



Objetivo do Fundo:

O XP Hotéis busca oferecer rentabilidade aos seus cotistas através da distribuição da renda gerada com a exploração imobiliária de quartos de hotéis detidos pelo Fundo.

Informações Gerais:

Início do Fundo:

Abr.2016

CNPJ:

18.308.516/0001-63

Código Bovespa:

XPHT

Patrimônio Líquido:

R\$ 387.417.931

Número de cotistas:

267

Quantidade e Valor do PL por Cotas:

Sênior	1.615.705	R\$ 100,874
Ordinária	1.521.943	R\$ 105,768
Sub.	600.000	R\$ 105,768

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

Geração Futuro

Taxa e Administração:

7,25% sobre o Faturamento (mínimo de R\$35 mil/mês)

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

www.xpasset.com.br/xphoteis

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Comentário do Gestor

O XP Hotéis FII nasceu da parceria entre a XP Vista e a administradora hoteleira Atrio Hotéis, a maior administradora independente de hotéis Accor do país. O Fundo possui 896 quartos em 13 hotéis dedicados ao segmento de negócios, localizados na região sul do país e na cidade de São Paulo. Nas páginas 2 e 3, são detalhadas as informações da carteira do Fundo.

O resultado de R\$ 0,59 por cota sênior e de R\$ 0,20 por cota ordinária para o mês de Jan.19 representa o valor de locação dos ativos existentes acrescidos do rendimento financeiro dos recursos captados no *follow-on* (2ª emissão de cotas do Fundo). Esta distribuição não contempla os valores de locação do Pullman, nem do Ibis Expo, uma vez que estes ativos foram adquiridos no final do mês de Jan.19. Ainda, em relação ao Ibis Budget Paraíso, esperamos concluir sua aquisição ainda no mês de Mar.19.

Por fim, vale destacar que a equipe de Gestão está focada na gestão dos ativos que compõem o portfólio do Fundo e na construção de pipeline de muita qualidade para novas aquisições pelo Fundo.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,59 por cota sênior será realizada até o dia 20/02/19, enquanto a distribuição de R\$ 0,20 por cota ordinária será realizada até o dia 25/02/19 para os detentores de cotas do Fundo em 31/01/19.

Os valores de locação dos hotéis que foram e serão adquiridos com os recursos da segunda emissão de cotas, serão recebidos pelo Fundo ao longo do semestre e reverterão a diferença negativa entre o Rendimento Distribuído vs. o Resultado Líquido apurado segundo o regime de caixa.

A distribuição no semestre será de, no mínimo, 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, conforme política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Fluxo Financeiro	Jan-19	2019	12 meses
Receitas ¹	747.601	747.601	2.569.582
Receita de Locação	109.383	109.393	1.766.857
Lucro Imobiliários	-	-	-
Receita LCI e Renda Fixa	638.207	638.207	802.725
Despesas ²	(84.713)	(84.713)	(986.053)
Despesas Imobiliárias	-	-	-
Despesas Operacionais	(84.713)	(84.713)	(986.053)
Resultado Líquido	662.888	662.888	1.583.529
Rendimento Distribuído	1.262.871	1.262.871	2.142.122
Sênior	953.266	953.266	953.266
Ordinária	309.605	309.605	1.188.856
Subordinada	-	-	-
Resultado por Cota			
Sênior	0,59	0,59	0,59
Ordinária	0,20	0,20	1,86
Subordinada	-	-	-

(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre o valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitoria. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira dos recursos aplicados.

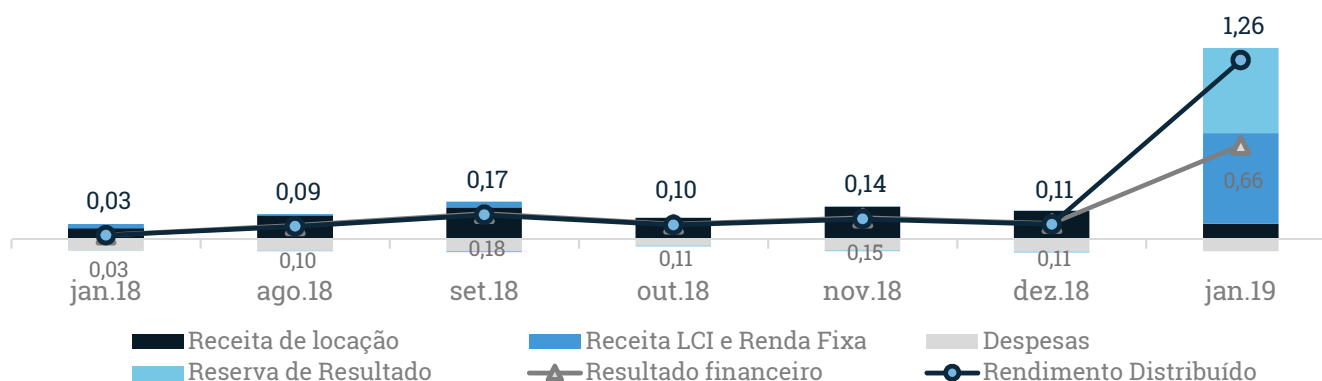
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, entre outros. Despesas Operacionais: vinculadas ao Fundo, incluindo, taxa de administração, auditoria, honorários advocatícios, taxas CVM, SELIC, CETIP e B3, entre outros.

Resultado Financeiro¹

Classificamos os 13 hotéis nos quais o Fundo possui unidades hoteleiras entre (i) consolidados, em operação há mais de 3 anos; (ii) em consolidação, com menos de 3 anos de operações; e (iii) em construção, cuja operação será iniciada conforme a data de inauguração prevista.

O retorno da carteira, aferido por unidade em operação, é a razão entre o valor distribuído mensalmente oriundo da receita gerada pelas unidades em operação, e o valor de aquisição destas unidades.

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota dos últimos 6 meses



³ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa

Fonte: XP Asset Management

RESULTADO DOS HOTÉIS¹

HOTEL	UNID.	INAUG.	RESERVA ² (R\$ mil)	Jan.18	Set.18	Out.18	Nov.18	Dez.18	Jan.19
Pullman Ibirapuera – SP	348	Jul.11	-	-	-	-	-	-	-
Ibis Expo – SP	286	Jun.99	-	-	-	-	-	-	-
Ibis Budget Curitiba Centro	11	Nov.05	1.513	2,55%	1,94%	1,62%	2,18%	2,59%	2,81%
Novotel POA Aeroporto	14	Jan.12	1.864	0,88%	0,85%	1,05%	1,29%	0,62%	1,08%
Ibis Canoas	11	Ago.12	1.075	0,38%	0,54%	0,67%	0,55%	0,28%	0,40%
Ibis POA Assis Brasil	20	Jun.14	455	0,63%	0,63%	0,39%	0,44%	0,15%	0,30%
Ibis Londrina	22	Set.14	443	0,45%	0,58%	0,88%	0,79%	0,20%	0,58%
Ibis Styles POA	31	Mar.15	535	0,30%	0,29%	0,35%	0,38%	0,28%	0,16%
CONSOLIDADOS	743			0,66%	0,54%	0,60%	0,63%	0,34%	0,39%
Ibis Chapecó	28	Jan.16	202	0,14%	0,26%	0,34%	0,30%	0,14%	0,15%
Ibis Budget Curitiba Aeroporto	11	Dez.16	151	0,54%	0,40%	0,59%	0,40%	0,46%	0,57%
Ibis Budget Blumenau	28	Mar.16	131	0,46%	0,58%	1,70%	0,32%	0,50%	0,63%
Ibis Budget Foz do Iguaçu	14	Jan.18	15	0,82%	0,44%	0,20%	0,61%	0,53%	1,08%
Novotel Curitiba ³	72	Ago.18	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
EM CONSOLIDAÇÃO	153			0,38%	0,41%	0,79%	0,37%	0,37%	0,74%
TOTAL EM OPERAÇÃO	896			0,48%	0,48%	0,68%	0,52%	0,35%	0,49%

¹ Resultado calculado com base no custo histórico de aquisição do hotel

² Reserva, refere-se ao fundo de reserva destinado à manutenção e renovação dos imóveis relativo ao total de quartos de cada hotel

³ Hotel inaugurado em Ago.18 e não será considerado nos indicadores até o término do período de maturação previsto para Fev.19

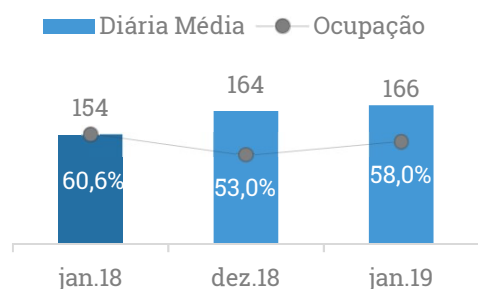
www.xpasset.com.br/xphoteis

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

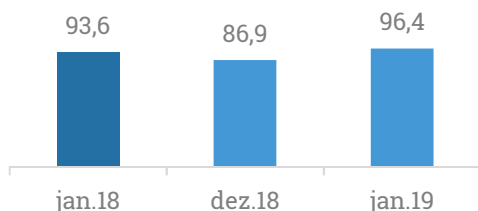
XP Hotéis FII | Janeiro 2019 | 2

Portfólio do Fundo

Ocupação e Diária Média (% R\$)

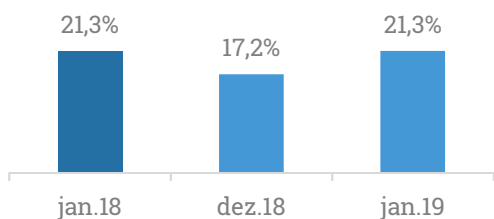


RevPar (R\$/dia)

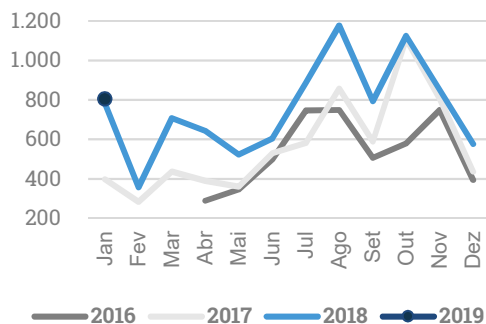


RevPAR: índice que combina a taxa de ocupação e a diária média, representado a receita por quarto disponível

Margem de Distribuição (%)



Distribuição por quarto – R\$



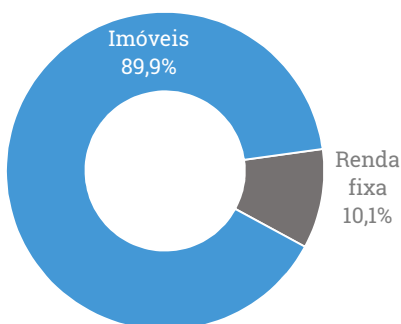
Desempenho Operacional

No mês de Jan.19, o portfólio apresentou uma melhora de 2,99% no RevPar comparado ao mesmo mês do ano anterior, devido acréscimo de 7,79% na diária média, resultando assim, em uma distribuição média no mês de R\$ 805 por quarto, o que representa 2,90% de melhoria comparado ao mês do ano anterior.

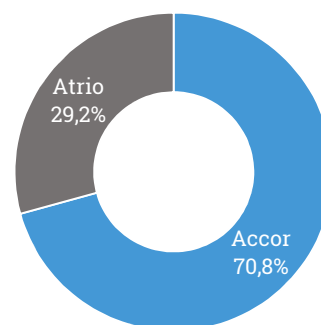
A receita operacional em Jan.19, atingiu R\$ 109.393, ou seja, 42,3% superior ao mesmo mês do ano anterior, sendo a maior receita operacional do mês de dezembro desde Jan-17.

Além disso, a distribuição no mês, referente ao resultado de Dez.18, foi de R\$ 106.911 o que representa um aumento significativo comparado ao mês de Jan.18.

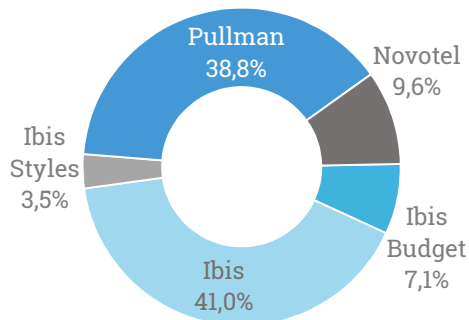
Investimento por Classe de Ativo (% dos ativos)



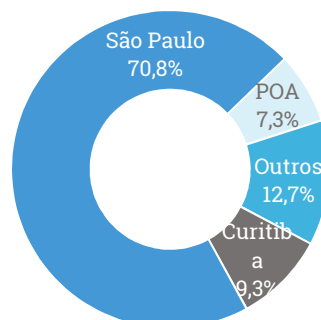
Quartos por Administradora



Quartos por Bandeira



Quartos por Cidade



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: VÓRTX DTVM LTDA. CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88. ENDEREÇO: AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 227 - 2º ANDAR - CONJUNTO 202 - JARDIM PAULISTANO, SÃO PAULO - SP.
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR
OUVIDORIA VÓRTX DTVM LTDA: 0800-887-0456 / email: ouvidoria@vortex.com.br

