

XP Hotéis FII

2º Trimestre de 2019



Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 2º trimestre de 2019

A agenda econômica liderada pelo Ministro da Economia, Paulo Guedes, priorizou a aprovação da Reforma da Previdência, que após alguns atrasos, conseguiu evoluir na Câmara dos Deputados e não deverá ter dificuldades de ser aprovada no Senado. Juntamente com esse esforço em prol de uma trajetória fiscal saudável, a expectativa é que haja evolução de pautas como Reforma Tributária e privatizações. O corte da Taxa Básica de Juros sinalizou também a ampla melhora das condições para a retomada dos investimentos e crescimento da renda, que tanto beneficiará o país e a indústria hoteleira, objeto da nossa estratégia. Os indicadores de confiança do consumidor e empresarial voltaram a crescer, respondendo às estratégias supracitadas. Por fim cabe cautela ao Brasil em relação ao ambiente externo que apresenta oscilações, com riscos relacionados principalmente à economia norte-americana e chinesa que travam nesse momento uma guerra comercial, com reflexos potencialmente globais.

O portfólio do XP Hotéis fechou o segundo trimestre de 2019 com 13 hotéis no portfólio, com os ativos em São Paulo, Pullman e Ibis Expo, representando mais de 85% da receita do fundo. A performance do 2T19 foi superior ao 1T19, com elevação do RevPar para R\$ 186,4 contra R\$ 162,8 e da Distribuição por Quarto para R\$ 2.166,3 contra R\$ 1.846,7.

Perspectivas

O Fundo assinou em abril de 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. No dia 31/07/2019 o Fundo publicou Fato Relevante confirmando o cumprimento das condições precedentes e portanto, a efetivação da aquisição. Importante acrescentar 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 no período de janeiro a março, abril a junho, julho a setembro e outubro a dezembro, respectivamente. O investidor, por conseguinte, evidenciará seu impacto nas distribuições dos meses de maio, agosto, novembro e fevereiro de cada ano.

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.

A equipe de gestão permanece focada no monitoramento da performance dos ativos e na construção de pipeline para novas aquisições estratégicas.



Destques do Trimestre e Histórico

Destques do 2º Trimestre de 2019

Indicadores Operacionais do Portfólio¹

RevPar: R\$ 186,4

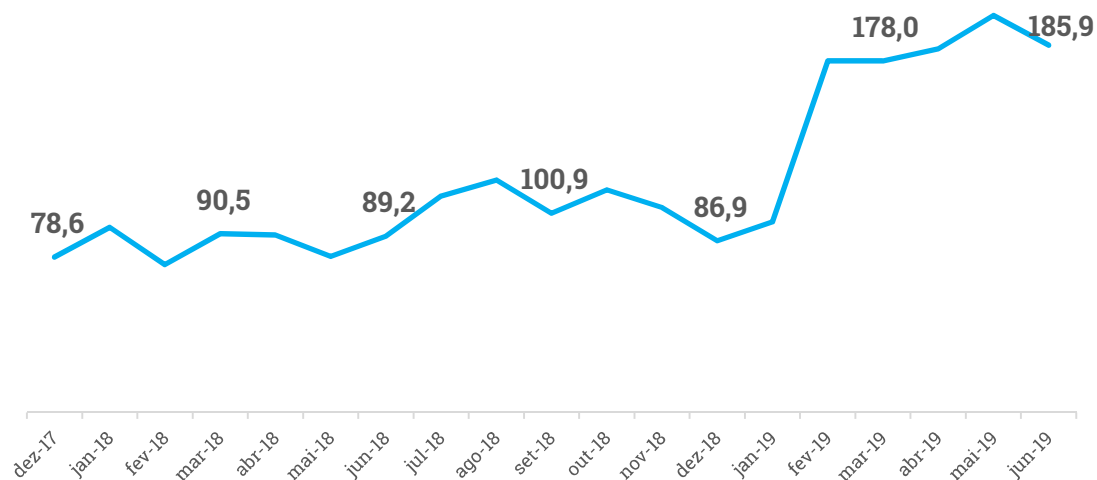
Taxa de Ocupação: 57,8%

Diária Média: R\$ 322,5

Distribuição por quarto: R\$ 2.166,3

Margem EBITDA²: 25,0%

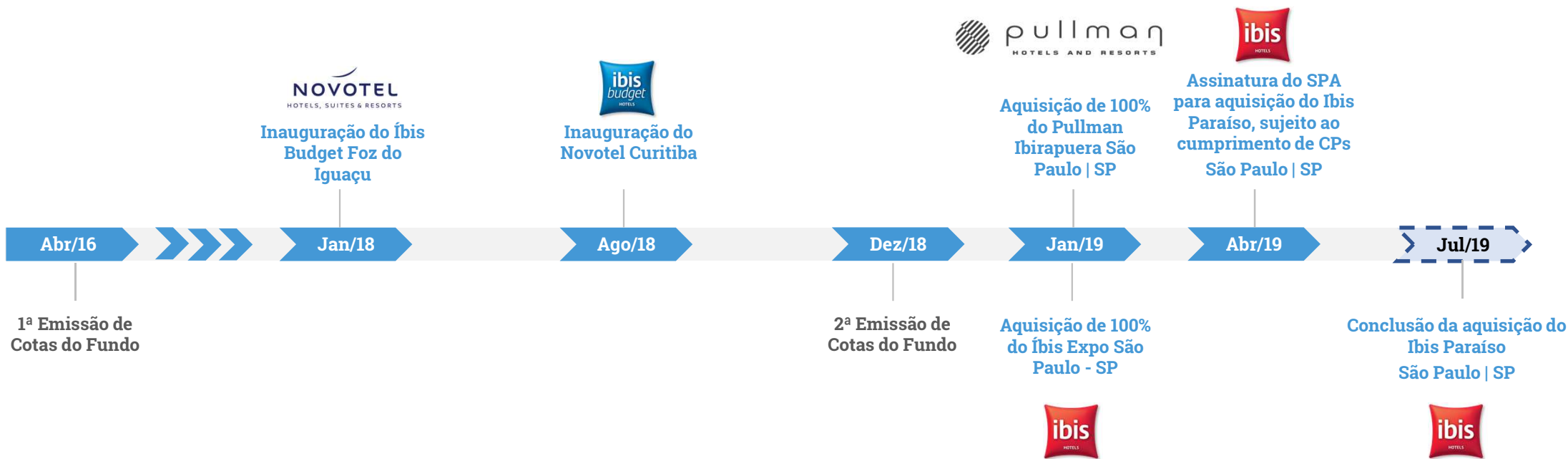
Evolução RevPar (R\$/dia)¹



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. A performance do 2T19 superou a do 1T19, com uma distribuição média mensal por quarto de R\$ 2.166,30 contra R\$ 1.846,70.

Histórico de Aquisições | Eventos Subsequentes

Em 31/07/2019 o fundo publicou Fato Relevante anunciando a conclusão das condições precedentes do SPA do Ibis Paraíso. A conclusão desta Transação resultará no recebimento do NOI da propriedade hoteleira desde 18 de abril de 2019, o qual deverá ser pago no mês de agosto. Importante acrescentar 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 no período de janeiro a março, abril a junho, julho a setembro e outubro a dezembro, respectivamente. O investidor, por conseguinte, evidenciará seu impacto nas distribuições dos meses de maio, agosto, novembro e fevereiro de cada ano.

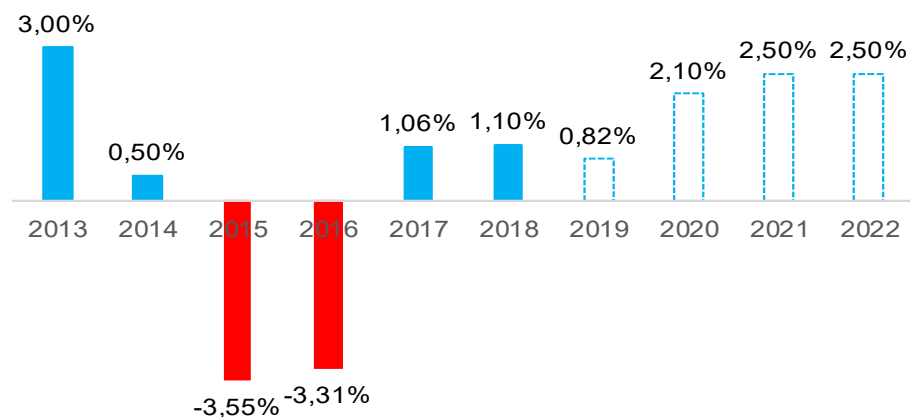


Cenário Macroeconômico



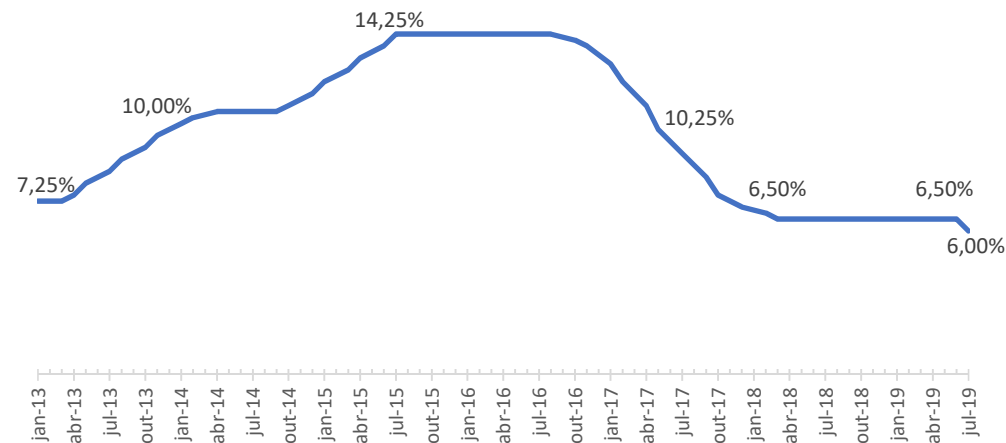
Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas¹



Em comparação ao trimestre anterior, a expectativa do PIB para 2019 caiu de 1,49% para 0,82%, sendo que vários são os fatores que podem explicar esse ajuste. Dentre eles, podemos destacar os sinais de enfraquecimento da economia global, com questões importantes como a briga comercial entre China e EUA gerando incertezas para as demais economias, principalmente as emergentes, altamente dependentes dos países citados. Internamente podemos destacar que embora a reforma da previdência tenha avançado, a agenda demorou mais tempo do que o esperado, e o entendimento geral é que o Brasil necessariamente deverá avançar em outras frentes como a administrativa e a tributária para proporcionar o equilíbrio ideal para grandes investimentos.

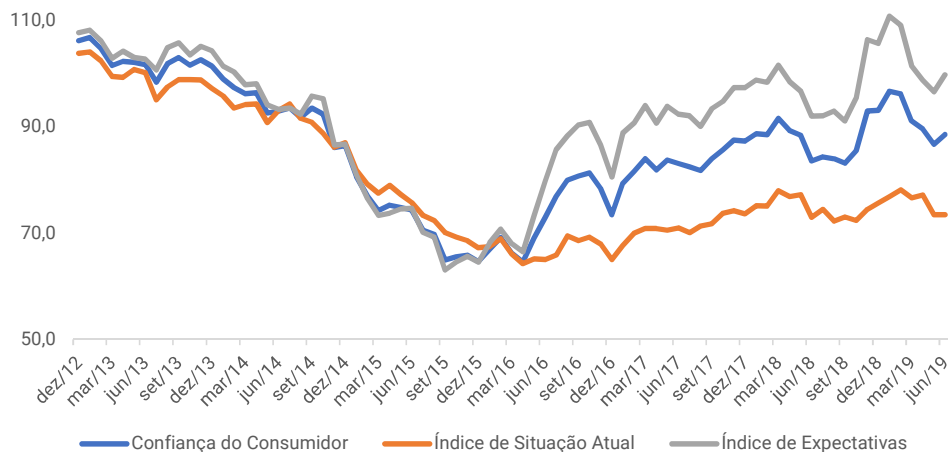
Meta Selic – Histórico²



O gráfico demonstra a trajetória da curva básica de juros, em queda desde a crise política de 2016. O primeiro corte da gestão atual do Banco Central, divulgado no final de julho de 2019, foi de 0,5 p.p., colocando a Meta Selic para 6% a.a. Tal medida aponta um afrouxamento monetário frente a uma inflação controlada, e servirá de estímulo para a economia continuar a reagir. No mercado imobiliário, falando especificamente dos fundos de investimento, a queda dos juros, em geral, provoca uma valorização do portfólio e também estimula as empresas a conduzirem agendas de investimentos, algo que está se intensificando e criando oportunidades para ampliação do portfólio.

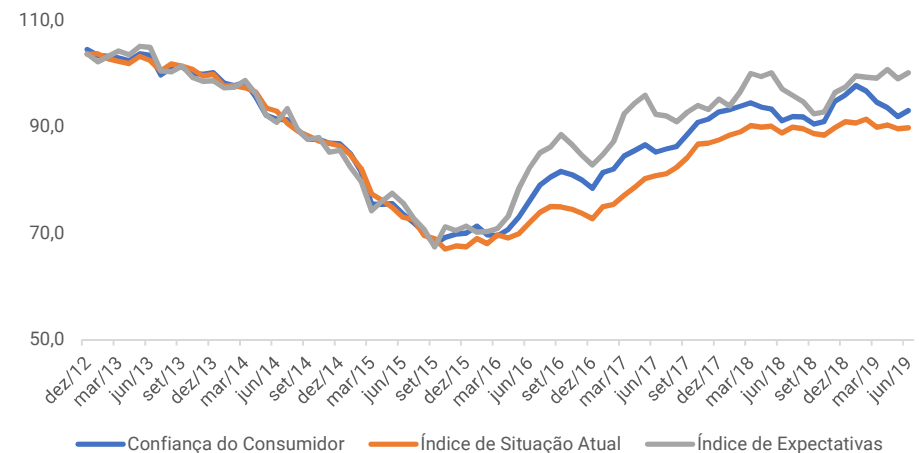
Cenário Macroeconômico

Sondagem do Consumidor¹



O índice de confiança do consumidor reverteu a tendência de queda apresentada no último trimestre, como reflexo principalmente da evolução positiva de agendas estruturais como a reforma da previdência. Espera-se que a implementação da reforma da previdência, sequenciada com a reforma tributária e também privatizações permitam o fortalecimento de um novo ciclo de desenvolvimento e crescimento, consequentemente proporcionando expansão do mercado de trabalho.

Índice de Confiança Empresarial¹



A confiança empresarial sofreu menor variação em relação a do consumidor, e também reverteu a tendência de queda observada no último trimestre. Aliada as agendas reformistas citadas, a diminuição da Taxa Selic, ocorrida no dia 31/07/19, para 6% a.a., poderá impactar positivamente a confiança, uma vez que o custo de captação para investimentos ficará menor e o retorno dos investimentos na economia real será sensivelmente maior que as remunerações atuais da renda fixa, atrelada a taxa básica de juros.

Performance



Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	1T2019	2T2019	2019	12 meses
Receitas	2.568.763	6.299.317	8.868.080	10.057.080
Receita de Locação	1.914.500	5.799.712	7.714.212	8.799.291
LCI e Renda Fixa	654.263	499.605	1.153.868	1.257.788
Despesas	(185.135)	(528.500)	(713.635)	(1.162.694)
Despesas Operacionais	(185.135)	(528.500)	(713.635)	(1.162.694)
Resultado Líquido	2.383.628	5.770.817	8.154.444	8.894.386
Rendimento Distribuído	3.430.965	4.315.863	7.746.828	8.450.600
Sênior	2.512.585	2.472.305	4.984.890	4.984.890
Ordinária	918.380	1.843.558	2.761.939	3.465.711
Subordinada	-	-	-	-
Rendimento por Cota				
Sênior	1,56	1,53	3,09	3,09
Ordinária	0,60	1,21	1,81	3,01
Subordinada	-	-	-	-
% Distribuição	144%	75%	95%	95%

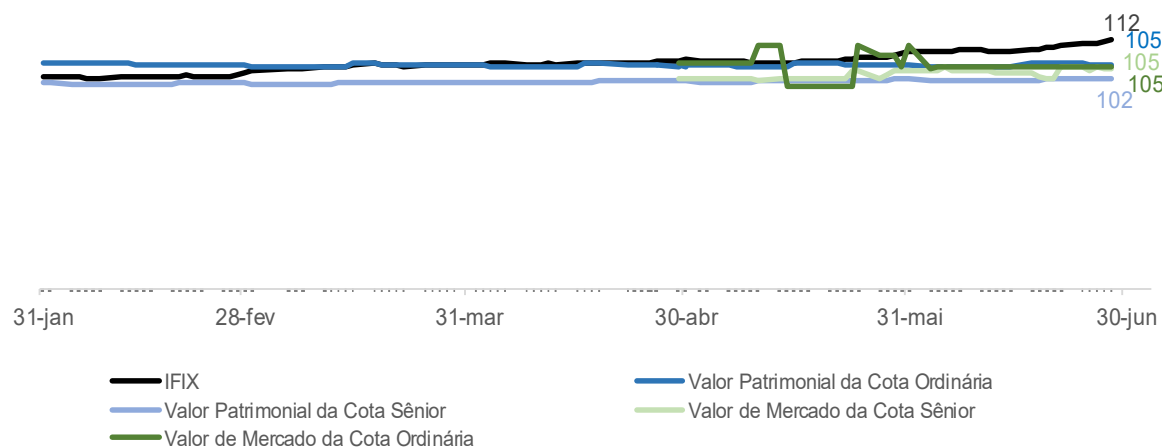
Características das Classes

Cota Sênior – XPHT11	Cota Sênior • Prazo de 5 anos • Amortização após 2º ano, a partir do 30º mês • Dividendo prioritário de 100% CDI • Benchmark CDI+3% • Conversível entre o 24º e o 30º mês
Cota Ordinária – XPHT12	Cota ordinária • Não Amortizável • Cota Ordinária do Fundo
Cota Subordinada	Cota Subordinada • Não Amortizável • Rendimento Subordinado • Conversível no 36º, 48º e 60º mês.

O resumo acima não é exaustivo em relação a todas as características de cada cota, e visa demonstrar as principais diferenças. Recomendamos a leitura do regulamento para o completo entendimento de cada classe.

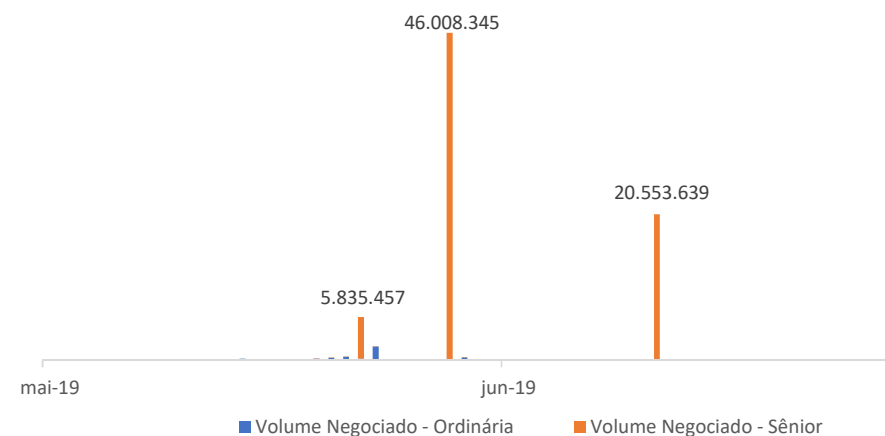
Performance da Cota

Evolução do Valor da Cota (R\$)



O valor de mercado da Cota Ordinária, no fechamento de junho, ficou em linha com o valor patrimonial, enquanto a cota Sênior apresentou uma pequena valorização de 3%.

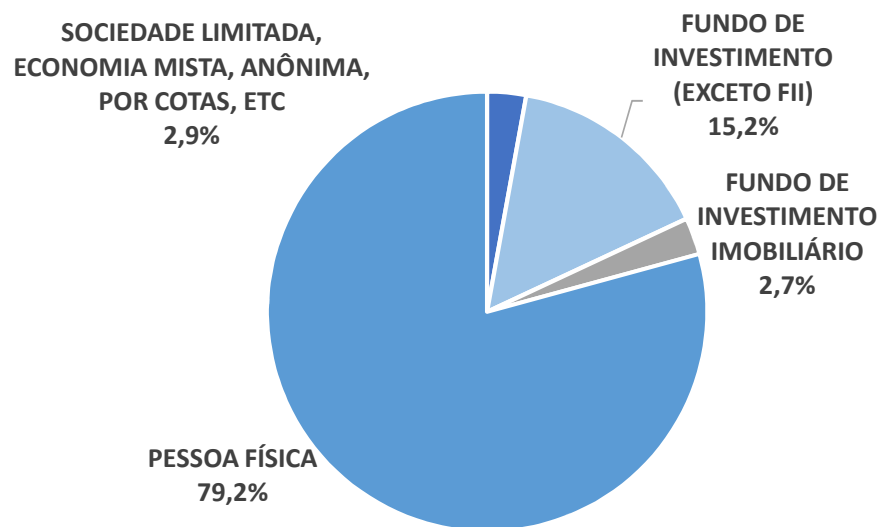
Volume Diário de Negociação (R\$)



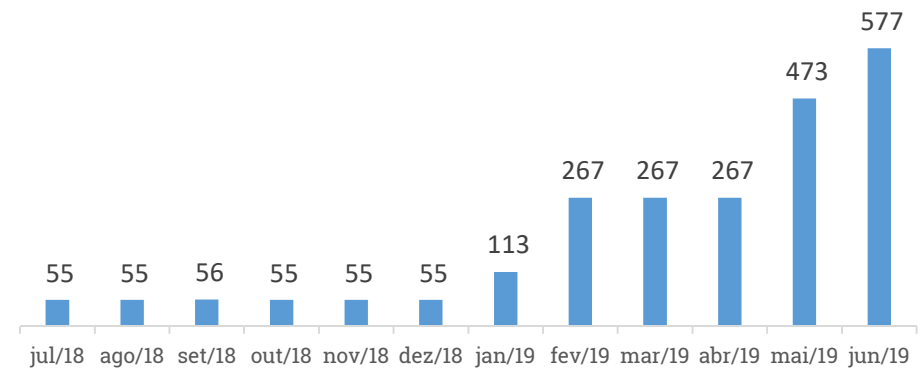
Ambas as cotas, Sênior e Ordinária, não possuem um volume constante de negociações, tendo ocorrido transações isoladas com grandes volumes. Vale ressaltar que a cota Subordinada é negociada no mercado secundário.

Base de Cotistas

Perfil do Investidor



Quantidade de Cotistas



O Fundo fechou o 2T19 com 577 cotistas, um aumento de 116% em relação ao trimestre anterior, principalmente após a listagem do fundo para negociação na B3, em abril, com os tickers XPHT11 (cota Sênior) e XPHT12 (cota Ordinária). Quanto ao perfil, os investidores Pessoa Física (PF) representam 79,2% das cotas em circulação.

Portfólio

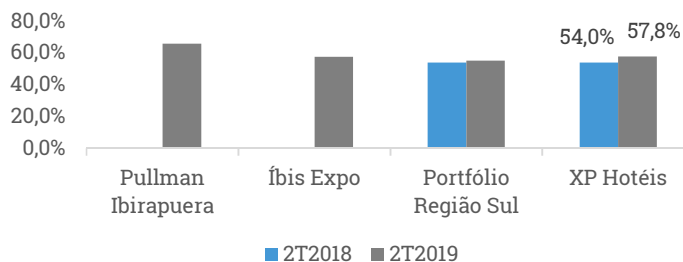


Indicadores Operacionais

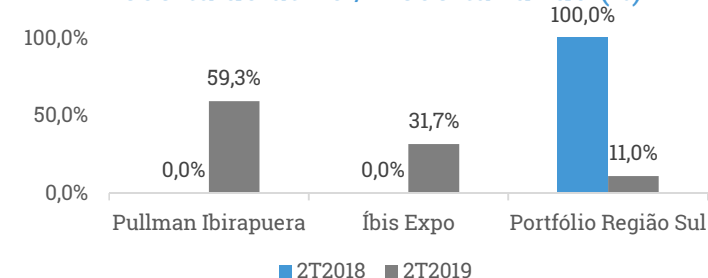
RevPar (R\$/dia)



Taxa de Ocupação (%)



Receita do ativo / Receita fundo (%)



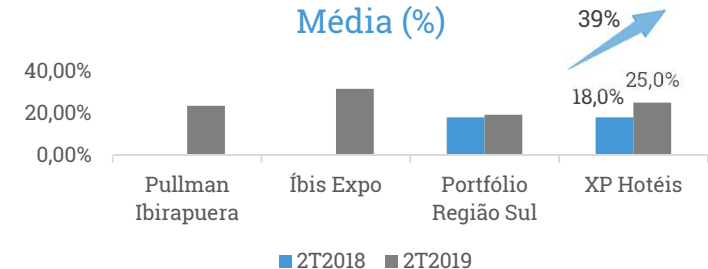
Diária Média (R\$)



Distribuição por quarto (R\$)

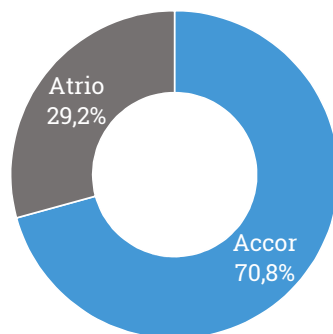


Margem de Distribuição (EBITDA)
Média (%)

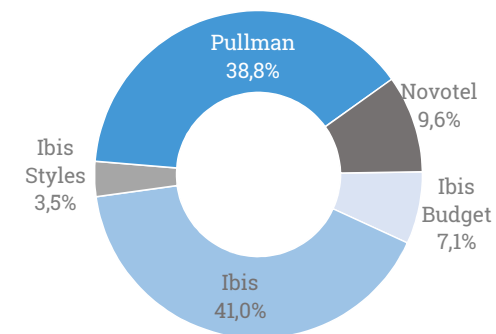


Diversificação

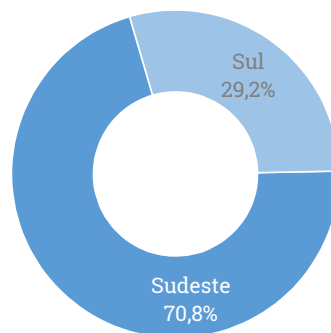
Quartos por Administradora



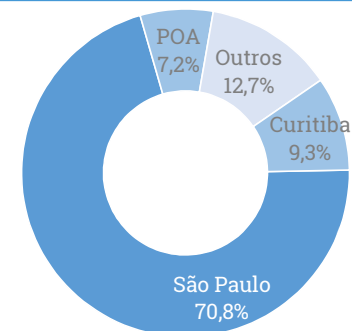
Quartos por Bandeira



Quartos por Região



Quartos por cidade



Nota: POA = Porto Alegre



SÃO PAULO – SP

Pullman Ibirapuera

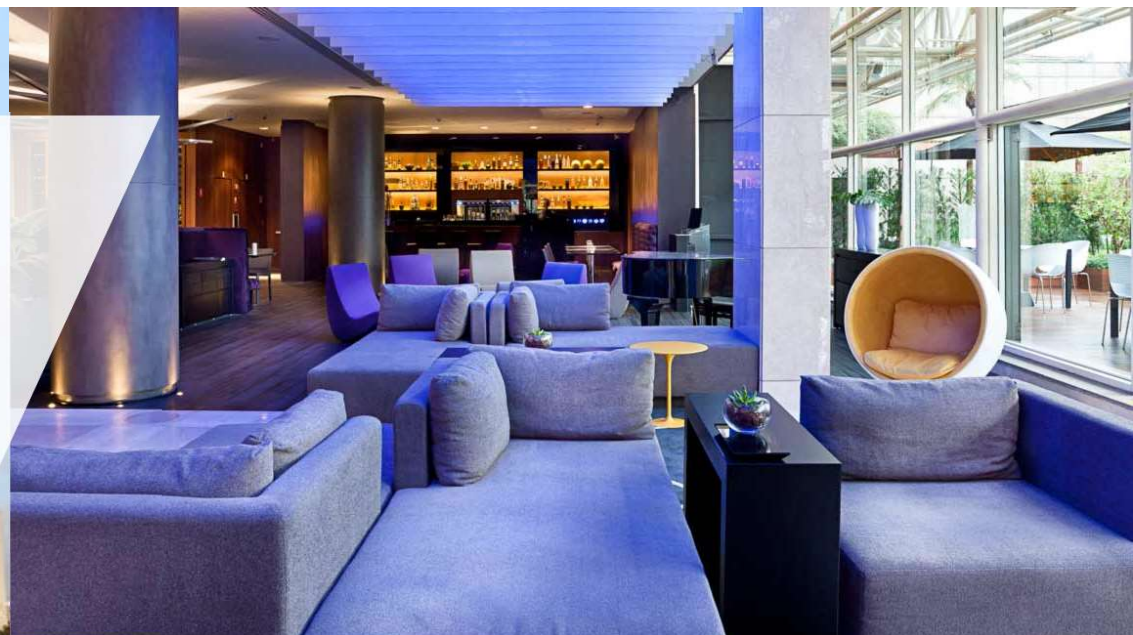
Participação: 100%

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.

Fonte: XP Asset Management



SÃO PAULO – SP

Ibis Expo

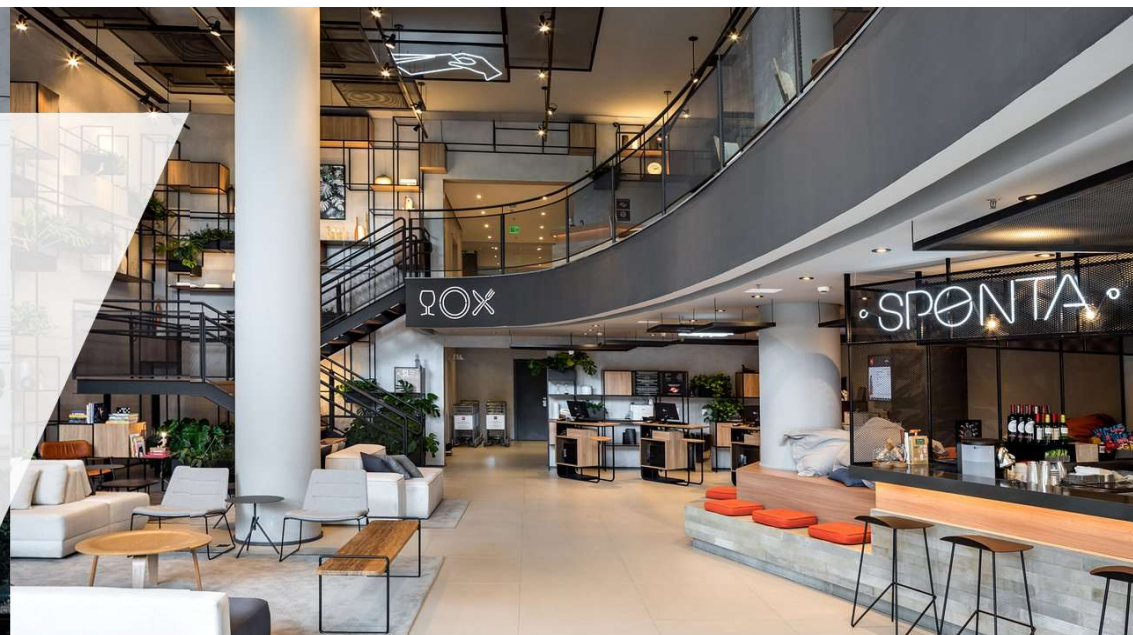
Participação: 100%

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.

Fonte: XP Asset Management



SÃO PAULO – SP

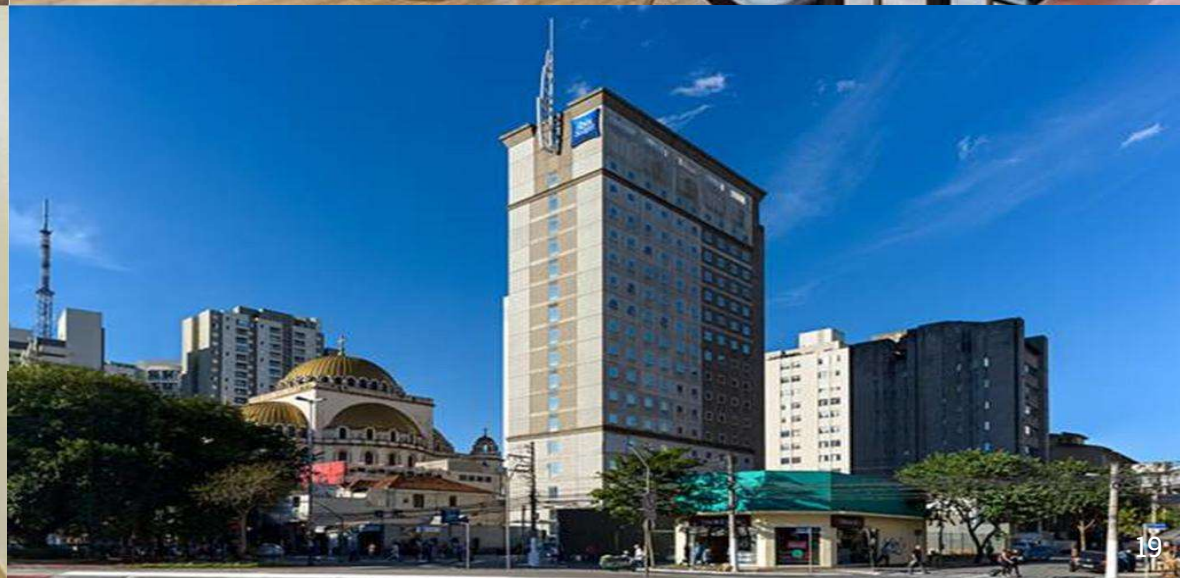
Ibis Budget Paraíso

Participação: 50%

Administração: Accor Brasil

Inaugurado em 2001, o Ibis Budget Paraíso está localizado na Rua Vergueiro, 1.571, no bairro Paraíso, São Paulo (SP). Esta região se destaca pelo grande fluxo de pessoas e pela proximidade com importantes atrações turísticas como a Avenida Paulista, contando com uma infraestrutura completa de transporte, além de restaurantes, teatros e espaços de eventos.

O hotel possui 300 apartamentos com metragem aproximada de 16 m².

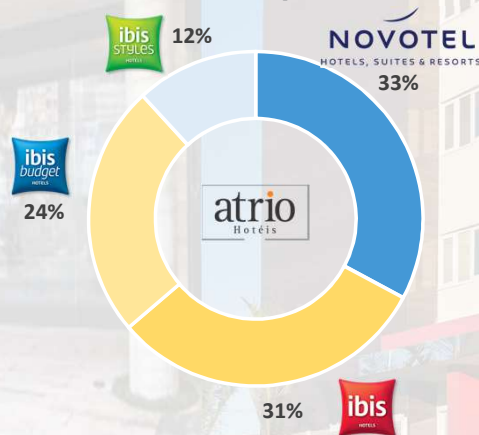


Região Sul

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



Fonte: XP Asset Management



Glossário

Condições Precendentes (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 PODERÃO 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 VÓRTXDTMV LTDA: 0800-887-0456 / email: ouvidoria@vortex.com.br

