



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\$ 474.607.268

Número de cotistas:

1.598

Cotas Integralizadas:

Cota	Qtde.	PU
Sênior	1.615.705	R\$ 107,85
Ordinária	1.521.937	R\$ 137,21
Sub.	667.000	R\$ 137,21

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 30/12/20, 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 dezembro de 2020.

Com a retomada das atividades do Hotel Ibis 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, 3 hotéis localizados na Região Sul do país tiveram resultado operacional positivo, o que será suficiente para distribuir, em janeiro de 2021, resultado para o Fundo, embora os valores ainda não sejam materiais e estejam distante do desempenho anterior à pandemia. Para as demais propriedades, ainda não é viável distribuir resultados até a cobertura integral dos prejuízos operacionais acumulados.

Para suprir a demanda de caixa do Pullman e do Ibis SP Barra Funda, 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), as quais já foram totalmente integralizadas e alocadas nas operações.

No dia 16/12/20, foi publicado na CVM o resultado da Consulta Formal, com as aprovações dos investidores das três classes de cotas para importantes matérias, tais como: (i) não configuração de Evento de Amortização Acelerada em caso de falta de resultado distribuível; (ii) carência de 24 meses para o pagamento de amortização da Sênior; e (iii) alteração do *spread* da Sênior de 3% para 5% a partir de 30/12/20. Todas as matérias aprovadas poderão ser verificadas na CVM e na página 7 deste relatório.

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 9 com as principais consequências relacionadas ao Fundo e aos ativos de seu portfólio.

Distribuição de Rendimentos

No dia 30 de dezembro de 2020, o Fundo comunicou ao mercado que não haverá distribuição de rendimentos em referência ao mês de dezembro 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	dez-20	2020	12 meses
Receitas ¹	2.431	3.266.823	3.266.823
Receita de Locação	-	3.214.357	3.214.357
Lucro Imobiliários	-	-	-
Receita LCI e Renda Fixa	2.431	52.466	52.466
Despesas ²	(445.541)	(1.515.599)	(1.515.599)
Despesas Imobiliárias	-	-	-
Despesas Operacionais	(445.541)	(1.515.599)	(1.515.599)
Resultado Líquido	(443.109)	1.751.224	1.751.224
Rendimento Distribuído ³	-	3.156.370	3.156.370
Sênior	-	1.634.433	1.634.433
Ordinária	-	1.521.937	1.521.937
Subordinada	-	-	-
Rendimento por Cota ⁴			
Sênior	-	1,01	1,01
Ordinária	-	1,00	1,00
Subordinada	-	-	-

(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de alugueis, 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.

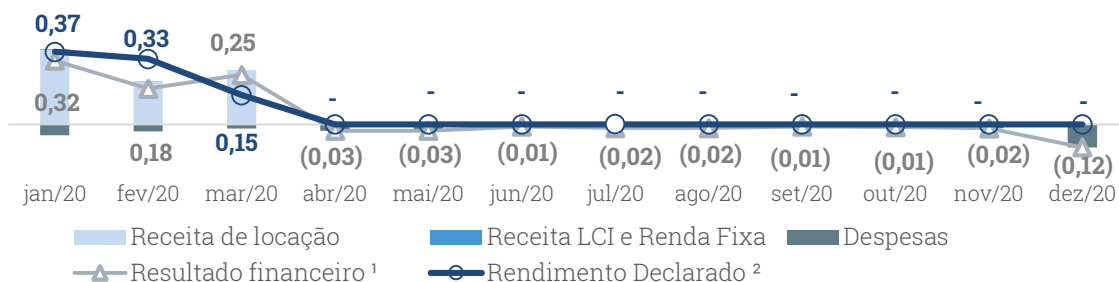
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas aos imóveis, sob responsabilidade do Fundo e não direta à operação dos hotéis. Despesas Operacionais: vinculadas ao Fundo, incluindo, taxa de administração, auditoria, honorários advocatícios, taxas CVM, SELIC, CETIP e B3, entre outros. Fundo de Reserva: reserva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

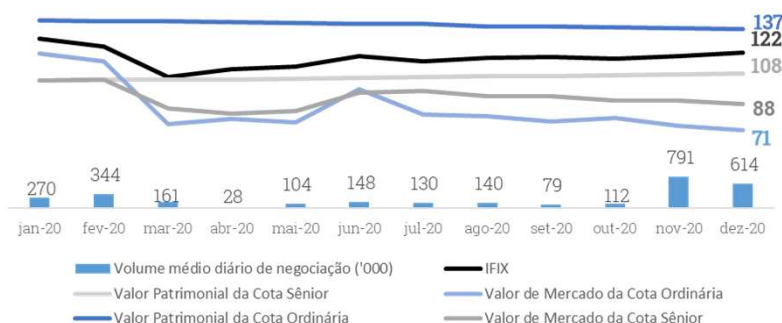
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro e a distribuição por cota²:



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.

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 149.844 negociações no período, totalizando uma movimentação de R\$ 12,9 milhões.

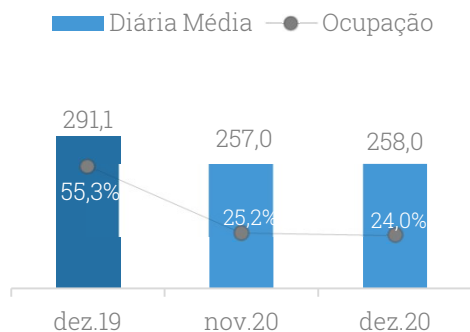
A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 614 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 70,8 por cota Ordinária e R\$ 88,1 por cota Sênior.

XP Hotéis FII	dez-20	2020	12M
Valor Patrimonial da Cota Ordinária	137,2	140,4	140,4
Valor Patrimonial da Cota Sênior	107,8	105,4	105,4
Valor Mercado da Cota Ordinária	70,8	85,6	85,6
Valor Mercado da Cota Sênior	88,1	92,9	92,9
Ganho de capital bruto – Ordinária	-4,53%	-41,04%	-41,04%
Ganho de capital bruto – Sênior	-2,60%	-16,86%	-16,86%
Distribuição bruta – Ordinária	0,00%	0,83%	0,83%
Distribuição bruta – Sênior	0,00%	0,96%	0,96%
Spread – Sênior	0,26%	2,99%	2,99%
Retorno Bruto – Ordinária	-4,53%	-40,21%	-40,21%
Retorno Bruto – Sênior	-2,34%	-12,91%	-12,91%
IFIX	2,17%	-10,26%	-10,26%
Retorno vs. IFIX – Ordinária	-6,71%	-29,95%	-29,95%
Retorno vs. IFIX – Sênior	-4,51%	-2,66%	-2,66%

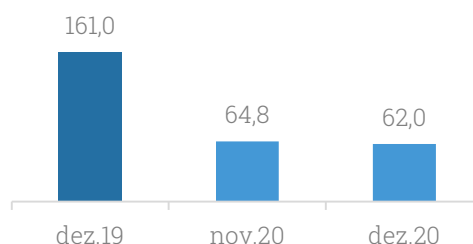
Fontes: B3 / Bloomberg

Indicadores de Desempenho (por competência)

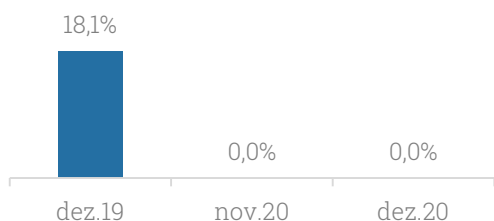
Ocupação e Diária Média (%/R\$)



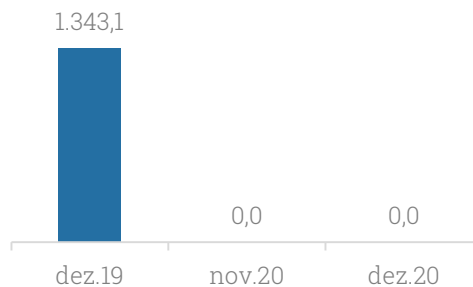
RevPar (R\$/dia)



Margem de Distribuição (%)



Distribuição por Quarto (R\$)



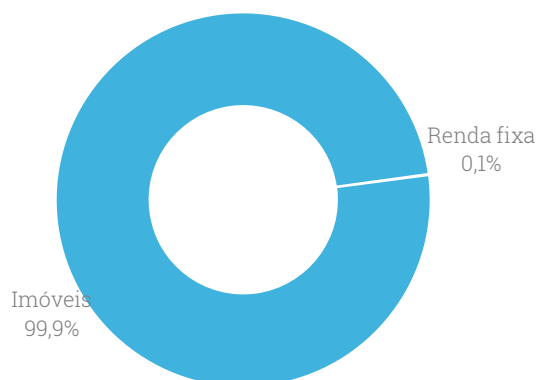
Indicadores de Desempenho (base caixa)

Receita de Locação XP Hotéis (Dez.20)

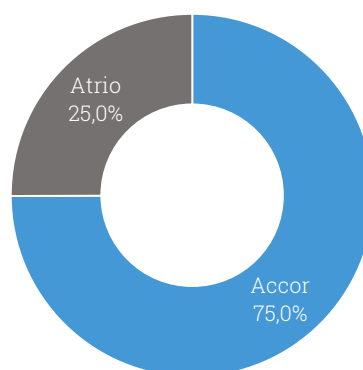
Em virtude da redução substancial da taxa de ocupação como desdobramento das políticas de contenção do COVID-19 e da lenta recuperação com a flexibilização paulatina do isolamento social, o Fundo não auferiu resultado no mês e direcionou sua estratégia para otimização e preservação do caixa e equivalentes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

Portfólio do Fundo (por competência)

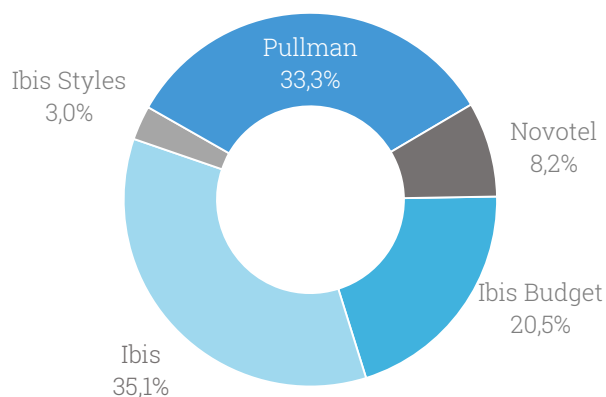
Investimento por Classe de Ativo



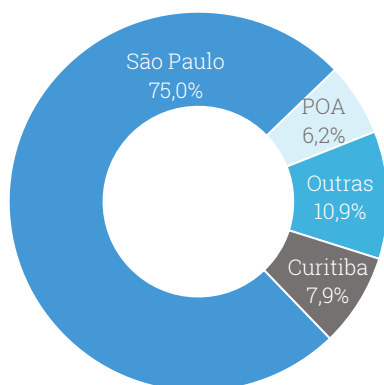
Quartos por Administradora



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



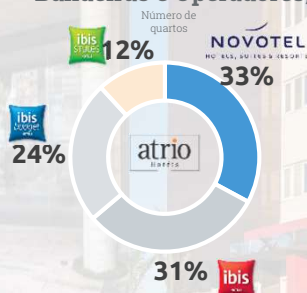
Região Sul

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



Perguntas e Respostas (01/02)

Consulta Formal – Sumário de Decisões (16/12/20)

A Consulta Formal convocou os Cotistas a manifestarem-se a respeito da seguinte matéria, até as 18h do dia 16 de dezembro de 2020:

- (i) a alteração do item 11.3.1. do Regulamento, bem como a inclusão do item 11.3.2. do Regulamento para prever que, enquanto o Fundo não tenha resultado distribuível, o não pagamento dos Rendimentos Prioritários não configurará um Evento de Amortização Acelerada de Cotas Seniores (conforme termos definidos no Regulamento;
- (ii) a inclusão do item 12.4. do Regulamento, com a consequente renumeração do atual item 12.4, para prever que o Fundo poderá destinar os rendimentos existentes em cada período, se houver, para a amortização extraordinária das Cotas Seniores, nos termos previstos no suplemento das Cotas Seniores; e
- (iii) a alteração do Suplemento da 1ª Emissão de Cotas Sênior constante do Anexo IV ao Regulamento do Fundo, nos termos da proposta da Administradora, para:
 - a) incluir um período de carência de 24 (vinte e quatro) meses para o pagamento da amortização programa da Cota Sênior, o qual se iniciará em 30 de junho de 2023 e terminará em 30 de dezembro de 2025;
 - b) prever (b.1) que, enquanto o Fundo não tenha resultado distribuível, o não pagamento dos Rendimentos Prioritários não configurará um Evento de Amortização Acelerada de Cotas Seniores; (b.2) os Rendimentos Prioritários que não sejam pagos em um determinado mês por ausência de resultado distribuível acumularão imediatamente para a próxima Data de Pagamento de Rendimentos; e (b.3) uma vez que o Fundo tenha lucro distribuível, 100% (cem por cento) dos lucros serão utilizados da seguinte forma: (i) primeiramente para o pagamento dos Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores – Renda Base acumulados até a data do efetivo pagamento; e (ii) uma vez pago todo o Rendimento Prioritário das Cotas Seniores – Renda Base, para pagamento dos Rendimentos Prioritário das Cotas Seniores – Renda Extra acumulados até a data do efetivo pagamento;
 - c) a unificação da linha referente à Data de Pagamento de Rendimentos Extra com a Data de Pagamento de Rendimentos, tendo em vista que os Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores – Renda Extra serão pagos mensalmente;
 - d) alterar o Spread da Meta de Remuneração, para 3,00% (três por cento) ao ano do início da apuração até 30 de dezembro de 2020, inclusive, e, após 30 de dezembro de 2020, exclusive, 5,00% (cinco por cento) ao ano;
 - e) alterar o prazo de duração das Cotas Seniores para 7 (sete) anos após a 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores;
 - f) alterar o percentual do prêmio devido em razão da antecipação do prazo de reembolso do valor das Cotas Seniores para 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento);
 - g) incluir previsão de que, após: (f.1) o pagamento dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior – Renda Base não pagos nos meses anteriores e o reestabelecimento dos pagamentos dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior – Renda Base de cada mês; e (f.2) o pagamento de todo o Rendimento Prioritário da Cota Sênior – Renda Extra acumulado e o reestabelecimento dos pagamentos dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior – Renda Extra de cada mês, 50% (cinquenta por cento) do lucro existente em cada período, se houver, será utilizado para amortização extraordinária das Cotas Seniores, sem a incidência do Prêmio, até o limite do montante necessário para o próximo pagamento da Amortização Programada da Cota Sênior, conforme cronograma estabelecido. Os demais 50% (cinquenta por cento) dos lucros existentes serão utilizados para pagamento dos Rendimentos Prioritários das Cotas Ordinárias; e
 - h) prever a possibilidade de conversão das Cotas Seniores em Cotas Ordinárias a qualquer tempo.
- (iv) a alteração do Suplemento da 1ª Emissão de Cotas Ordinárias constante do Anexo V ao Regulamento do Fundo, nos termos da proposta da Administradora, para prever que, após (1) o pagamento dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior – Renda Base não pagos nos meses anteriores e o reestabelecimento dos pagamentos dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior – Renda Base de cada mês; e (2) o pagamento de todo o Rendimento Prioritário da Cota Sênior – Renda Extra acumulado e o reestabelecimento dos pagamentos dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior – Renda Extra de cada mês, 50% (cinquenta por cento) do lucro existente em cada período, se houver, será utilizado para amortização extraordinária das Cotas Seniores, sem a incidência do Prêmio, até o limite do montante necessário para o próximo pagamento da Amortização Programada da Cota Sênior, conforme cronograma estabelecido. Os demais 50% (cinquenta por cento) dos lucros existentes serão utilizados para pagamento dos Rendimentos Prioritários das Cotas Ordinárias;
- (v) a autorização para a Administradora e a Gestora praticarem todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias desta Consulta Formal que sejam de suas respectivas atribuições, caso aprovadas, inclusive alterações pontuais no Regulamento de modo a refletir as deliberações aprovadas acima, incluindo, mas não se limitando, e ajustes formais de atualização de referências cruzadas.

Perguntas e Respostas (02/02)

Consulta Formal – Sumário de Decisões (16/12/20)

As matérias da ordem do dia foram aprovadas, sem qualquer ressalva ou restrição, mediante manifestação de eletrônica de voto enviada ao Administrador, nos termos da Consulta Formal, encerrada nesta data, da seguinte forma:

- (i) a alteração do item 11.3.1. do Regulamento, bem como a inclusão do item 11.3.2. restou (i) aprovada por 38,65% (trinta e oito virgula sessenta e cinco por cento) das Cotas Ordinárias do Fundo; (ii) aprovada por 25,54% (vinte e cinco virgula cinquenta e quatro por cento) das Cotas Sênior do Fundo, bem como reprovada por 0,95% (zero virgula noventa e cinco por cento) das Cotas Sênior do Fundo; e (iii) aprovada por 100% (cem por cento) das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo;
- (ii) a inclusão do item 12.4. do Regulamento, com a consequente renumeração do atual item 12.4, restou (i) aprovada por 38,65% (trinta e oito virgula sessenta e cinco por cento) das Cotas Ordinárias do Fundo; (ii) aprovada por 26,49% (vinte e seis virgula quarenta e nove por cento) das Cotas Sênior do Fundo, bem como reprovada por 00,0095% (zero virgula zero zero noventa e cinco por cento) das Cotas Sênior do Fundo; e (iii) aprovada por 100% (cem por cento) das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo; e (iii) a alteração do Suplemento da 1ª Emissão de Cotas Sênior constante do Anexo IV ao Regulamento do Fundo, nos termos da proposta da Administradora e do constante na Consulta Formal e Ordem do dia, restou (i) aprovada por 38,65% (trinta e oito virgula sessenta e cinco por cento) das Cotas Ordinárias do Fundo; (ii) aprovada por 26,49% (vinte e seis virgula quarenta e nove por cento) das Cotas Sênior do Fundo, bem como reprovada por 00,0095% (zero virgula zero zero noventa e cinco por cento) das Cotas Sênior do Fundo; e (iii) aprovada por 100% (cem por cento) das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo;
- (iii) a alteração do Suplemento da 1ª Emissão de Cotas Ordinárias constante do Anexo V ao Regulamento do Fundo, nos termos da proposta da Administradora, e do constante na Consulta Formal e Ordem do dia, restou (i) aprovada por 38,65% (trinta e oito virgula sessenta e cinco por cento) das Cotas Ordinárias do Fundo; (ii) aprovada por 26,49% (vinte e seis virgula quarenta e nove por cento) das Cotas Sênior do Fundo, bem como reprovada por 00,0095% (zero virgula zero zero noventa e cinco por cento) das Cotas Sênior do Fundo; e (iii) aprovada por 100% (cem por cento) das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo;
- (iv) (a autorização para a Administradora e a Gestora praticarem todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias desta Consulta Formal que sejam de suas respectivas atribuições, caso aprovadas, inclusive alterações pontuais no Regulamento de modo a refletir as deliberações aprovadas acima, incluindo, mas não se limitando, e ajustes formais de atualização de referências cruzadas, restou (i) aprovada por 38,65% (trinta e oito virgula sessenta e cinco por cento) das Cotas Ordinárias do Fundo; (ii) aprovada por 26,49% (vinte e seis virgula quarenta e nove por cento) das Cotas Sênior do Fundo, bem como reprovada por 00,0095% (zero virgula zero zero noventa e cinco por cento) das Cotas Sênior do Fundo; e (iii) aprovada por 100% (cem por cento) das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo. Assim sendo, o Regulamento, bem como os Suplementos constantes do Anexo IV e Anexo V atualizados, passarão a vigor na forma do Anexo I ao presente instrumento, a partir de 17 de dezembro de 2020;

Todas as demais informações podem ser conferidas na CVM e no site do fundo (www.xpasset.com.br/xphoteis)

Seção Extraordinária

Impactos da crise do COVID-19 no XP Hotéis

Distribuição de Rendimentos:

No fechamento de dezembro 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 Ibis Budget Foz do Iguaçu, todos os hotéis do portfólio estão em funcionamento; e (b) neste mês de dezembro, 3 hotéis localizados na Região Sul tiveram resultado operacional positivo. Para as demais propriedades, ainda não é viável distribuir resultados até a cobertura integral dos prejuízos operacionais acumulados.

Continuaremos atentos e monitorando diariamente os rumos do segmento hoteleiro em conjunto conjuntamente com os comitês de crise instalados em cada propriedade, sendo certo que o cenário atual se mantém desafiador para esta indústria, na medida que a curva de contágio do COVID-19 voltou a subir consideravelmente em todo país e no exterior.

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. Ademais, em virtude da crise, todos os investimentos em (CAPEX) seguem suspensos.

Com a Proposta e Consulta Formal publicada pelo Administrador no dia 22/06/20 e aprovada em 17/07/20, o Fundo captou recursos por meio da emissão de Cotas Subordinadas no valor total de até R\$ 6,7 milhões, os quais já foram integralmente integralizados e alocados no Pullman e Ibis Barra Funda (Expo). Sobre essas propriedades, cabe esclarecer que o Expo não tem demandas previstas de aportes, em virtude da operação estar dentro do seu *breakeven*, enquanto o Pullman segue duramente impactado com as restrições de voos internacionais e consequente baixa taxa de ocupação.

Impactos no Patrimônio do Fundo (cota patrimonial):

A cota patrimonial Ordinária do Fundo encerrou dezembro de 2020 no valor de R\$ 137,21. Em virtude da implementação de políticas de isolamento social para contenção do COVID-19 e, por conseguinte, da persistente crise sanitário-econômica, não somente a taxa de ocupação dos hotéis reduziu drasticamente, tornando suas operações deficitárias, como também o cenário de retração da atividade econômica traz à reboque perspectivas lentas de recuperação para segmento. Com isso, revisitamos ao longo do mês de dezembro o *valuation* dos ativos do Fundo levando em consideração, dentre outros fatores, os impactos desta crise na 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. O resultado desta reavaliação será contabilizado tão logo os estudos sejam concluídos. 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\$96,00	R\$110,00	R\$123,00	R\$137,21	R\$151,00
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

