



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\$ 386.446.743

Número de cotistas:

267

Quantidade e Valor do PL por Cotas:

Sênior	1.615.705	R\$ 101,014
Ordinária	1.521.943	R\$ 105,205
Sub.	600.000	R\$ 105,205

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

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 do presente relatório, são detalhadas as informações da carteira do Fundo.

As distribuições de rendimentos de R\$ 0,50 por cota sênior e de R\$ 0,20 por cota ordinária para o mês de Fev.19, representam o valor de locação dos ativos existentes antes da aquisição com a captação da 2ª emissão de cotas do Fundo e 4 dias de locação dos hotéis Pullman e Ibis Expo, cuja as aquisições foram no final de Jan.19. Ainda, em relação ao Ibis Budget Paraíso, esperamos concluir sua aquisição no mês de Mai.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.

No dia 03/12/18 ocorreu assembleia que deliberou o agrupamento das cotas na proporção de 100:1, de forma que as informações contidas no relatório foram ajustadas nesta razão

Distribuição de Rendimentos

As distribuições de R\$ 0,50 por cota sênior e R\$ 0,20 por cota ordinária foram realizadas no dia 18/03/19 para os detentores de cotas do Fundo em 28/02/19.

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 do semestre.

Fluxo Financeiro	Fev-19	2019	12 meses
Receitas ¹	195.264	942.864	2.574.687
Receita de Locação	187.199	296.593	1.805.368
Lucro Imobiliários	-	-	-
Receita LCI e Renda Fixa	8.065	646.272	769.319
Despesas ²	(41.255)	(125.968)	(918.317)
Despesas Imobiliárias	-	-	-
Despesas Operacionais	(41.255)	(125.968)	(918.317)
Resultado Líquido	154.009	816.896	1.656.370
Rendimento Distribuído	1.106.228	2.369.098	3.171.240
Sênior	801.840	1.755.106	1.755.106
Ordinária	304.387	613.992	1.416.133
Subordinada	-	-	-
Rendimento por Cota			
Sênior	0,50	1,09	1,09
Ordinária	0,20	0,40	1,91
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.

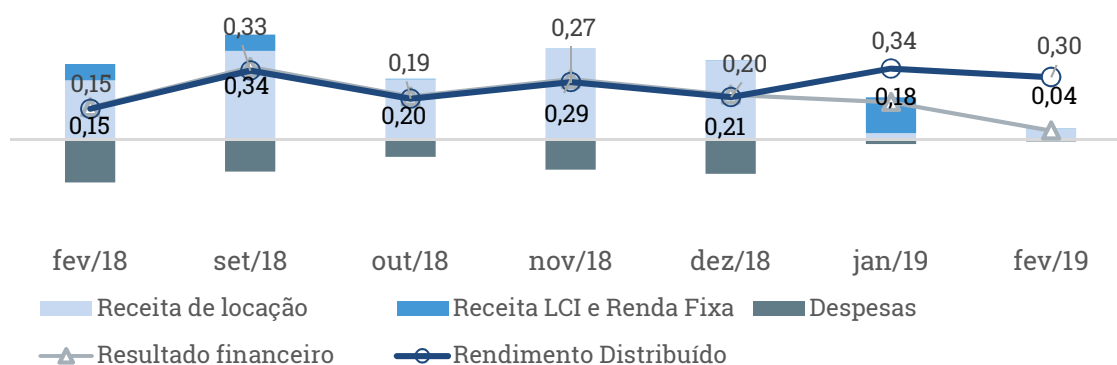
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, entre outros. Despesas Operacionais: vinculadas ao Fundo, incluindo, taxa de administração, auditoria, honorários advocatícios, taxas CVM, SELIC, CETIP e B3, entre outros.

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 cota⁴ dos últimos 6 meses



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

⁴ A distribuição por cota do gráfico acima representa a soma do volume financeiro dividido pela soma da quantidade das 3 classes de cotas do Fundo, sem juízo de valor ou peso de cada uma das classes de cotas

Fonte: XP Asset Management

RESULTADO DOS HOTÉIS¹

HOTEL	UNID.	INAUG.	RESERVA ² (R\$ mil)	fev-18	out-18	nov-18	dez-18	jan-19	fev-19
Pullman Ibirapuera – SP	348	Jul.11	679	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,60%
Ibis Expo – SP	286	Jun.99	673	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,53%
Ibis Budget Curitiba Centro	11	Nov.05	1.509	0,91%	1,62%	2,18%	2,59%	2,81%	0,98%
Novotel POA Aeroporto	14	Jan.12	1.915	0,51%	1,05%	1,29%	0,62%	1,08%	0,59%
Ibis Canoas	11	Ago.12	1.094	0,29%	0,67%	0,55%	0,28%	0,40%	0,31%
Ibis POA Assis Brasil	20	Jun.14	477	0,21%	0,39%	0,44%	0,15%	0,30%	0,51%
Ibis Londrina	22	Set.14	464	0,25%	0,88%	0,79%	0,20%	0,58%	0,39%
Ibis Styles POA	31	Mar.15	555	0,13%	0,35%	0,38%	0,28%	0,16%	0,13%
CONSOLIDADOS	743			0,32%	0,60%	0,63%	0,34%	0,39%	0,56%
Ibis Chapecó	28	Jan.16	197	0,14%	0,34%	0,30%	0,14%	0,15%	0,15%
Ibis Budget Curitiba Aeroporto	11	Dez.16	162	0,14%	0,59%	0,40%	0,46%	0,57%	0,29%
Ibis Budget Blumenau	28	Mar.16	145	0,16%	1,70%	0,32%	0,50%	0,63%	0,17%
Ibis Budget Foz do Iguaçu	14	Jan.18	29	0,35%	0,20%	0,61%	0,53%	1,08%	0,13%
Novotel Curitiba ³	72	Ago.18	-	0,00%	0,09%	0,23%	0,00%	0,00%	0,00%
EM CONSOLIDAÇÃO	153			0,16%	0,79%	0,37%	0,37%	0,74%	0,06%
TOTAL EM OPERAÇÃO	896			0,22%	0,68%	0,52%	0,35%	0,49%	0,52%

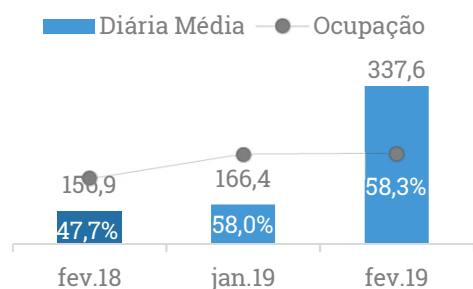
¹ Resultado calculado com base no custo histórico de aquisição do hotel

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

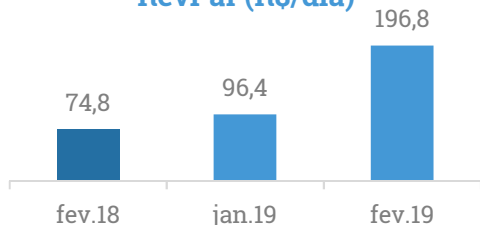
³ Hotel inaugurado em Ago.18 e não será considerado nos indicadores até o término do período de maturação previsto para Fev.19

Portfólio do Fundo

Ocupação e Diária Média (% R\$)

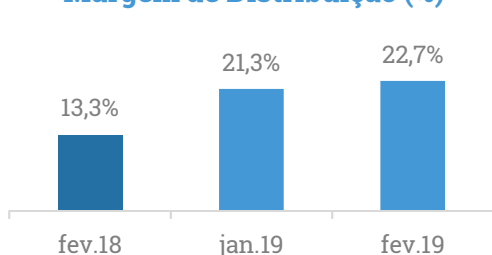


RevPar (R\$/dia)

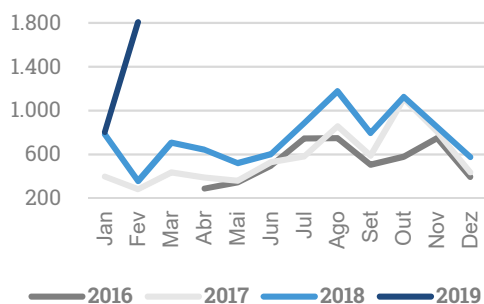


RevPAR: índice que combina a taxa de ocupação e a diária média, representado a receita por quarto disponível

Margem de Distribuição (%)



Distribuição por quarto – R\$



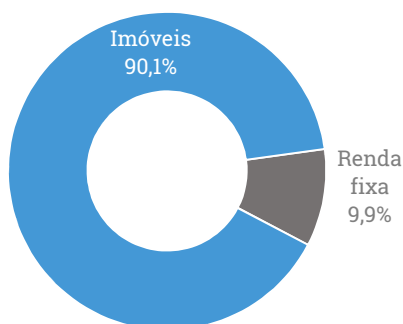
Desempenho Operacional

No mês de Fev.19, o portfólio apresentou uma melhora de 163,0% no RevPar comparado ao mesmo mês do ano anterior. Os novos ativos, contribuíram com aumento na diária média de 98,1%, enquanto os ativos adquiridos até Dez.18, contribuíram com aumento de R\$ 17,1%. A distribuição média do mês por quarto foi de R\$ 1.806, o que representa 405,3% de melhora comparado ao mês do ano anterior.

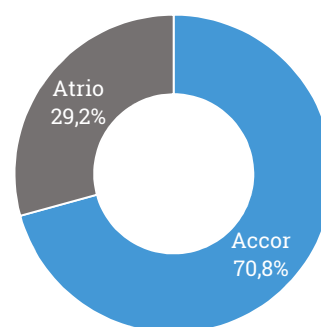
A receita operacional em Fev.19, atingiu R\$ 187.199, ou seja, 25,9% superior ao mesmo mês do ano anterior, sendo a maior receita operacional do mês de fevereiro desde Fev-17.

Além disso, a distribuição no mês, para o cotista ordinário, referente ao resultado de Jan.19, foi de R\$ 309.604 o que representa um aumento significativo comparado ao mês do ano anterior.

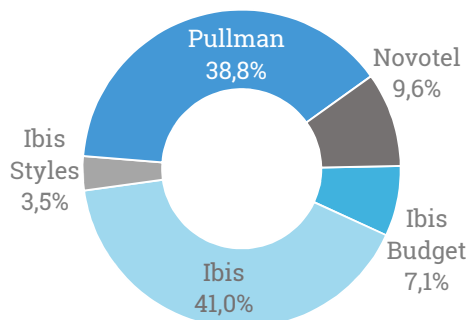
Investimento por Classe de Ativo (% dos ativos)



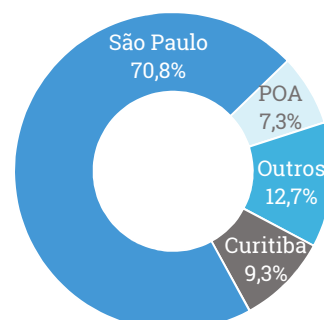
Quartos por Administradora



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

