

XP Hotéis FII

4º Trimestre de 2019



Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 4º trimestre de 2019

O ano de 2019 foi marcado por discussões de reformas e intensa turbulência no ambiente político brasileiro. A aprovação da Reforma da Previdência pode ser destacada como o principal acontecimento em termos estruturais, demonstrando que o país voltou a mirar o equilíbrio fiscal. Os sucessivos cortes da Taxa Básica de Juros, que no último dia 05 de fevereiro de 2020 estabeleceu 4,25% a.a.², demonstram que a atividade econômica está sendo estimulada embora os resultados ainda sejam modestos em termos de crescimento industrial. Diante desse cenário, e considerando ainda uma inflação controlada, temos a perspectiva positiva de que 2020 será um ano de maior expansão da produção, do emprego e da renda. A nível nacional os desafios ainda são enormes, com necessidades de investimentos em infraestrutura e de continuidade das reformas estruturais como a tributária e a administrativa. Adicionalmente, o ano de 2019 foi marcado pelo intenso combate comercial entre EUA e China e ainda fechou o último trimestre do ano com o conflito político entre EUA e Irã que por pouco não tomou uma proporção bélica. Apaziguadas essas questões fomos surpreendidos no início de 2020 com a crise do coronavírus que fez inúmeras vítimas a uma taxa de mortalidade relevante. Para fechar esse cenário externo desafiador destacamos ainda a eleição norte americana em fase de primárias, a qual historicamente provoca movimentos de mercado e impacta de forma relevante economias como o Brasil.

O XP Hotéis fechou o terceiro trimestre de 2019 com 14 hotéis no portfólio. O RevPar do 4T19 sofreu uma leve queda comparado ao 3T19, tendo realizado R\$ 193,7 contra R\$ 197,0, respectivamente, sendo que o mês de outubro teve um excelente desempenho, ao contrário de novembro e dezembro que historicamente apresenta um resultado mais baixo devido à sazonalidade da indústria hoteleira.

Perspectivas

No dia 23/01/2020 o Fundo publicou Aviso ao Mercado e Prospecto Preliminar da oferta pública de distribuição da segunda emissão de cotas ordinárias, cujo montante inicial é de R\$ 200.000.000,00, e com o montante mínimo de R\$ 90.000.000,00. A oferta será regrada no termos da Instrução CVM 400.

Com a consolidação do Ibis Budget Paraíso a praça de São Paulo encerra o 4T19 com a representatividade média de 84% do NOI gerado pelas propriedades do Fundo. Com estratégias distintas, os três ativos de São Paulo cobrem o padrão econômico, intermediário (*Midscale*) e Superior (*Upscale*), aumentando a resiliência da performance do fundo na praça mais importante do país. Cabe ressaltar que a equipe de gestão permanece focada no monitoramento da performance dos ativos, no trabalho preventivo de manutenção e conservação e na construção de pipeline para novas aquisições estratégicas.

Finalmente, 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.



Destques do Trimestre e Histórico

Destques do 4º Trimestre de 2019

Indicadores Operacionais do Portfólio¹

RevPar: R\$ 193,7

Taxa de Ocupação: 64,7%

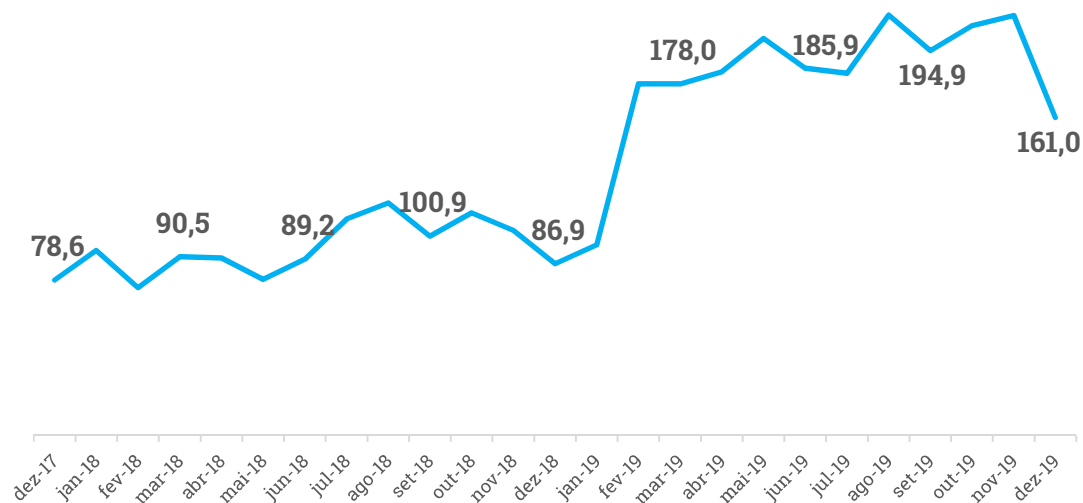
Diária Média: R\$ 299,2

Distribuição por Quarto: R\$ 1.836,8

Margem EBITDA²: 21,7%

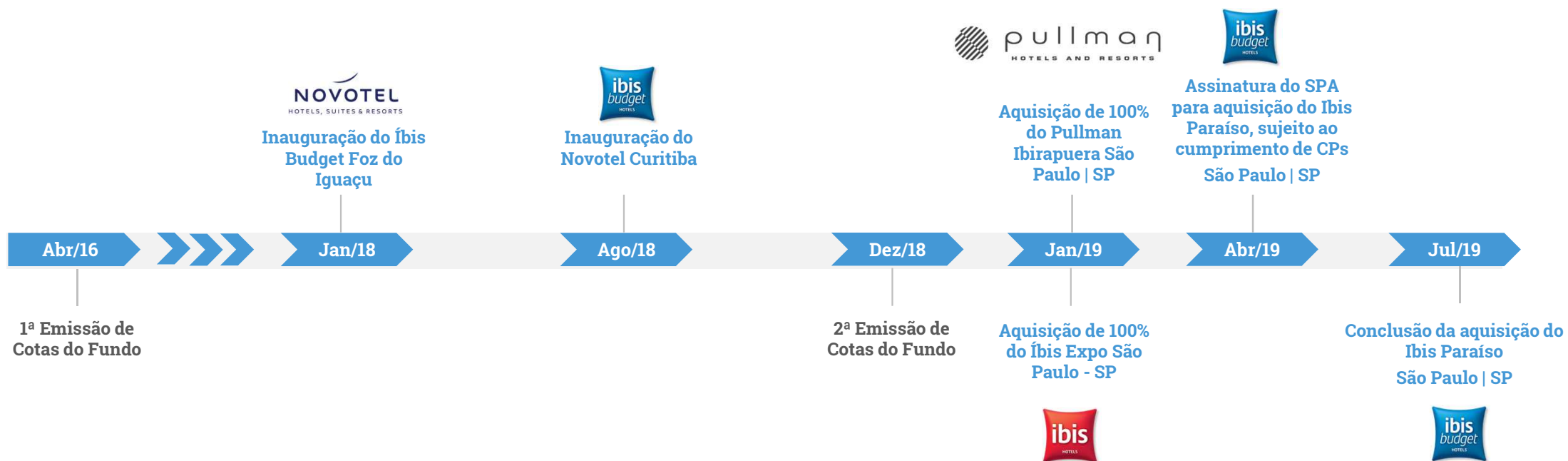
Total de Quartos do Fundo: 1.046

Evolução RevPar (R\$/dia)¹



No 4T19 o RevPar foi de R\$ 193,7 contra R\$ 197,0 do trimestre anterior devido principalmente a uma pequena redução da diária média de R\$ 304,9 para R\$ 299,2. Neste último trimestre de 2019 o mês de outubro teve um impacto positivo e sustentou um bom resultado apesar de dezembro comumente ser um mês de menor desempenho para hotéis corporativos.

Histórico de Aquisições | Eventos Subsequentes

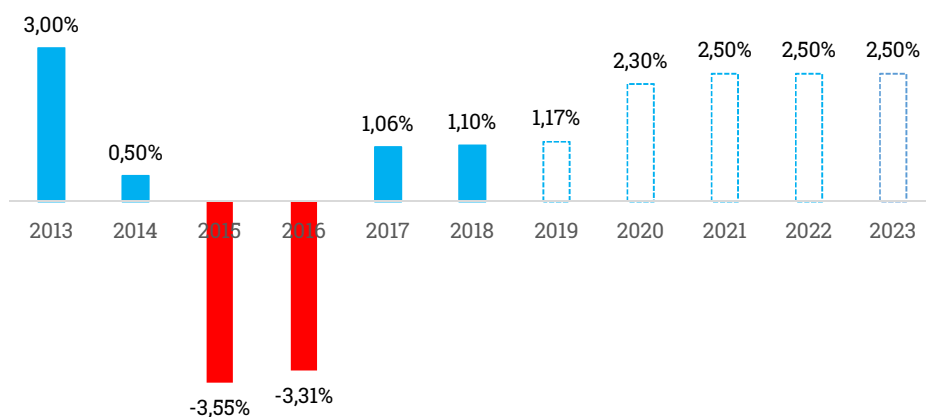




Cenário Macroeconômico

Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas¹

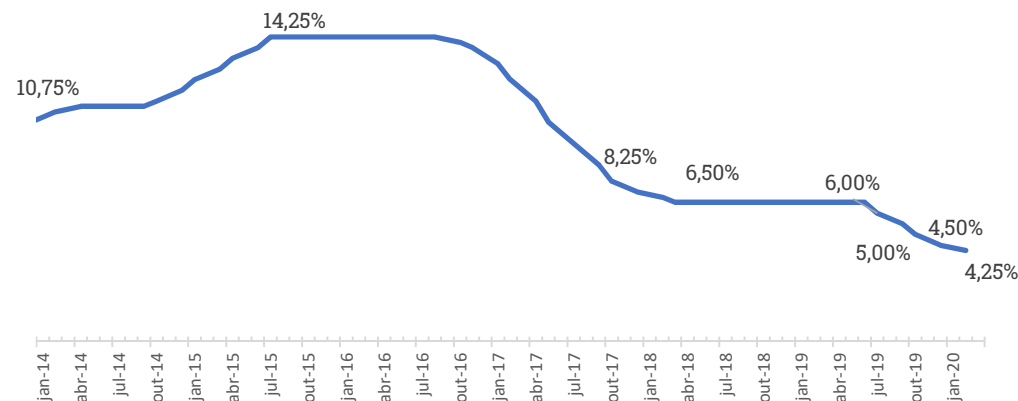


Em comparação ao 3T19, a expectativa de fechamento do PIB em 2019 subiu de 0,92% para 1,17%¹, consolidando um crescimento baixo mas positivo diante de todo o contexto de reformas que marcou o ano. Com um cenário macroeconômico favorável para o setor produtivo, a expectativa para 2020 apresentou uma melhora, de 2,00% para 2,30%. As reformas estruturais, tais como tributária e administrativa continuam a ser fundamentos importantes para o crescimento, aliadas a uma inflação controlada com manutenção da baixa taxa de juros (Meta Selic) para estimular os investimentos. No cenário internacional a disputa tarifária entre EUA e China está controlada porém a crise do coronavírus trouxe volatilidade aos mercados globais, com perdas de vidas e uma taxa de letalidade que está refletindo nas expectativas e no fluxo de capital. Cabe ainda um alerta quanto as eleições nos EUA que ainda está em fase de primárias mas pode gerar impacto global.

¹ Fonte: De 2013 a 2018, IBGE; De 2019 a 2022 Relatório Focus do Banco Central de 31/01/20

² Fonte: Banco Central do Brasil ³ Relatório Focus do Banco Central de 31/01/20

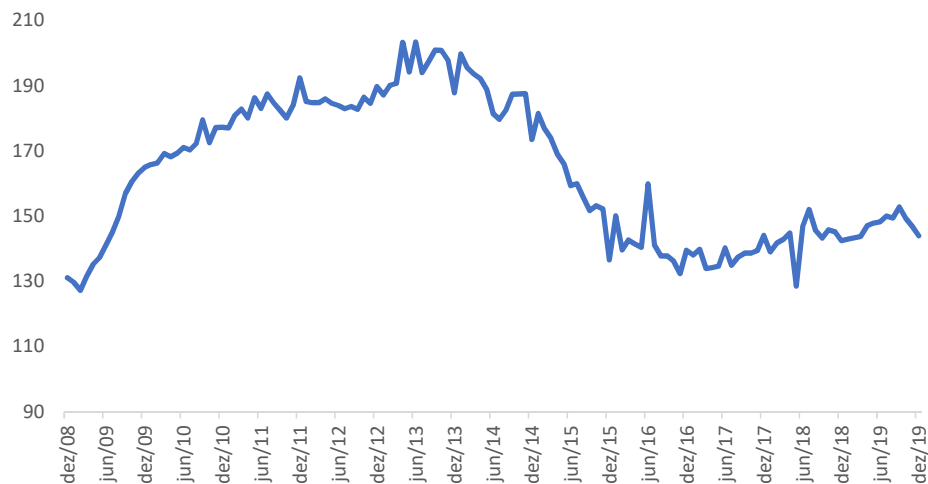
Meta Selic – Histórico²



O gráfico demonstra a trajetória da curva básica de juros, em queda desde a crise política de 2016. O Comitê de Política Monetária segue realizando cortes na meta e no início de fevereiro de 2020 estabeleceu o patamar de 4,25% a.a., corte este justificado pela queda da inflação e pela produção industrial que ainda não está respondendo com expansão. O efeito esperado da taxa nesse patamar é de estimular os investimentos no país, a geração de empregos e consequentemente aumento da renda, por isso, o viés de é de manutenção de níveis baixos até que as respostas sejam contundentes e a inflação volte a se tornar alguma ameaça a estabilidade macroeconômica.

Cenário Macroeconômico

Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF)¹



A FBCF é um indicador antecedente de grande relevância pois mede a ampliação da capacidade futura de uma economia com base nos investimentos correntes em ativos fixos. O último trimestre de 2019 apresentou uma desaceleração dos investimentos, o índice em dezembro em relação a setembro caiu 5,79%, puxado principalmente pela redução da produção nacional de máquinas e equipamentos. Dessa forma, o indicador corrobora com a necessidade de manutenção da baixa taxa de juros para estimular os investimentos das empresas e demonstra que o Brasil está ainda longe dos maiores patamares de investimentos observados entre 2010 e 2013.

Índice de Confiança Empresarial²



Conforme pode ser observado no gráfico, a confiança empresarial encerrou o ano de 2019 no maior patamar desde 2014. O índice de expectativa tem se mantido neutro nos últimos meses mas sustenta o patamar elevado se comparado com a série histórica. Diante disso, espera-se que o ano de 2020 seja ainda mais favorável, possivelmente puxado por setores como a construção civil, que dentro da mesma metodologia acima atingiu o maior patamar desde 2014².

Performance



Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro (R\$)	3T2019	4T2019	2019	12 meses
Receitas	6.082.534	7.024.847	21.975.461	21.975.461
Receita de Locação	6.036.008	6.979.551	20.729.772	20.729.772
LCI e Renda Fixa	46.526	45.296	1.245.690	1.245.690
Despesas	(505.023)	(1.018.323)	(2.236.981)	(2.236.981)
Despesas Operacionais	(505.023)	(1.018.323)	(2.236.981)	(2.236.981)
Resultado Líquido	5.577.510	6.006.524	19.738.480	19.738.480
Rendimento Distribuído	5.298.979	5.744.446	18.790.253	18.790.253
Sênior	2.483.396	2.000.481	9.468.766	9.468.766
Ordinária	2.815.583	3.743.965	9.321.487	9.321.487
Subordinada	-	-	-	-
Rendimento por Cota				
Sênior	1,54	1,24	5,86	5,86
Ordinária	1,85	2,46	6,12	6,12
Subordinada	-	-	-	-
% Distribuição	95%	96%	95%	95%
Saldo de Distribuição			948.227	

A variação de despesas destacada acima é explicada principalmente por R\$ 326 mil com *due diligence* para aquisição de novo ativo que não se materializou.

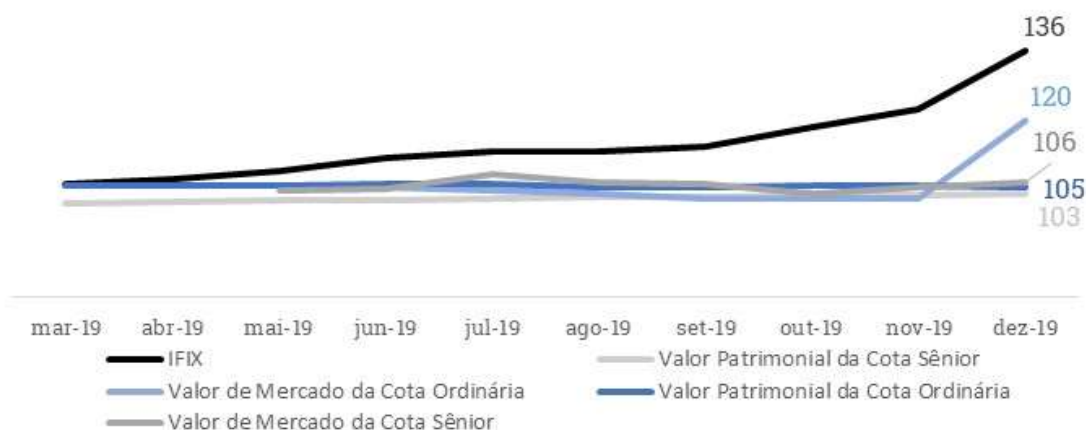
Características das Classes

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.

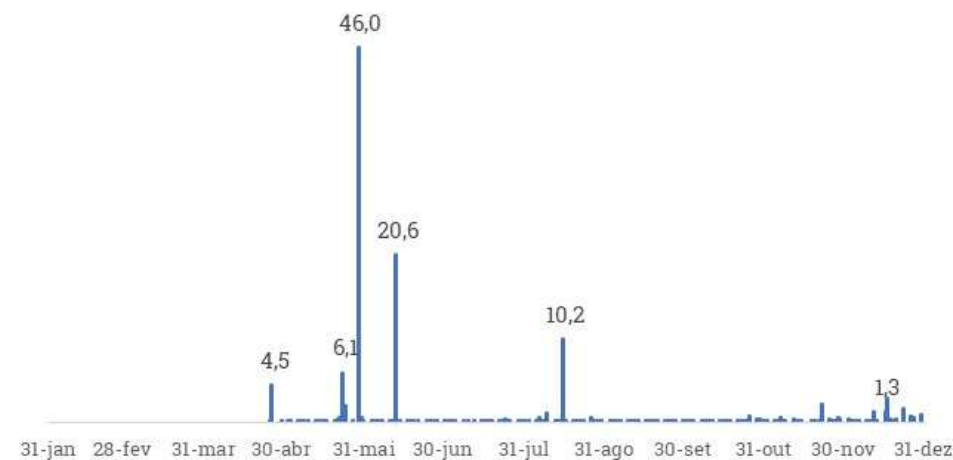
Performance da Cota

Evolução do Valor da Cota (R\$)



O valor de mercado da Cota Ordinária, no fechamento de dezembro/19, ficou 15% acima em relação ao valor da cota patrimonial, enquanto a cota Sênior apresentou uma pequena valorização de 2% em relação ao valor da cota patrimonial.

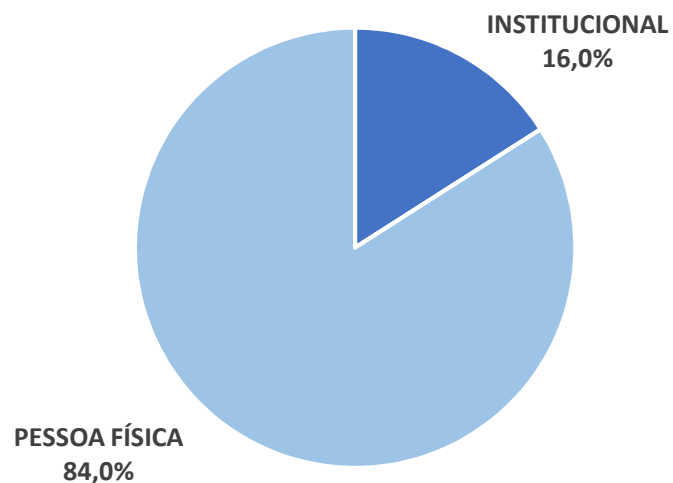
Volume Diário de Negociação (R\$'MM)



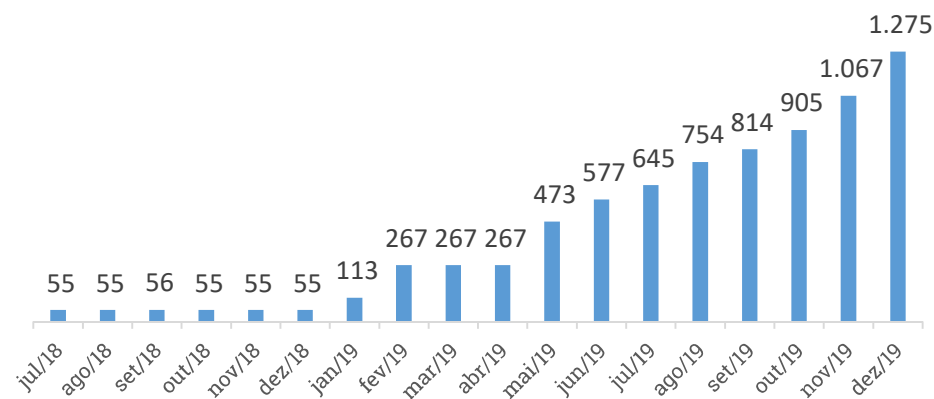
Ambas as cotas, Sênior (XPHT11) e Ordinária (XPHT12), não possuem um volume constante de negociações. Vale ressaltar que a cota Subordinada (XPHT13) não é negociada no mercado secundário.

Base de Cotistas

Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas



O Fundo fechou o 4T19 com 1.275 cotistas, um aumento de 57% em relação ao trimestre anterior. Quanto ao perfil, os investidores Pessoa Física (PF) representam 84,0% do valor de mercado.

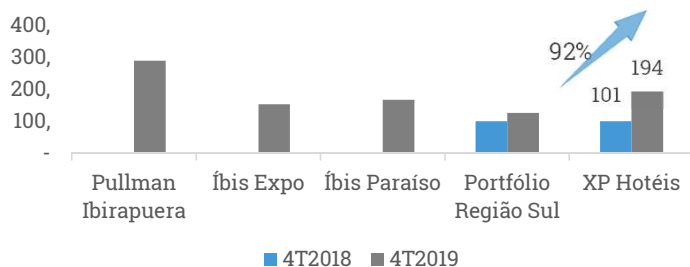
A quantidade de cotistas engloba todas as classes de cotas (sênior, ordinária e subordinada).

Portfólio

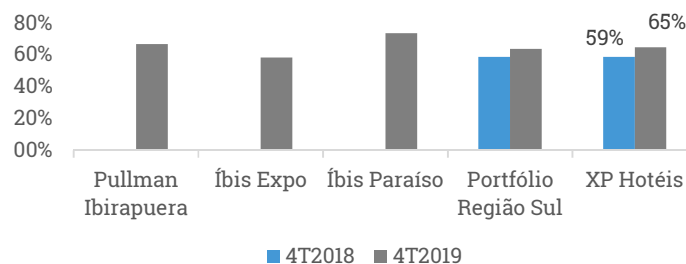


Indicadores Operacionais

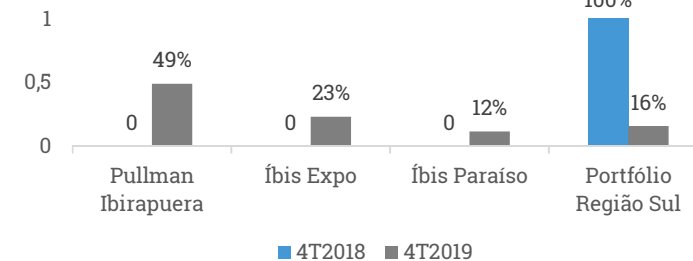
RevPar (R\$/dia)



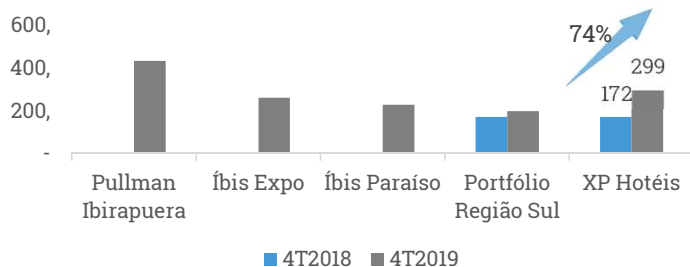
Taxa de Ocupação (%)



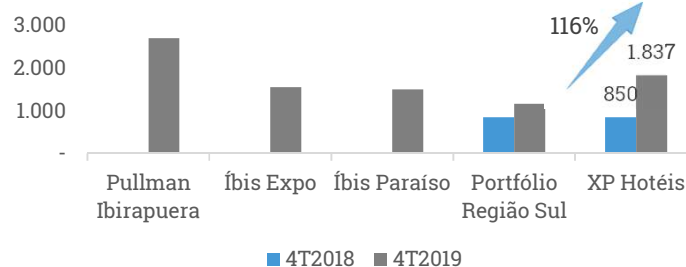
Receita do ativo / Receita fundo (%)



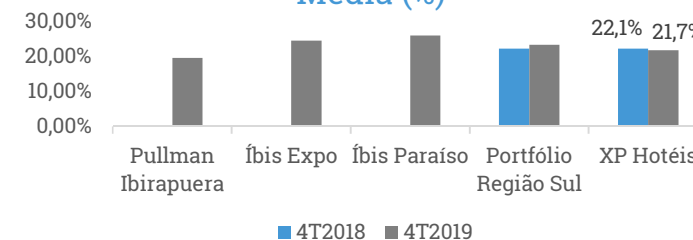
Diária Média (R\$)



Distribuição por quarto (R\$)

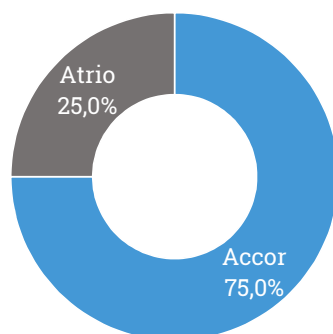


Margem de Distribuição (EBITDA)
Média (%)

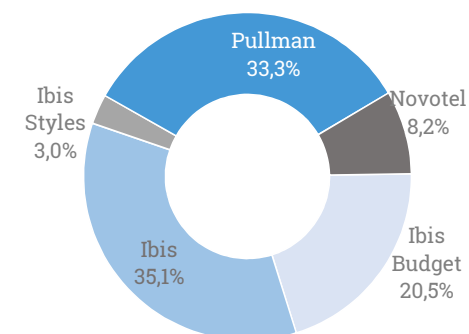


Diversificação

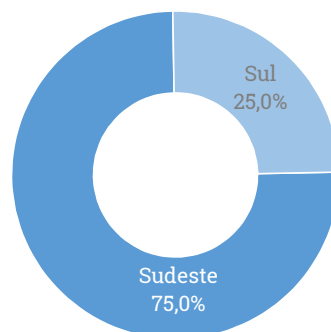
Quartos por Administradora



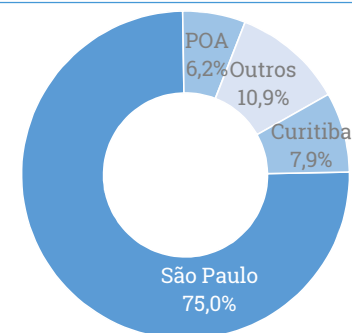
Quartos por Bandeira



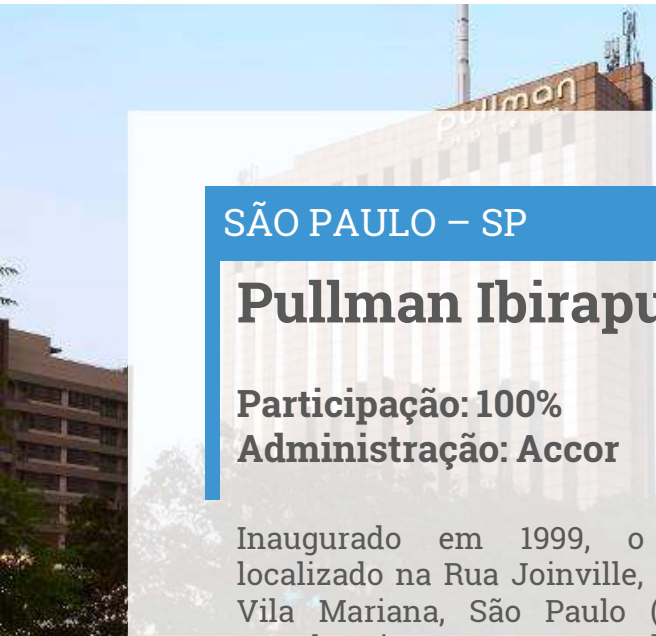
Quartos por Região



Quartos por cidade



Nota: POA = Porto Alegre



SÃO PAULO – SP

Pullman Ibirapuera

Participação: 100%

Administração: Accor

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



Pullman Ibirapuera - Premiação

PULLMAN IBIRAPUERA VENCE DOIS PRÊMIOS INTERNACIONAIS DE HOTELARIA DE LUXO

The World Luxury Hotel Awards acaba de nos premiar como vencedores em duas categorias da edição 2019:

- *Continent in Luxury Business Hotel*
- *Global in Luxury Hotel Group*





SÃO PAULO – SP

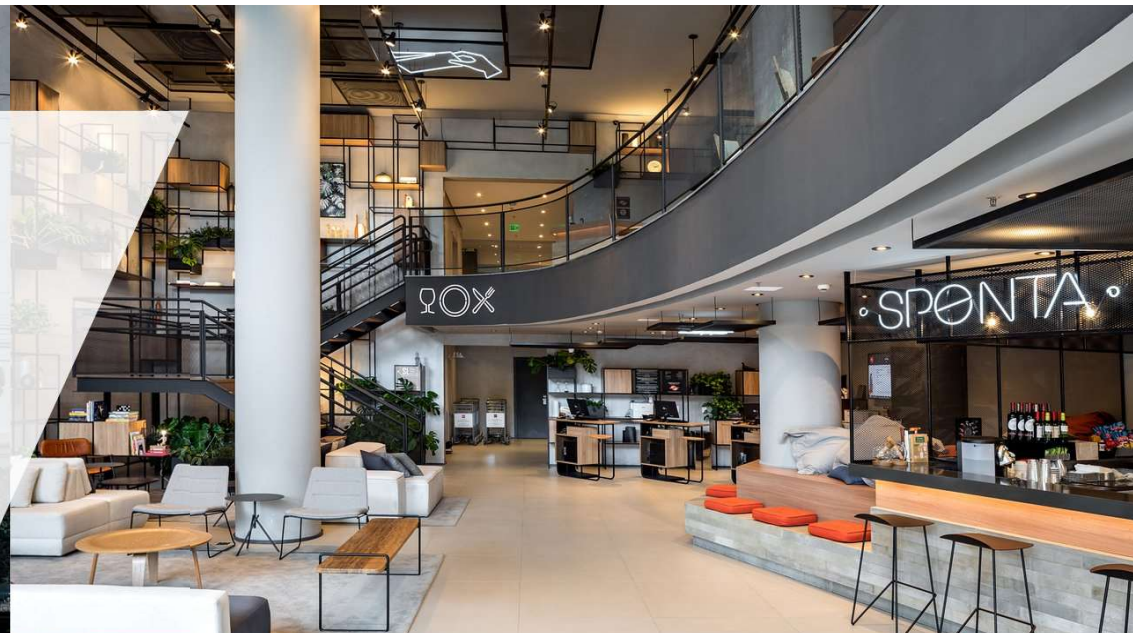
Ibis São Paulo Barra Funda (Ibis Expo)

Participação: 100%

Administração: Accor

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.



SÃO PAULO – SP

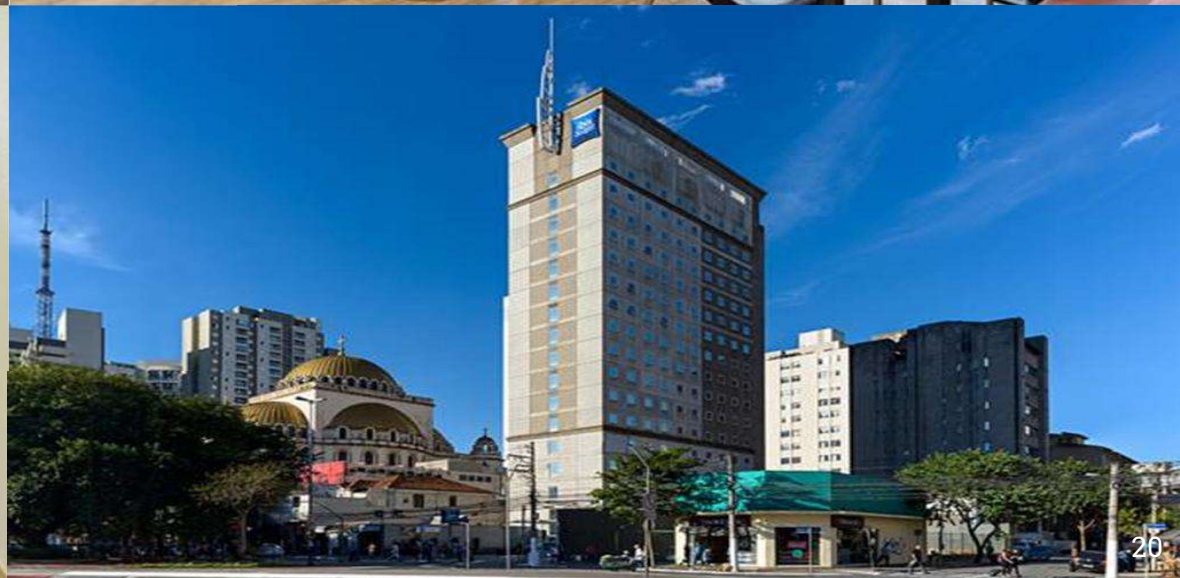
Ibis Budget Paraíso

Participação: 50%

Administração: Accor

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.

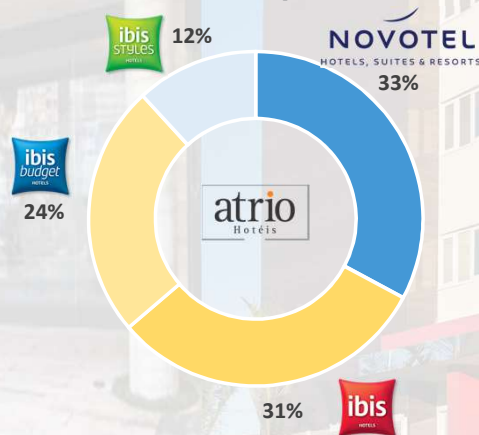


Região Sul

Hotéis da Região Sul

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

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 para negociação na B3.

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 VÓRTX DTMV LTDA: 0800-887-0456 / email: ouvidoria@vortex.com.br

