



### Objetivo do Fundo:

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

### Informações Gerais:

#### Início do Fundo:

Abr.2016

#### CNPJ:

18.308.516/0001-63

#### Categoria ANBIMA – Foco de Atuação

FII de Renda Gestão Ativa - Hotéis

#### Código Bovespa:

XPHT11 (Sênior) e XPHT12 (Ordinária)

#### Patrimônio Líquido:

R\$ 387.583.975

#### Número de cotistas:

267

#### Quantidade e Valor do PL por Cotas:

Sênior	1.615.705	R\$ 101,508
Ordinária	1.521.937	R\$ 105,364
Sub.	600.000	R\$ 105,364

#### Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

#### Administrador:

Genial Investimentos

#### Taxa e Administração:

7,25% sobre Faturamento até R\$ 2,0MM (acima de R\$ 2,0MM vide regulamento) (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 possui até a data-base do relatório 896 quartos em 13 hotéis dedicados no segmento de negócios e localizados em São Paulo e na região sul do país.

Cabe ressaltar que o fundo assinou em 18 de abril de 2019 o compromisso de compra e venda de ações cujo objeto é a aquisição de 50,0% das ações da SPE detentora do ativo Ibis Budget Paraíso pelo valor de R\$ 35,0 milhões. A transação está sujeita ao cumprimento de condições suspensivas, motivo pelo qual até a conclusão da transação o relatório não incluirá o total de quartos assim como as análises de performance do ativo.

Os rendimentos declarados no último dia útil de abril/2019 foram de R\$ 0,52/cota para o cotista sênior e R\$ 0,25/cota para o cotista ordinário e utilizaram em sua apuração os valores de locação pagos pelos hotéis em abril/2019 referentes a competência de março/2019.

A partir de 24/04/2019 as cotas Seniores e Ordinárias passaram a ser negociadas ao mercado de bolsa de valores administrado pela B3 com os tickers XPHT11 (cota Sênior) e XPHT12 (cota Ordinária).

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

## Distribuição de Rendimentos

As distribuições declaradas de R\$ 0,52 por cota sênior e R\$ 0,25 por cota ordinária foram realizadas no dia 15/05/19.

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 até o mês de abril/2019.

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	Abr-19	2019	12 meses
<b>Receitas <sup>1</sup></b>	<b>2.210.888</b>	<b>4.779.651</b>	<b>6.199.092</b>
Receita de Locação	1.854.979	3.769.479	5.075.864
Lucro Imobiliários	-	-	-
Receita LCI e Renda Fixa	355.908	1.010.172	1.123.228
<b>Despesas <sup>2</sup></b>	<b>(149.453)</b>	<b>(323.969)</b>	<b>(953.253)</b>
Despesas Imobiliárias	-	-	-
Despesas Operacionais	(149.453)	(323.969)	(953.253)
Fundo de Reserva do Fundo	-	-	-
<b>Resultado Líquido</b>	<b>2.061.435</b>	<b>4.455.682</b>	<b>5.245.839</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>1.217.904</b>	<b>4.648.870</b>	<b>5.024.235</b>
Sênior	837.420	3.350.005	3.350.005
Ordinária	380.484	1.298.865	1.674.230
Subordinada	-	-	-
<b>Rendimento por Cota <sup>3</sup></b>			
Sênior	0,52	2,07	2,07
Ordinária	0,25	0,85	2,14
Subordinada	-	-	-

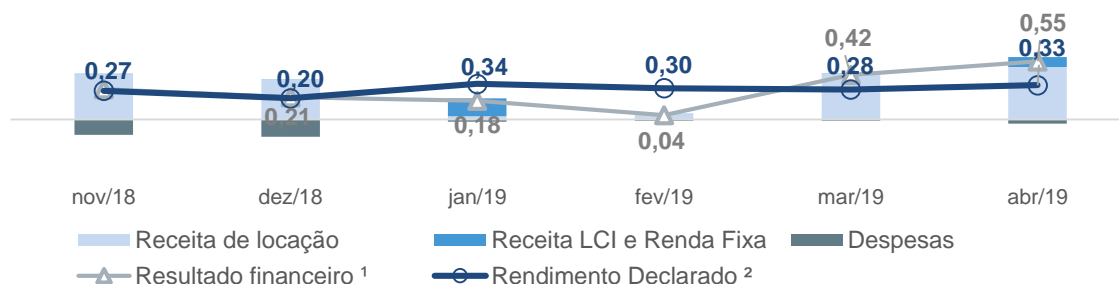
(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre o valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em beneficiária.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

(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas aos imóveis, sob responsabilidade do Fundo e não direta à operação dos hotéis. Despesas Operacionais: vinculadas ao Fundo, incluindo, taxa de administração, auditoria, honorários advocatícios, taxas CVM, SELIC, CETIP e B3, entre outros. Fundo de Reserva: reserva de contingência para execução de obras de manutenção ou reparo nos imóveis do fundo.

(3) Rendimento por cota: corresponde ao resultado declarado para distribuição na data-base deste relatório.

## Resultado Financeiro<sup>1</sup>

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>1</sup> e a distribuição por cota<sup>2</sup> dos últimos 6 meses:

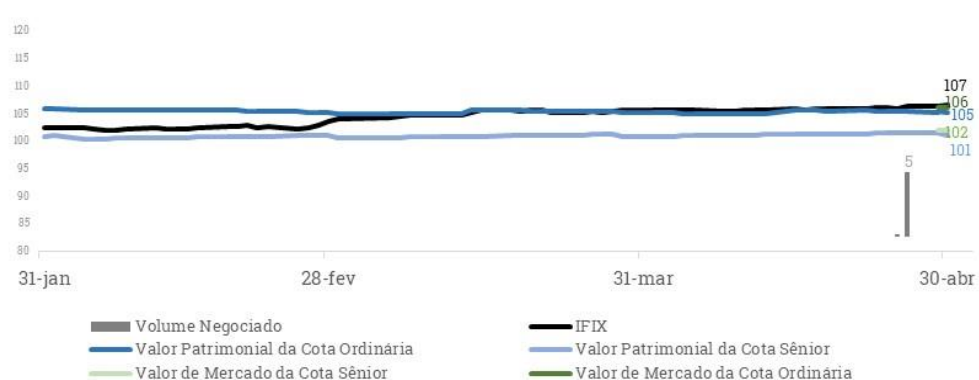


<sup>1</sup> O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa

<sup>2</sup> A distribuição por cota do gráfico acima representa a soma do volume financeiro declarado para distribuição dividido pela soma da quantidade de cotas das 3 classes, sem juízo de valor ou peso de cada uma das classes de cotas

Fonte: XP Asset Management

## Evolução do Valor da Cota (R\$) e Volume Médio Diário de Negociação (R\$'MM)



<sup>1</sup> O valor patrimonial da cota considera a reavaliação dos ativos

<sup>2</sup> O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa do Fundo

<sup>3</sup> Volume de negociações soma as cotas ordinárias e seniores, valores em R\$'MM

<sup>4</sup> Gráfico de evolução a partir do mês de encerramento da última oferta de cotas

## Rentabilidade e Liquidez

As cotas seniores do Fundo são listadas em bolsa para negociação sob o código XPHT11 e as cotas ordinárias são listadas com o código XPHT12. Ocorreram 18 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 4,5 milhões.

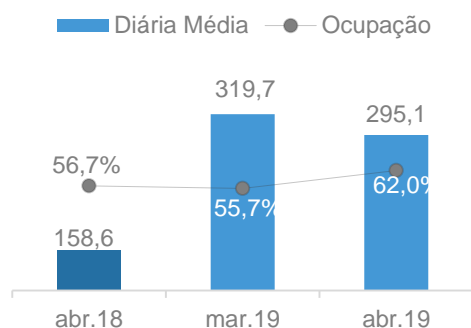
XP Hotéis FII	abr-19	2019 <sup>1</sup>	12M <sup>1</sup>
Valor Patrimonial da Cota Ordinária	105,4	105,3	105,3
Valor Patrimonial da Cota Sênior	101,5	100,9	100,9
Valor Mercado da Cota Ordinária	106,0	106,0	106,0
Valor Mercado da Cota Sênior	102,0	102,0	102,0
Ganho de capital bruto – Ordinária	0,00%	0,00%	0,00%
Ganho de capital bruto – Sênior	0,00%	0,00%	0,00%
Distribuição bruta – Ordinária	0,24%	0,81%	0,81%
Distribuição bruta – Sênior	0,52%	2,07%	2,07%
Spread – Sênior	0,25%	0,99%	0,99%
<b>Retorno Bruto – Ordinária</b>	<b>0,24%</b>	<b>0,81%</b>	<b>0,81%</b>
<b>Retorno Bruto – Sênior</b>	<b>0,76%</b>	<b>3,06%</b>	<b>3,06%</b>
<b>IFIX</b>	<b>1,01%</b>	<b>6,63%</b>	<b>6,63%</b>
<b>Retorno vs. IFIX – Ordinária</b>	<b>-0,77%</b>	<b>-5,82%</b>	<b>-5,82%</b>

Fontes: B3 / Bloomberg

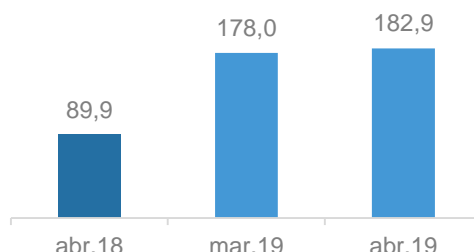
<sup>1</sup>Valores a partir do encerramento da última oferta, em janeiro/2019

**Indicadores de Desempenho**

**Ocupação e Diária Média (% R\$)**

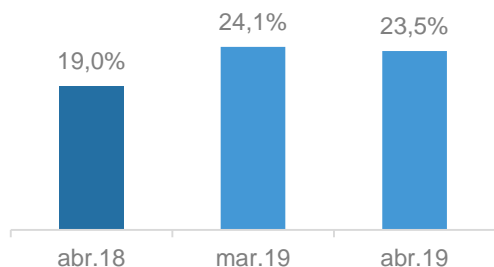


**RevPar (R\$/dia)**

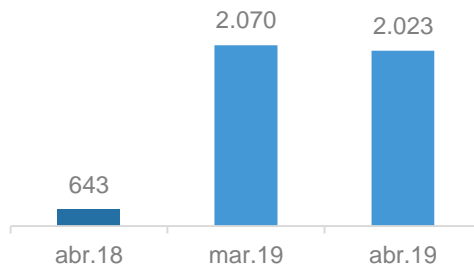


RevPAR: índice que combina a taxa de ocupação e a diária média, representado a receita por quarto disponível

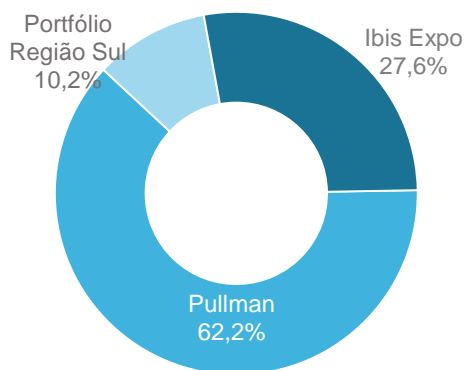
**Margem de Distribuição (%)**



**Distribuição por Quarto (R\$)**

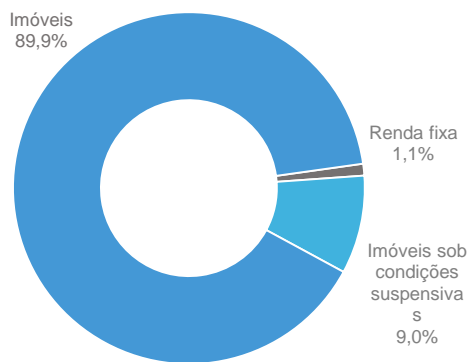


**Receita de Locação XP Hotéis (Abr.19)**

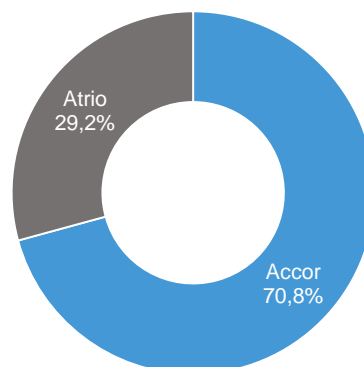


**Portfólio do Fundo**

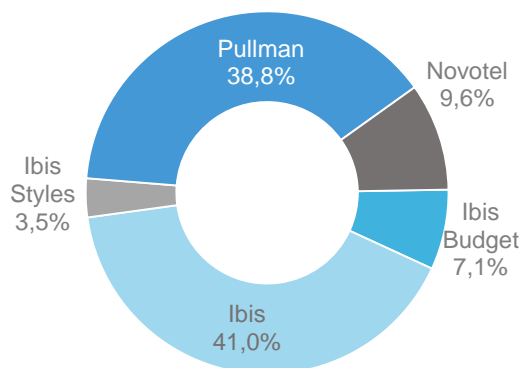
**Investimento por Classe de Ativo**



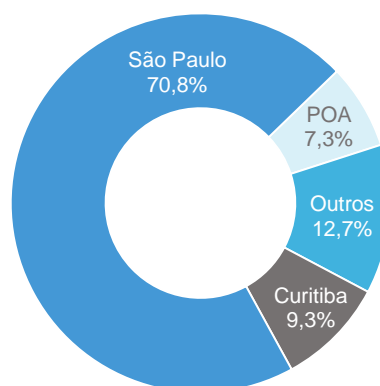
**Quartos por Administradora**



**Quartos por Bandeira**



**Quartos por Cidade**



**Resumo do portfólio**

Hotéis	<b>13</b>
Quartos	<b>896</b>
Pullman	<b>348</b>
Ibis Expo	<b>286</b>
Portfólio Região Sul	<b>262</b>

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

