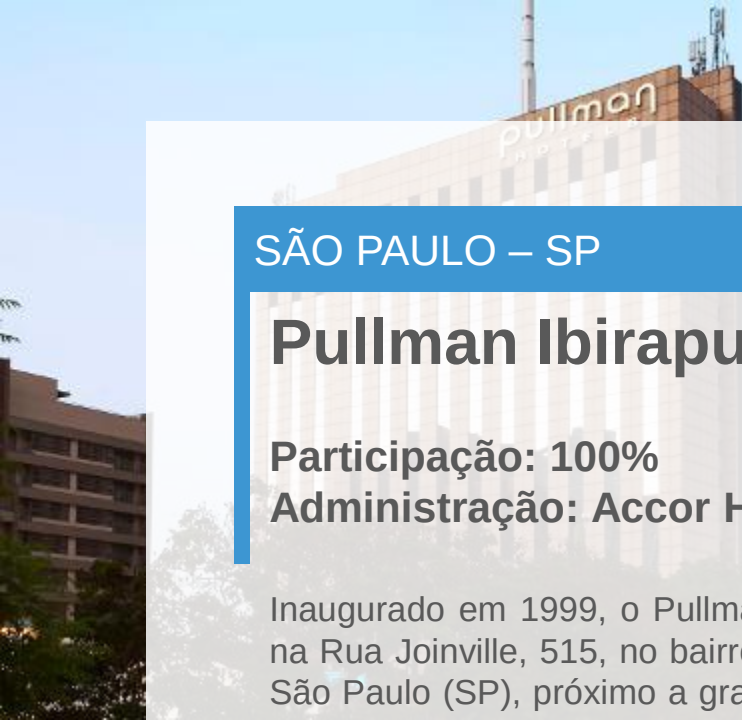
Quartos por Região



Quartos por cidade



Nota: POA = Porto Alegre



SÃO PAULO – SP

Pullman Ibirapuera

Participação: 100%

Administração: Accor Hotels

Inaugurado em 1999, o Pullman está localizado na Rua Joinville, 515, no bairro da Vila Mariana, São Paulo (SP), próximo a grandes vias como a Av. 23 de Maio (corredor Norte-Sul) e Compl. Viário Aytron Senna que promovem o deslocamento para as regiões corporativas de São Paulo.

O hotel possui 348 apartamentos de metragens que variam entre 27 m² a 54 m² e conta com restaurantes, instalações de lazer e de eventos.



SÃO PAULO – SP

Ibis Expo

Participação: 100%

Administração: Accor Hotels

Inaugurado em 1999, o Ibis Expo está localizado na Rua Eduardo Viana, 163, no bairro da Barra Funda, São Paulo (SP). Esta região se destaca pela proximidade com teatros, museus, espaços de eventos e casas de shows, atraindo não somente a demanda corporativa como também de eventos e de lazer.

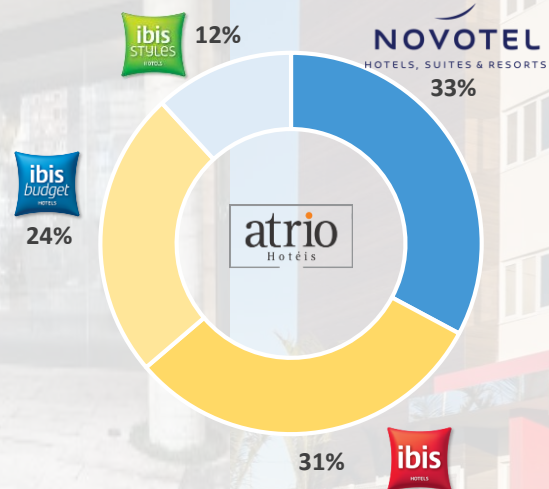
O hotel possui 286 apartamentos com metragem aproximada de 21 m² e conta com restaurante, bar, fitness center e espaço para eventos.

Região Sul

Hotéis da Região Sul do Brasil

Na região sul, somando os estados do Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul, em 8 cidades, o fundo possui 262 quartos em 11 diferentes hotéis.

Bandeiras e Operadores, Número de quartos



Glossário

Condições Precedentes (CPs): corresponde a atos a serem executados pelas partes, dentro de um período determinado, necessários para a efetivação do SPA

Diária Média: Receita de locação do quarto. Não considera outras receitas, como: lavanderia, restaurante, salões de eventos, entre outros.

Distribuição por quarto: EBITDA dividido pela quantidade de quartos disponíveis para locação.

EBITDA: Geração de caixa operacional da propriedade hoteleira, ou seja, receita total deduzidos custos e despesas operacionais.

IPO: sigla em inglês para *Initial Public Offering*, no contexto de fundos imobiliários correspondente a emissão de cotas para captação de dinheiro para investimentos.

Margem EBITDA ou Margem de Distribuição: Razão entre o EBITDA e a receita total (quartos e outras receitas).

Net Operating Income (NOI): No contexto do veículo fundo de investimento imobiliário, é equivalente ao EBITDA.

RevPar: Multiplicação entre a Taxa de Ocupação e a Diária Média.

Sales and Purchase Agreement (SPA): Compromisso de compra e venda de ativos.

Taxa de Ocupação: Razão entre a quantidade de quartos alugados e o total de quartos disponíveis.

Ticker: código do ativo.

Contato

Relações com Investidores: ri@xpasset.com.br

Site de Relações com Investidores: <https://www.xpasset.com.br/xphoteis/>

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: GENIAL INVESTIMENTOS C.V.M. S.A. CNPJ/MF nº 27.652.684/0001-62. ENDEREÇO: RUA CANDELÁRIA, 65 – SALAS 1701 E 1702 - CENTRO, RIO DE JANEIRO - RJ.
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR
OUVIDORIA VÓRTX DTMV LTDA: 0800-887-0456 / email: ouvidoria@vortex.com.br

