



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 B3:

XPHT11 (Sênior) e XPHT12 (Ordinária)

Patrimônio Líquido:

R\$ 475.137.834

Número de cotistas:

1.666

Cotas Integralizadas:

Cota	Qtde.	PU
Sênior	1.615.705	R\$ 107,01
Ordinária	1.521.937	R\$ 138,08
Sub.	667.000	R\$ 138,08

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda

Administrador:

Genial Investimentos

Taxa e Administração:

7,25% sobre Faturamento até R\$ 2,0MM (mínimo de R\$35 mil/mês). Acima de R\$ 2,0MM de faturamento vide regulamento

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 na data-base do relatório 1.046 quartos em 14 hotéis, com foco no segmento de negócios e localizados em São Paulo e na Região Sul do país.

No dia 30/10/20, o Fundo comunicou ao mercado em geral que, em virtude da pandemia do novo coronavírus ("COVID-19") e de seus impactos na operação dos hotéis (descritos ao longo deste relatório), não serão distribuídos rendimentos para os detentores de cotas das classes Sênior e Ordinária, referentes ao mês de outubro de 2020 (informações disponíveis na CVM).

Com a retomada das atividades do Hotel Íbis Budget Foz do Iguaçu em setembro de 2020, o Fundo alcançou 100% de suas propriedades em operação. Ademais, é importante acrescentar ainda que, neste mês, todos os 11 hotéis localizados na Região Sul do país tiveram resultado operacional positivo; entretanto, até a cobertura integral dos prejuízos operacionais acumulados, não será viável a distribuição de resultados por tais propriedades. Além disso, importante salientar que os indicadores operacionais e financeiros das propriedades situadas em São Paulo/SP já começaram dar sinais de retomada, apesar de elas ainda operarem abaixo do *breakeven*.

Destacamos que, no dia 17/07/20, em Assembleia Geral Extraordinária, os investidores aprovaram, dentre outras matérias, a 2ª emissão de novas Cotas Subordinadas, no valor total bruto de até R\$ 6.700.000,00 (vide detalhes no Fundos.NET). No dia 29/10/20, foram integralizadas 22.000 cotas remanescentes, totalizando o valor bruto de R\$ 2.200.000,00, encerrando desta forma a integralização total das 67.000 cotas referentes à 2ª emissão de Cotas Subordinadas.

Com base no contexto de implementação pelo poder público de políticas de contenção para a crise sanitária do COVID-19 e de medidas para minimizar a magnitude de seu impacto econômico, preparamos uma Seção Extraordinária na página 7 com as principais consequências relacionadas ao Fundo e aos ativos de seu portfólio.

Distribuição de Rendimentos

No dia 30 de outubro de 2020, o Fundo comunicou ao mercado que não haverá distribuição de rendimentos em referência ao mês de outubro de 2020.

A distribuição no semestre deve ser de pelo menos 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, conforme política de distribuição de rendimentos do Fundo e a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93).

Fluxo Financeiro	out-20	2020	12 meses
Receitas ¹	5.257	3.263.246	7.691.074
Receita de Locação	-	3.214.357	7.611.355
Lucro Imobiliários	-	-	-
Receita LCI e Renda Fixa	5.257	48.889	79.719
Despesas ²	(61.455)	(988.834)	(1.790.951)
Despesas Imobiliárias	-	-	-
Despesas Operacionais	(61.455)	(988.834)	(1.790.951)
Resultado Líquido	(56.197)	2.274.412	5.900.124
Rendimento Distribuído ³	-	3.156.370	6.981.944
Sênior	-	1.634.433	2.857.494
Ordinária	-	1.521.937	4.124.449
Subordinada	-	-	-
Rendimento por Cota ⁴			
Sênior	-	1,01	1,77
Ordinária	-	1,00	2,71
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.

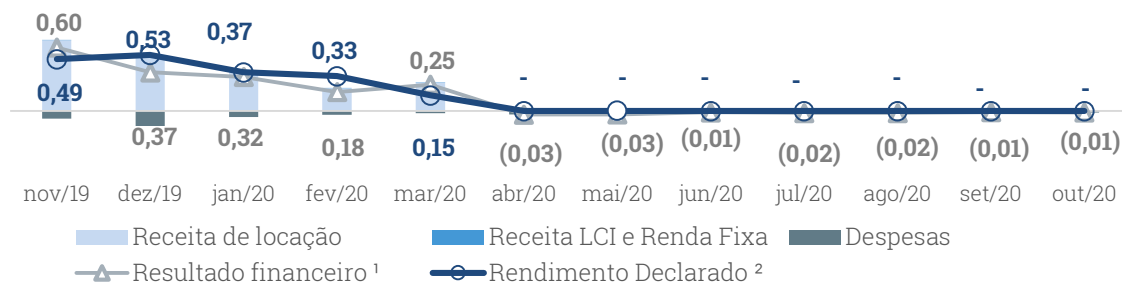
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas aos imóveis, sob responsabilidade do Fundo e não direta à operação dos hotéis. Despesas Operacionais: vinculadas ao Fundo, incluindo, taxa de administração, auditoria, honorários advocatícios, taxas CVM, SELIC, CETIP e B3, entre outros. Fundo de Reserva: reserva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

(3) Rendimento Distribuído: considera o valor distribuído do resultado do próprio período e do resultado acumulado de períodos anteriores.

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

Resultado Financeiro¹

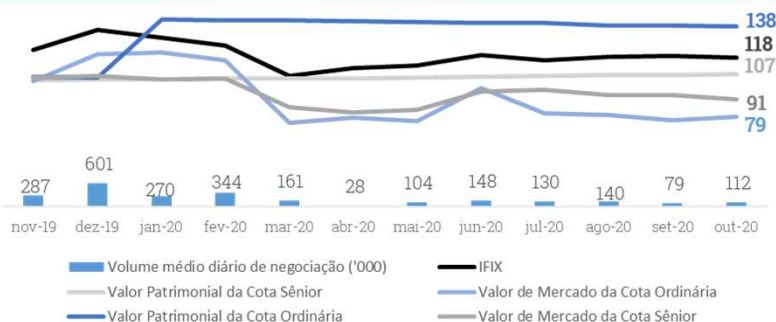
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro e a distribuição por cota²:



¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa e considera o total de cotas independentemente da classe.

² A distribuição por cota do gráfico acima representa a soma do volume financeiro da distribuição de dividendos declarada dividida pela totalidade das cotas emitidas pelo Fundo independentemente da classe, ou seja, não foram consideradas as regras de distribuição conforme disposto no Regulamento e/ou proporcionalidade delas no patrimônio do Fundo.

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação^{1 2 3}



¹ "Valor Patrimonial" indicado no gráfico ao lado considera o valor registrado nas demonstrações financeiras do Fundo, nas quais as propriedades hoteleiras para investimentos são objeto de avaliação anual pelo valor justo, por empresa independente.

² "Volume médio diário de negociação" considera as classes Ordinária e Sênior em conjunto.

³ A variação do valor da cota patrimonial da classe Ordinária decorreu, principalmente, da reavaliação pelo valor justo do portfólio investido. A Cota Sênior, por sua vez, varia pela incidência da variação acumulada do CDI, acrescida da taxa de 3,0% a.a. (três por cento ao ano), sobre seu valor de emissão, deduzidas as distribuições de rendimento equivalentes à correção do CDI. Ademais, importante acrescentar que, quando da ocorrência dos eventos de amortização e/ou conversão das Cotas Sênior e Subordinadas previstos no regulamento do Fundo, o valor da Cota Ordinária poderá variar de valor.

Rentabilidade e Liquidez

As Cotas Sênior do Fundo são listadas em bolsa para negociação sob o código XPHT11 e as Cotas Ordinárias, sob o código XPHT12.

Ocorreram 29.722 negociações no período, totalizando uma movimentação de R\$ 2,4 milhões.

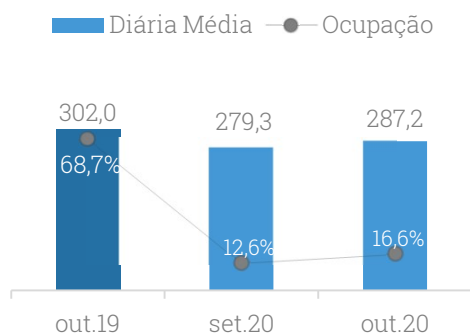
A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 112 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 79,0 por cota Ordinária e R\$ 90,6 por cota Sênior.

XP Hotéis FII	out-20	2020	12M
Valor Patrimonial da Cota Ordinária	138,1	142,2	135,0
Valor Patrimonial da Cota Sênior	107,0	103,9	104,6
Valor Mercado da Cota Ordinária	79,0	90,3	96,6
Valor Mercado da Cota Sênior	90,6	93,6	95,8
Ganho de capital bruto – Ordinária	3,27%	-34,17%	-22,92%
Ganho de capital bruto – Sênior	-3,07%	-14,47%	-12,53%
Distribuição bruta – Ordinária	0,00%	0,83%	2,64%
Distribuição bruta – Sênior	0,00%	0,96%	1,71%
Spread – Sênior	0,25%	2,48%	2,98%
Retorno Bruto – Ordinária	3,27%	-33,33%	-20,28%
Retorno Bruto – Sênior	-2,82%	-11,03%	-7,84%
IFIX	-1,00%	-13,48%	-0,90%
Retorno vs. IFIX – Ordinária	4,27%	-19,86%	-19,38%
Retorno vs. IFIX – Sênior	-1,82%	2,45%	-6,95%

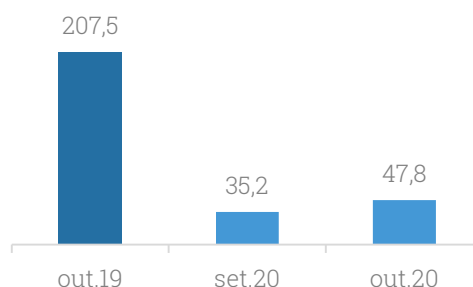
Fontes: B3 / Bloomberg

Indicadores de Desempenho (por competência)

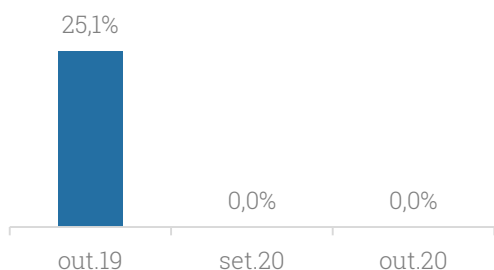
Ocupação e Diária Média (%/R\$)



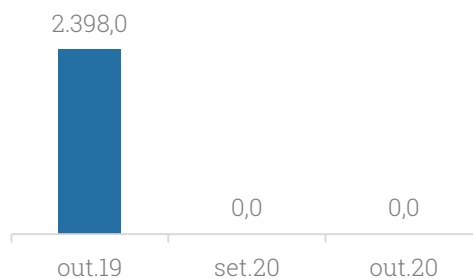
RevPar (R\$/dia)



Margem de Distribuição (%)



Distribuição por Quarto (R\$)



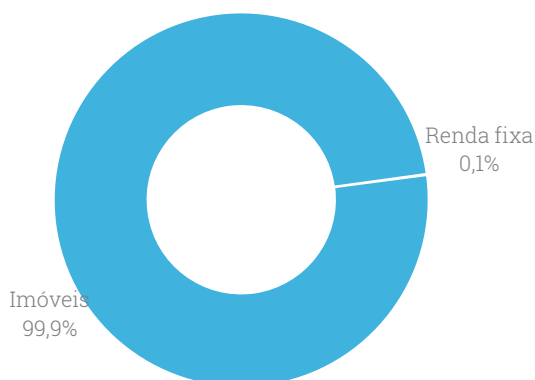
Indicadores de Desempenho (base caixa)

Receita de Locação XP Hotéis (Out.20)

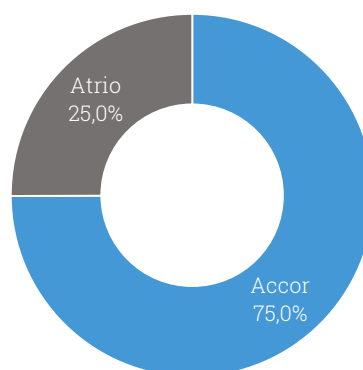
Em virtude da redução substancial da taxa de ocupação como desdobramento das políticas de contenção do COVID-19 e da lenta recuperação com a flexibilização paulatina do isolamento social, o Fundo não auferiu resultado no mês e direcionou sua estratégia para otimização e preservação do caixa e equivalentes de caixa, ainda que todas as 14 propriedades hoteleiras estejam em funcionamento atualmente.

Portfólio do Fundo (por competência)

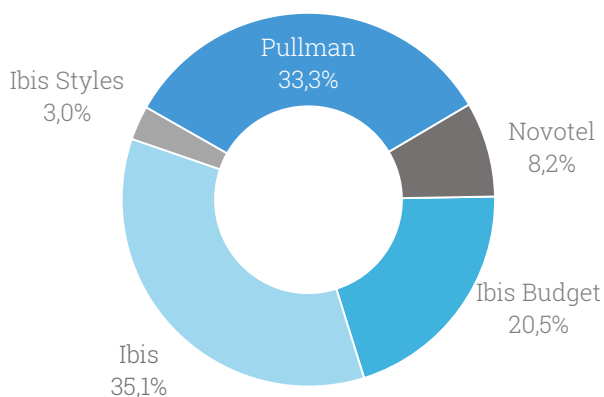
Investimento por Classe de Ativo



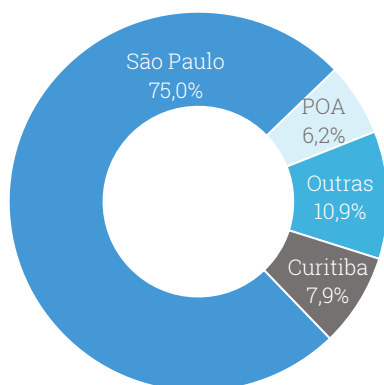
Quartos por Administradora



Quartos por Bandeira



Quartos por Cidade



Resumo do portfólio

Hotéis	14
Quartos	1.046
Pullman – São Paulo	348
Ibis SP Barra Funda – São Paulo	286
Íbis Paraíso – São Paulo¹	150
Portfólio Região Sul	262
Ibis Canoas	11
Ibis POA Assis Brasil	20
Ibis Londrina	22
Ibis Styles POA	31
Ibis Chapecó	28
Novotel POA Aero	14
Ibis Budget Curitiba Centro	11
Ibis Budget Blumenau	28
Ibis Budget Curitiba Aero	11
Ibis Budget Foz do Iguaçu	14
Novotel Curitiba	72

¹Referente a 50% das ações da Habraset, as quais são de titularidade do Fundo. O hotel possui um total de 300 quartos.

Portfólio do Fundo – Descrição e Fotos (01/02)

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

SÃO PAULO – SP

Íbis 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.

Fonte: XP Asset Management

Portfólio do Fundo – Descrição e Fotos (02/02)

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.

Fonte: XP Asset Management / Imagens Booking.com



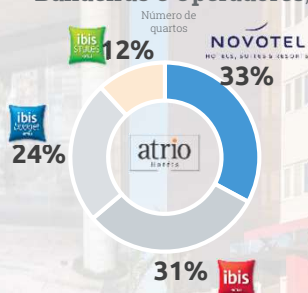
Região Sul

Hotéis da Região Sul do Brasil

Administração: Atrio

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



Fonte: XP Asset Management



Seção Extraordinária

Impactos da crise do COVID-19 no XP Hotéis

Distribuição de Rendimentos:

No fechamento de outubro de 2020, dado que o Fundo não auferiu resultados decorrentes da exploração comercial dos hotéis em virtude não somente das consequências das políticas de contenção implementadas pelo poder público para conter a disseminação do COVID-19 que configuraram entraves ao fluxo de pessoas e reduziram a atividade econômica como também dos efeitos ainda limitados da reabertura econômica, não foram declarados e pagos rendimentos para as classes Sênior e Ordinária. Em adição, existe ainda a incerteza em relação à magnitude e ao tempo de duração dos desdobramentos econômicos desta crise sanitária. Em suma, diante de todo este contexto e até a retomada substancial da atividade econômica, a geração de resultados será severamente impactada e com grande probabilidade de se manter nula, de forma que as classes de cotas (Sênior e Ordinária) podem não receber rendimentos durante este período.

Relacionamento com os hotéis:

O Fundo possui 1.046 quartos distribuídos em 14 hotéis, dos quais 3 hotéis na cidade de São Paulo e 11 na Região Sul do país.

A contração da atividade econômica como consequência das políticas de isolamento social para contenção do COVID-19 resultou na redução substancial da taxa de ocupação dos hotéis do Fundo, tornando suas operações deficitárias e levando à suspensão das atividades como medida de contenção de perdas. Ainda que tenham sido adotadas diversas medidas para minimização e otimização de custos, a ausência de receitas suficientes para cobrir as despesas fixas culminou em tais prejuízos.

Como aspectos positivos, gostaríamos de salientar que (a) a partir de setembro de 2020, com a abertura do Hotel Íbis Budget Foz do Iguaçu, todos os hotéis do portfólio estão em funcionamento; (b) neste mês de outubro, todos os 11 hotéis localizados na Região Sul do país tiveram resultado operacional positivo, apesar de não ser viável a distribuição de resultados por tais propriedades até a cobertura integral dos prejuízos operacionais acumulados; e (c) os indicadores operacionais e financeiros das propriedades situadas em São Paulo/SP já começaram dar sinais de retomada, apesar de elas ainda operarem abaixo do *breakeven*.

Continuaremos atentos e monitorando diariamente os rumos do segmento hoteleiro em conjunto conjuntamente com os comitês de crise instalados em cada propriedade.

Investimentos nos ativos (Capex) e Caixa:

Diante da perspectiva de prejuízos indicada acima, a Gestora reforçou seu contato com os colaboradores dos hotéis e suas respectivas operadoras e está ainda mais próxima da gestão de caixa das propriedades. Importante acrescentar que, até o encerramento do semestre, o caixa de curto prazo do Fundo, somado às reservas dos hotéis, é suficiente para honrar com os custos fixos das propriedades, os quais já foram e ainda serão objeto de redução e otimização pelas administradoras. Todavia, a continuidade do cenário de isolamento horizontal obrigou a Gestora buscar preventivamente alternativas para honrar com potenciais exposições de caixa dos hotéis, culminando na Proposta e Consulta Formal publicada pelo Administrador no dia 22/06/20 e aprovada em 17/07/20. Dentre as matérias desta Proposta e Consulta Formal, a Gestora solicitou aprovação para captar recursos por meio da emissão de Cotas Subordinadas no valor total de até R\$ 6,7 milhões. Desse montante previsto, foram integralizadas todas as 67.000 cotas, sendo 22.000 no dia 29/10/20, totalizando R\$ 6,7 milhões que serão utilizados para suprir a necessidade de caixa nos próximos meses.

Em virtude da crise, todos os investimentos (CAPEX) inicialmente previstos nos ativos do Fundo para 2020 foram suspensos.

Impactos no Patrimônio do Fundo (cota patrimonial):

A cota patrimonial Ordinária do Fundo encerrou outubro de 2020 no valor de R\$ 138,08. Salientamos que ainda é prematuro conjecturar qualquer impacto da crise do COVID-19 no *valuation* dos ativos do Fundo, visto que são produtos, em termos reducionistas, da avaliação de suas especificações técnicas, de sua relevância na indústria hoteleira, de sua capacidade de geração de renda imobiliária na perpetuidade, calculada por meio de seu fluxo de caixa projetado com base nos resultados gerados pelos hotéis e nas condições mercadológicas em que se encontram, e do prêmio de risco sobre a taxa básica de juros. Se adotarmos a cota patrimonial atual como referência, podemos estabelecer o seguinte comparativo de sensibilidade às variações do valor a mercado da cota do fundo:

XPHT12 @ Mercado - R\$ por cota	R\$97,00	R\$110,00	R\$124,00	R\$138,08	R\$152,00
Δ% cota patrimonial	-30%	-20%	-10%	0%	10%

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 QUALQUER 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

