

XP Hotéis FII

3º Trimestre de 2019



Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 3º trimestre de 2019

Iniciamos este relatório destacando a aprovação da Reforma da Previdência pelo Senado, a qual deverá ser promulgada ainda em novembro de 2019 e tem o potencial de gerar uma economia expressiva de R\$ 800 bilhões em 10 anos. Tal reforma é uma sinalização muito positiva de que o Estado busca um equilíbrio fiscal para a estabilidade econômica e para propiciar um ambiente favorável aos investimentos. Neste contexto, vale ressaltar que ainda são necessárias mais reformas estruturais como a Tributária e a Administrativa, o que de alguma forma influencia o Índice de Confiança do Empresário, que se manteve constante neste trimestre¹. Os sucessivos cortes da Taxa Básica de Juros, que no final de outubro teve a meta estabelecida em 5% a.a.², tem sido o “remédio” utilizado pelo Comitê de Política Monetária para estimular a economia, enquanto a inflação segue controlada e deve fechar o ano em torno de 3,29%³. Dito tudo isso, temos uma visão positiva sobre o cenário macroeconômico, com uma melhora importante no ambiente de investimentos, que inclui dentre outras variáveis: ampliação da oferta de crédito, crescimento de lançamentos imobiliários residenciais e comerciais, expansões das operações logísticas e industriais e, em relação a consumo e renda, um aumento da performance de shoppings e hotéis, que no geral respondem rapidamente aos estímulos na economia real.

O XP Hotéis fechou o terceiro trimestre de 2019 com 14 hotéis no portfólio. O RevPar do 3T19 foi superior ao 2T19, tendo realizado R\$ 197,0 contra R\$ 185,9 respectivamente.

Perspectivas

No dia 31/07/2019 o Fundo publicou Fato Relevante confirmando o cumprimento das condições precedentes e portanto, a efetivação da aquisição do Ibis Budget Paraíso, em São Paulo, por meio da compra de 50% das ações da Habraset S.A.. 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.

Com a consolidação do Ibis Budget Paraíso a praça de São Paulo encerra o 3T19 com a representatividade média de 85% 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.

Por fim 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 3º Trimestre de 2019

Indicadores Operacionais do Portfólio¹

RevPar: R\$ 197,0

Taxa de Ocupação: 64,6%

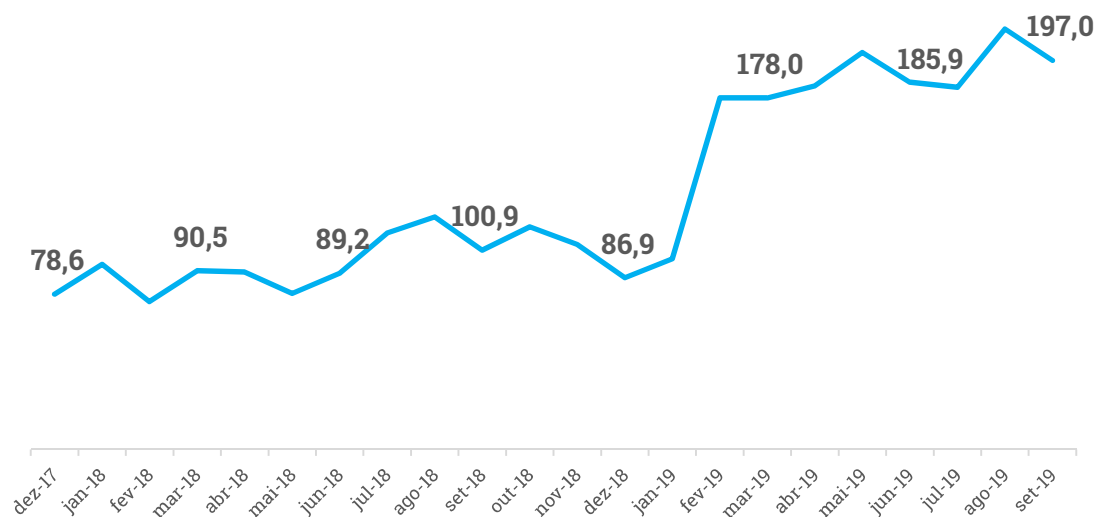
Diária Média: R\$ 304,9

Distribuição por Quarto: R\$ 1.932,2

Margem EBITDA²: 22,8%

Total de Quartos do Fundo: 1.046

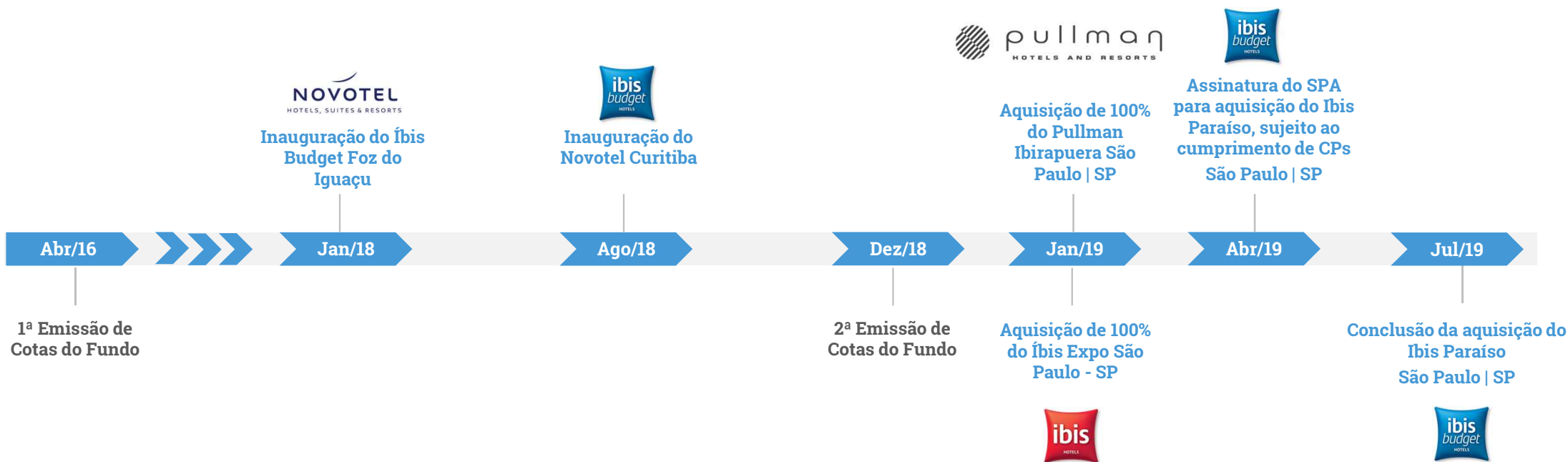
Evolução RevPar (R\$/dia)¹



Em Jul/19 o fundo teve um incremento de 150 quartos em seu portfólio, referente a aquisição de 50% do Íbis Budget Paraíso, após o cumprimento de todas as condições suspensivas.

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. 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.

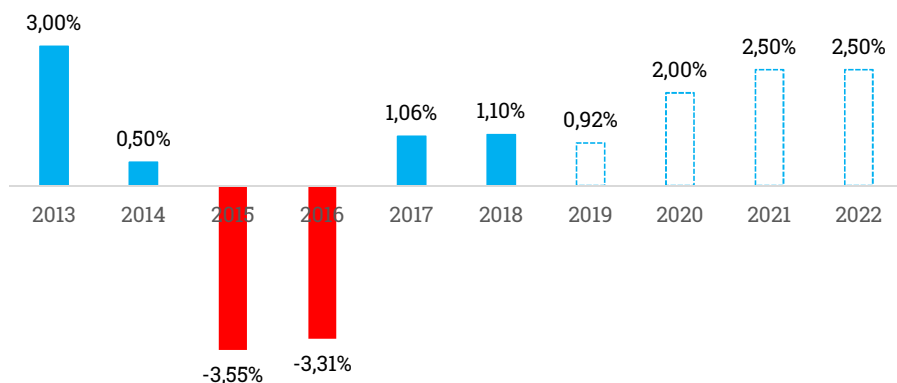


Cenário Macroeconômico



Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas¹

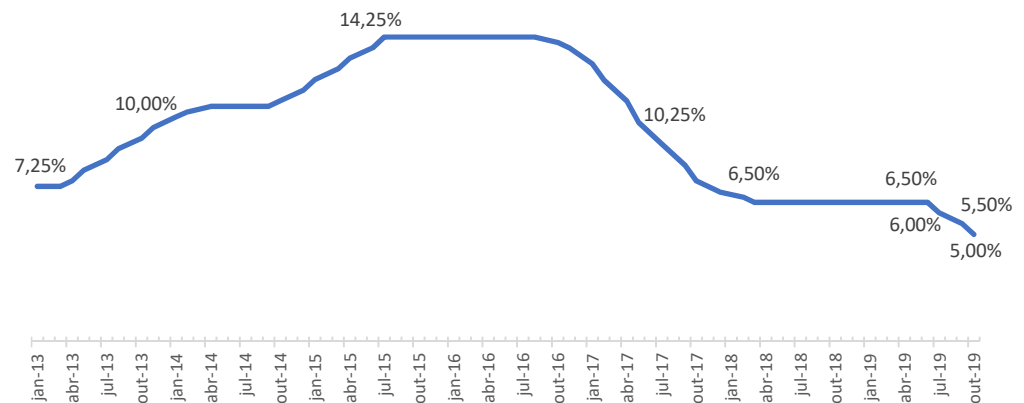


Em comparação ao 2T19, a expectativa do PIB para 2019 subiu de 0,82% para 0,92%¹, mantendo dessa forma uma expectativa de baixo crescimento mas com viés positivo diante das recentes turbulências políticas. Com um cenário macroeconômico favorável para o setor produtivo, a expectativa para 2020 se mantém de crescimento. As reformas estruturais, tais como da Previdência, Tributária e Administrativa são fundamentos importantes para o crescimento, aliadas a uma inflação controlada (2019 deve fechar em 3,29%³) e Taxa de Juros baixa. No cenário internacional a disputa tarifária entre EUA e China tem apresentado sinais de enfraquecimento, porém ainda exige muita atenção diante dos impactos na economia global. Cabe ainda mencionar a recente ameaça de impeachment do Trump juntamente com a crise na Argentina como ingredientes adicionais de turbulência internacional.

¹ Fonte: Fundação Getúlio Vargas – FGV

² Fonte: Banco Central do Brasil ³ Relatório Focus do Banco Central de 01/11/19

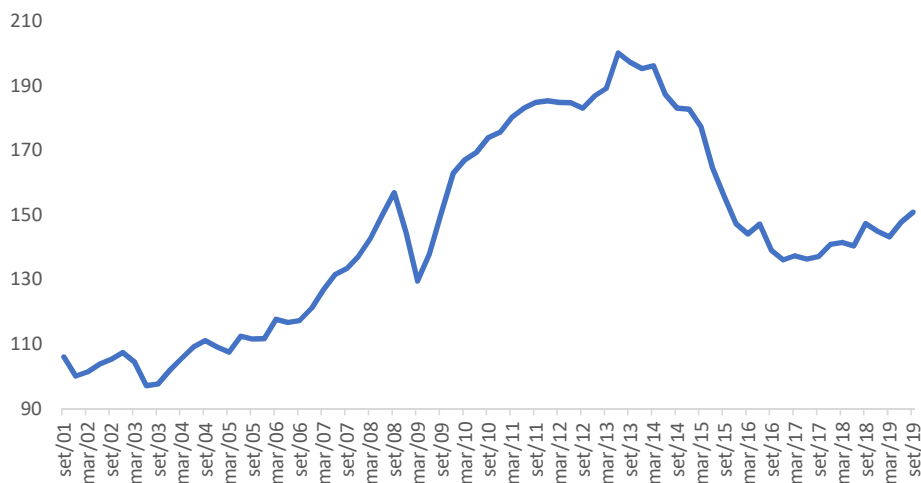
Meta Selic – Histórico²



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 final de outubro estabeleceu 5,00% a.a., simplesmente a menor taxa de juros da história. Cabe mencionar que o Copom ainda deixou sinalizado novo corte de igual magnitude, 0,5 p.p., a ser realizado em breve considerando o cenário benigno da inflação. Como já reforçamos, a taxa nesse patamar é fundamental para fomentar os investimentos no país e já impacta o setor imobiliário com diminuição do custo de capital, gerando: maior volume de lançamentos residenciais e comerciais, expansões de fábricas, galpões e shoppings, maior geração de emprego e portanto renda, dentre outras derivadas.

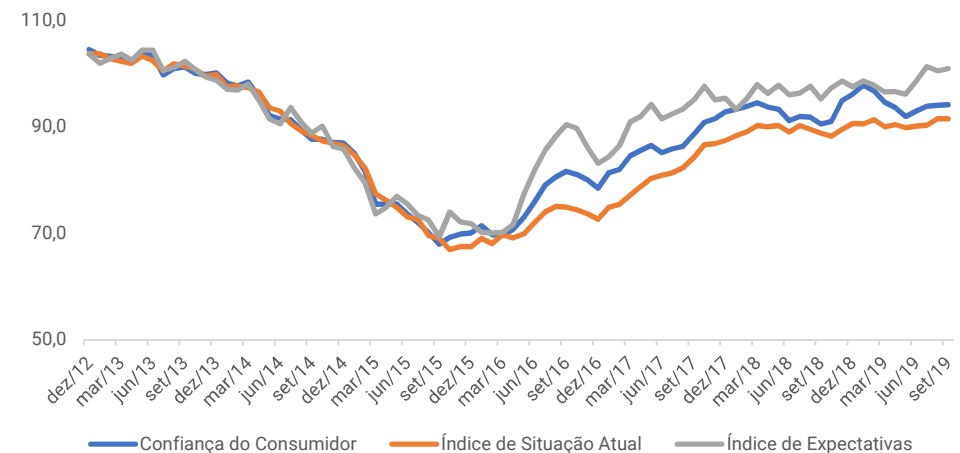
Cenário Macroeconômico

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. A série histórica demonstrada acima aponta a partir de 2018 para uma reversão de uma queda profunda iniciada em 2013. No acumulado de 2019 até setembro, tivemos um crescimento de 4,00% no indicador. No mesmo período em 2018 o indicador variou 4,64%. Um dos componentes do indicador é a construção civil que cresceu 3,60% no ano de 2019, contribuindo dessa forma para a melhora do setor imobiliário que estamos vivenciando.

Índice de Confiança Empresarial²



Conforme pode ser observado no gráfico, a expectativa dos empresários se manteve constante no 3T19. Isso demonstra um posicionamento mais cético, visto que as reformas estruturais claramente levarão maior tempo para serem implementadas, combinado a um cenário externo de incertezas. Acreditamos que os empresários ficarão mais otimistas para tomadas de decisão de expansões com os sucessivos cortes na Taxa de Juros e com a continuidade das agendas lideradas pelo Ministério da Economia.

Performance



Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro (R\$)	2T2019	3T2019	2019	12 meses
Receitas	6.299.317	6.082.534	14.950.613	15.532.208
Receita de Locação	5.799.712	6.036.008	13.750.219	14.328.466
LCI e Renda Fixa	499.605	46.526	1.200.394	1.203.743
Despesas	(528.500)	(505.023)	(1.218.658)	(1.427.593)
Despesas Operacionais	(528.500)	(505.023)	(1.218.658)	(1.427.593)
Resultado Líquido	5.770.817	5.577.510	13.731.955	14.104.615
Rendimento Distribuído	4.315.863	5.298.979	13.045.807	13.399.833
Sênior	2.472.305	2.483.396	7.468.285	7.468.285
Ordinária	1.843.558	2.815.583	5.577.522	5.931.548
Subordinada	-	-	-	-
Rendimento por Cota				
Sênior	1,53	1,54	4,62	4,62
Ordinária	1,21	1,85	3,66	4,20
Subordinada	-	-	-	-
% Distribuição	75%	95%	95%	95%
Saldo de Distribuição			686.148	

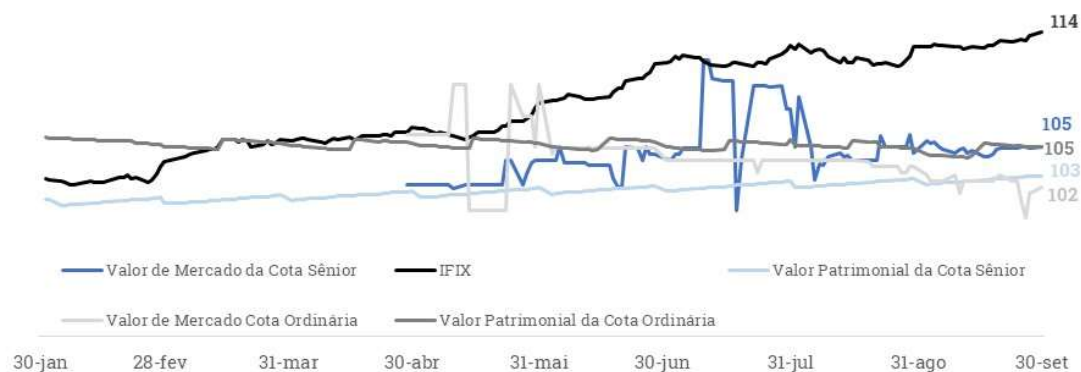
Características das Classes

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.

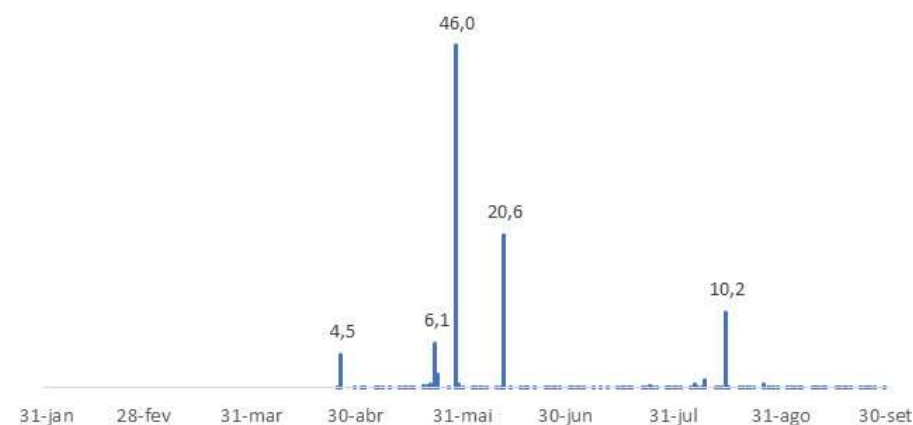
Performance da Cota

Evolução do Valor da Cota (R\$)



O valor de mercado da Cota Ordinária, no fechamento de setembro, ficou 3% abaixo em relação ao valor da cota patrimonial, enquanto a cota Sênior apresentou uma pequena valorização de 2% em relação ao valor da cota patrimonial.

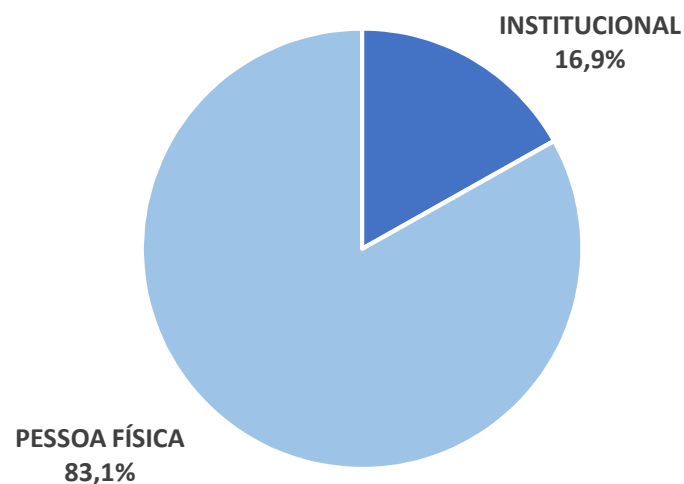
Volume Diário de Negociação (R\$'MM)



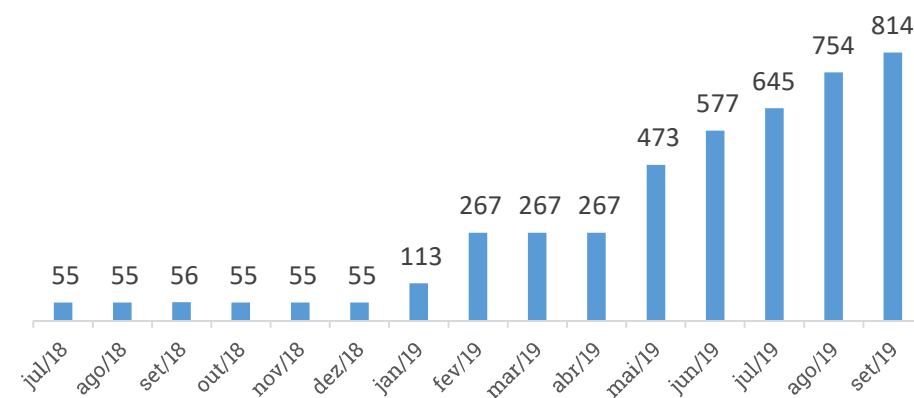
Ambas as cotas, Sênior e Ordinária, não possuem um volume constante de negociações, tendo ocorrido transações isoladas com grandes volumes. Vale ressaltar que a cota Subordinada não é negociada no mercado secundário.

Base de Cotistas

Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas



O Fundo fechou o 3T19 com 814 cotistas, um aumento de 41% 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 83,1% do patrimônio líquido pelo valor de mercado do Fundo.

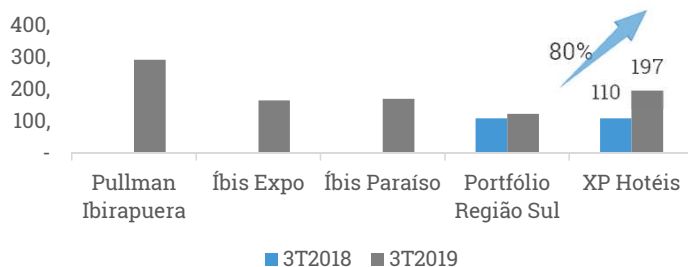
A quantidade de cotistas engloba todas as classes de cotas (sênior, ordinária e subordinada).

Portfólio

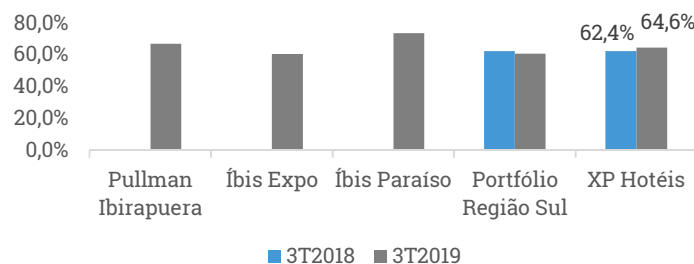


Indicadores Operacionais

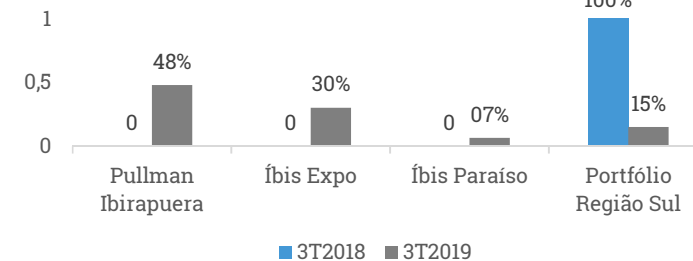
RevPar (R\$/dia)



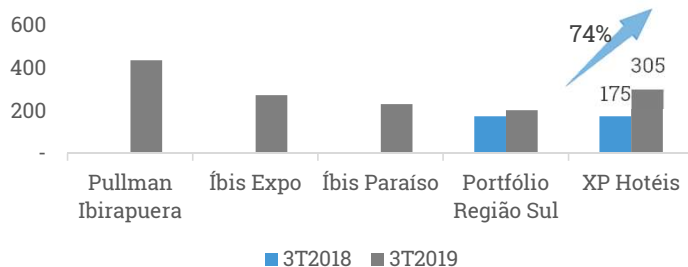
Taxa de Ocupação (%)



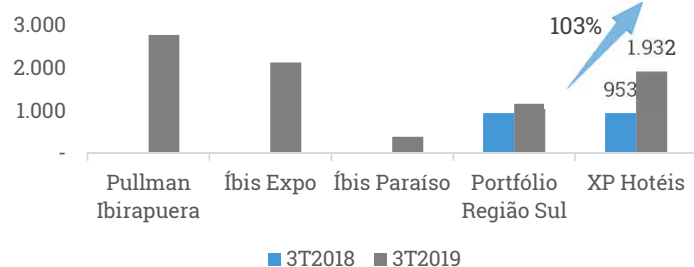
Receita do ativo / Receita fundo (%)



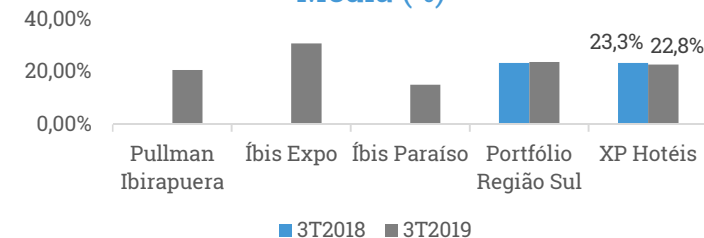
Diária Média (R\$)



Distribuição por quarto (R\$)

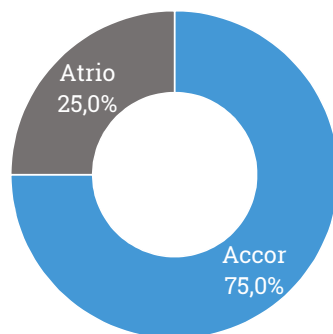


Margem de Distribuição (EBITDA)
Média (%)

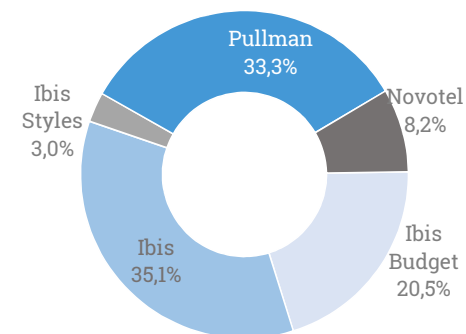


Diversificação

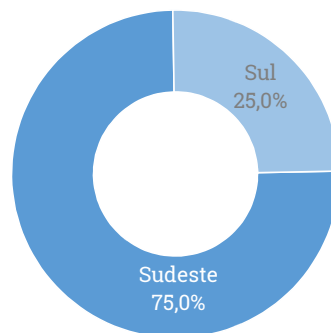
Quartos por Administradora



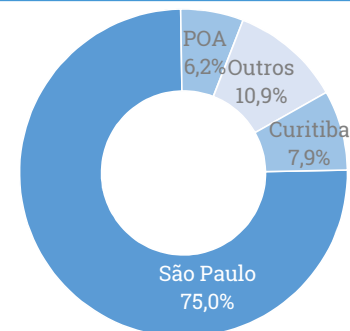
Quartos por Bandeira



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 Expo

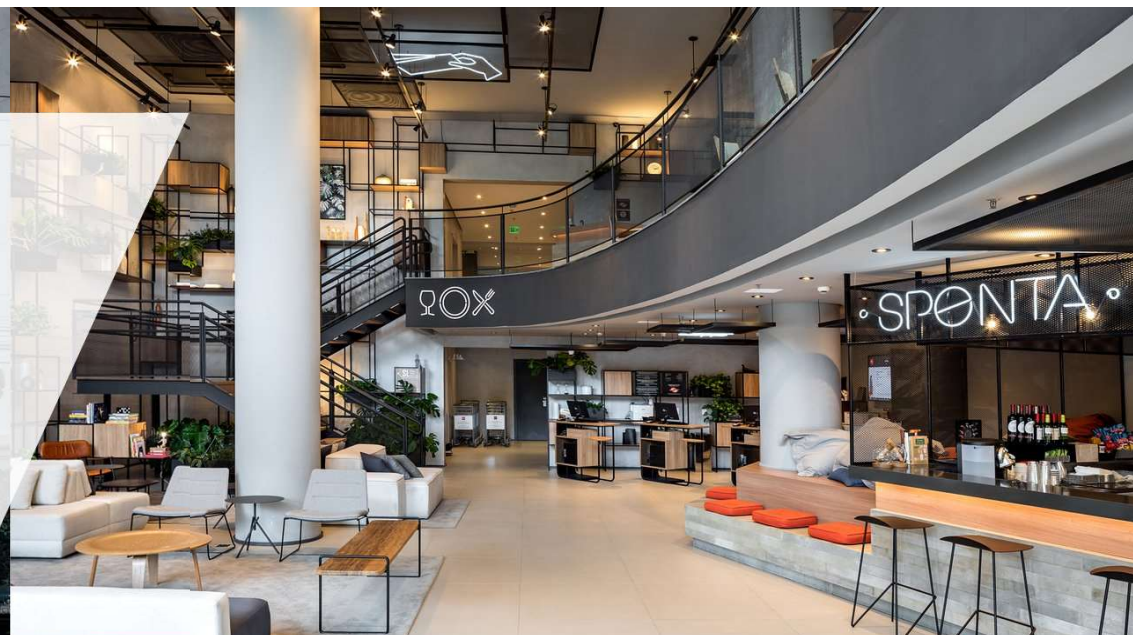
Participação: 100%

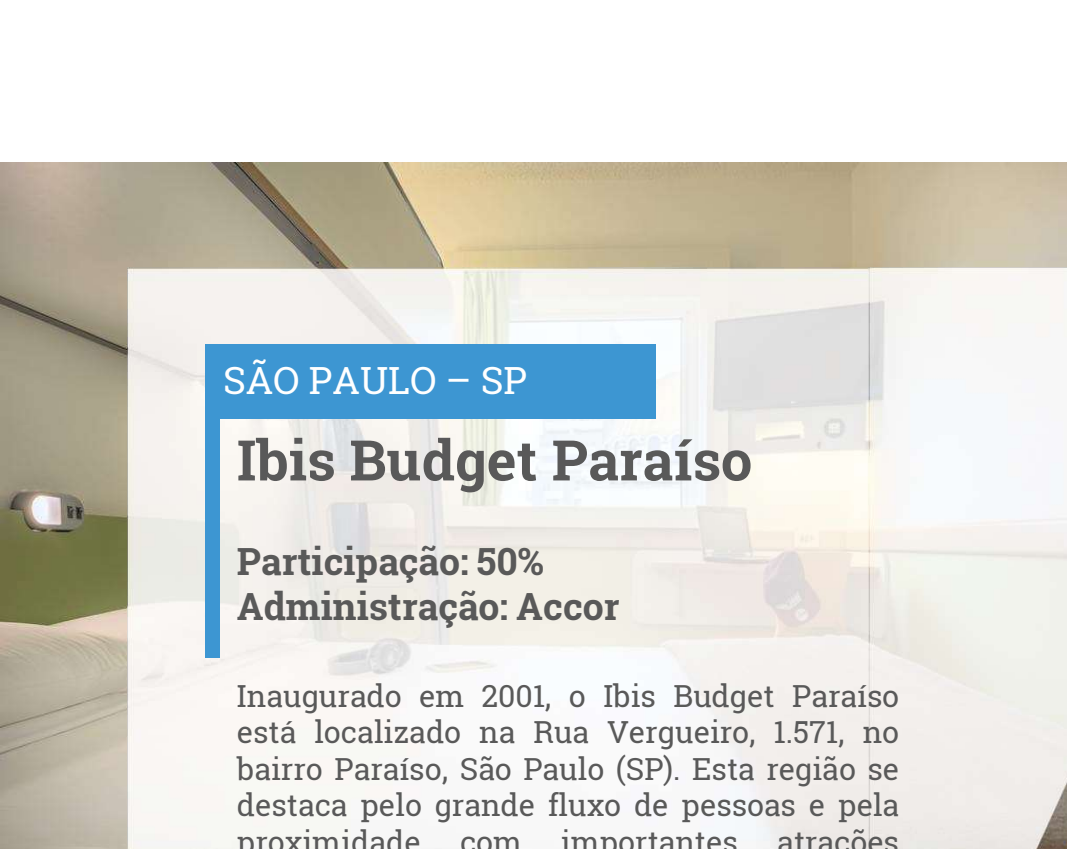
Administração: Accor

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.

Fonte: XP Asset Management





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.



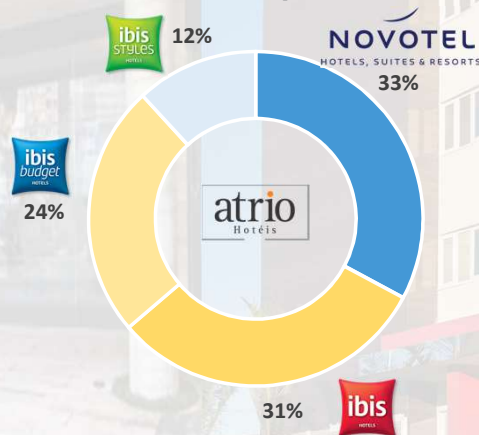
Região Sul

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

