



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\$ 330.696.101,69

Número de cotistas:

1.520

Cotas Integralizadas:

Cota	Qtde.	PU
Sênior	1.615.705	R\$ 114,34
Ordinária	1.521.937	R\$ 66,68
Sub.	667.000	R\$ 66,68

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 corporativos e localizados em São Paulo e na Região Sul do país.

No dia 30/09/21, 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 há base disponível de resultados acumulados para distribuição de rendimentos para os detentores de cotas das classes Sênior e Ordinária, referente ao mês de setembro de 2021.

No mercado secundário, as cotas do Fundo tiveram um volume consolidado de negociação de R\$ 7,2 milhões no mês (média diária de R\$ 345 mil). A média diária teve um aumento de 241,5% em relação ao mês anterior.

No mês de setembro, 9 hotéis localizados na região Sul do país tiveram resultados operacionais positivos, os quais serão transferidos ao Fundo em outubro de 2021 para reduzir parte dos prejuízos acumulados e, portanto, não serão objeto de distribuição aos investidores. Os hotéis de São Paulo ainda perpassam processo lento de recuperação, de forma que ainda não foi possível atingir taxa de ocupação consistente que superasse o *breakeven* de seu resultado operacional, impossibilitando a transferência de recursos para o Fundo. Vale destacar que o Fundo, pela segunda vez desde o início da pandemia, obteve resultado líquido positivo considerando a base caixa, o que contribui para redução das perdas acumuladas e traz consigo perspectivas positivas para os próximos meses.

Ademais, conforme Fato Relevante publicado em 01/07/21, o Fundo e a Accor renovaram a bandeira Pullman por mais 20 anos. Dessa forma, o Fundo recebeu a 2ª parcela do *Key Money* e consolidou a alteração do regime contratual para a modalidade de Locação, o que, a partir de julho de 2021, desobriga o Fundo de arcar com despesas da operação em eventuais períodos deficitários (vide detalhes na CVM e na página 9 deste relatório).

Reitera-se ainda que, 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% a.a. para 5% a.a. a partir de 30/12/20. Todas as matérias aprovadas poderão ser verificadas na CVM e na página 7 deste relatório.

Por fim, com base no contexto de crise sanitária do COVID-19, preparamos uma Seção Extraordinária na página 10 com as principais consequências relacionadas ao Fundo e aos ativos de seu portfólio.

Distribuição de Rendimentos

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	set-21	2021	12 meses
Receitas ¹	74.811	300.853	309.688
Receita de Locação	74.020	288.703	288.703
Lucro Imobiliários	-	-	-
Receita LCI e Renda Fixa	791	12.150	20.985
Despesas ²	(26.885)	(542.233)	(1.130.453)
Despesas Imobiliárias	-	-	-
Despesas Operacionais	(26.885)	(542.233)	(1.130.453)
Resultado Líquido	47.927	(241.380)	(820.765)
Rendimento Distribuído ³	-	-	-
Sênior	-	-	-
Ordinária	-	-	-
Subordinada	-	-	-
Rendimento por Cota ⁴			
Sênior	-	-	-
Ordinária	-	-	-
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 benefício. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira dos recursos aplicados.

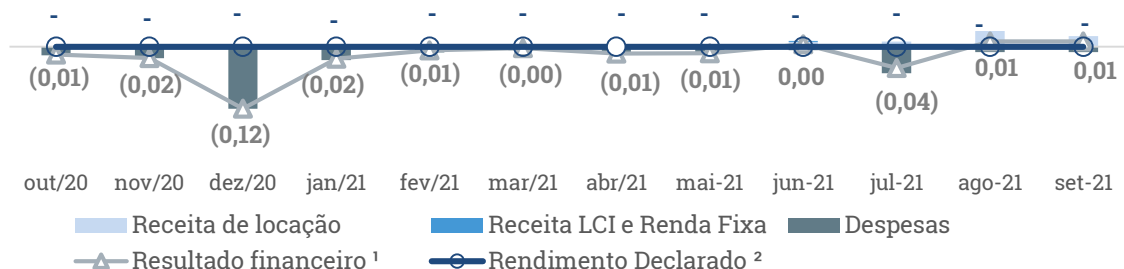
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas aos imóveis, sob responsabilidade do Fundo e não direta à operação dos hotéis. Despesas Operacionais: vinculadas ao Fundo, incluindo, taxa de administração, auditoria, honorários advocatícios, taxas CVM, SELIC, CETIP e B3, entre outros. Fundo de Reserva: reserva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

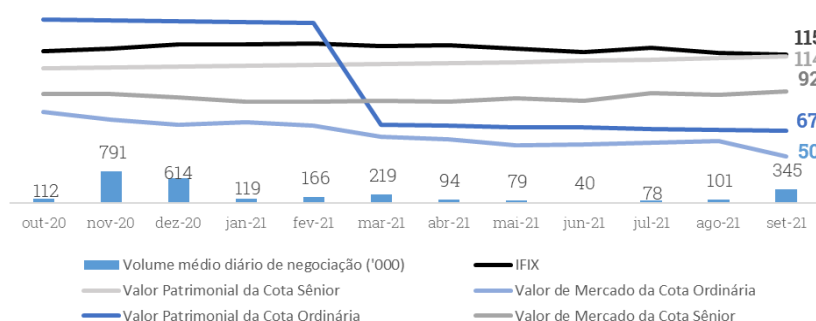
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro e a distribuição por cota²:



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 atualização dos laudos de 2020 está refletida no valor patrimonial apresentado de março de 2021.

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 80.266 negociações no período, totalizando uma movimentação de R\$ 7,2 milhões.

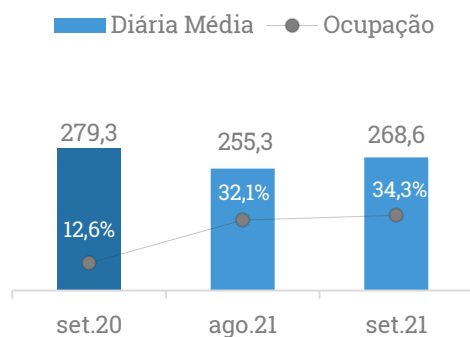
A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 345 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 50,0 por cota Ordinária e R\$ 91,9 por cota Sênior.

XP Hotéis FII	set-21	2021	12M
Valor Patrimonial da Cota Ordinária	66,7	126,2	96,5
Valor Patrimonial da Cota Sênior	114,3	108,9	109,9
Valor Mercado da Cota Ordinária	50,0	60,0	63,9
Valor Mercado da Cota Sênior	91,9	87,5	88,3
Ganho de capital bruto – Ordinária	-16,68%	-29,34%	-34,65%
Ganho de capital bruto – Sênior	2,11%	4,37%	-1,66%
Distribuição bruta – Ordinária	0,00%	0,00%	0,00%
Distribuição bruta – Sênior	0,00%	0,00%	0,00%
Spread – Sênior	0,41%	3,71%	4,48%
Retorno Bruto – Ordinária	-16,68%	-29,34%	-34,65%
Retorno Bruto – Sênior	2,52%	8,08%	2,83%
IFIX	-1,24%	-5,37%	-2,83%
Retorno vs. IFIX – Ordinária	-15,45%	-23,98%	-31,83%
Retorno vs. IFIX – Sênior	3,75%	13,45%	5,65%

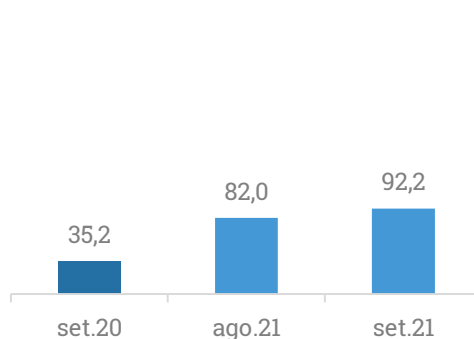
Fontes: B3 / Bloomberg

Indicadores de Desempenho (por competência)

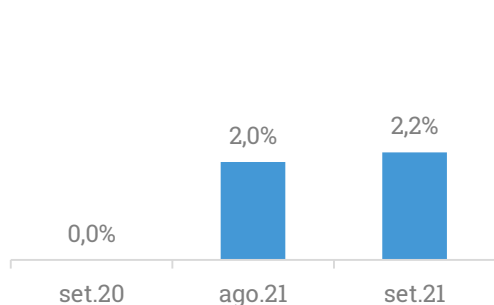
Ocupação e Diária Média (%/R\$)



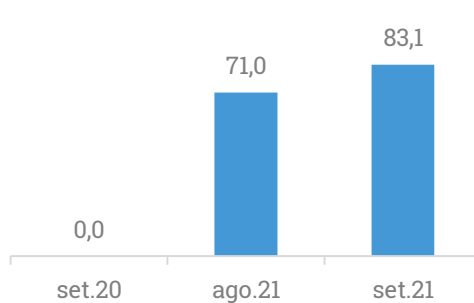
RevPar (R\$/dia)



Margem de Distribuição (%)



Distribuição por Quarto (R\$)



Indicadores de Desempenho (base caixa)

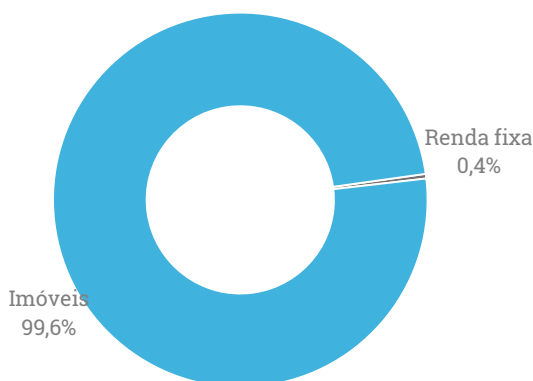
Receita de Locação XP Hotéis (Set.21)

Em virtude da redução substancial da taxa de ocupação com a implementação de políticas de contenção do COVID-19 e da lenta recuperação da indústria hoteleira, o Fundo não auferiu resultado líquido suficiente para reverter todo o prejuízo acumulado. Cabe ressaltar que todas as 14 propriedades hoteleiras estão em funcionamento desde setembro de 2020.

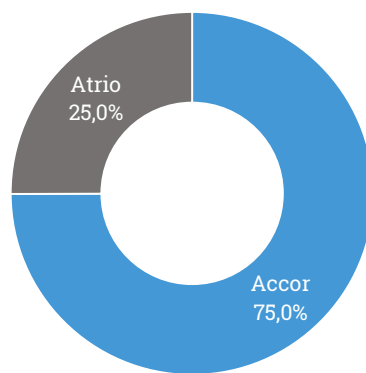
Portfólio do Fundo (por Competência)

A XP Asset Management é signatária do PRI – *Principles for Responsible Investment*. Dessa forma, busca refletir em suas ações e na gestão do portfólio as melhores práticas ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG). Os ativos, em linhas gerais, seguem um programa global da Accor de responsabilidade social corporativa que se chama *Planet 21* e envolve seus *stakeholders* por meio de mudanças de comportamento e consumo consciente, através de metas para os hotéis, a fim de garantir a sustentabilidade mínima das operações, tais como: reuso de água, coleta seletiva, ventilação, planejamento e uso eficiente de materiais na operação e iluminação natural e de LED. A gestora está comprometida em estudar e implementar, em conjunto com a Accor, Atrio e os gerentes dos Hotéis, outras medidas que sejam viáveis e tragam impactos positivos de ESG.

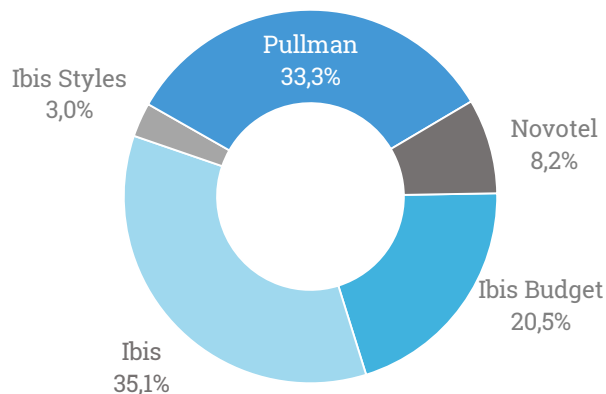
Investimento por Classe de Ativo



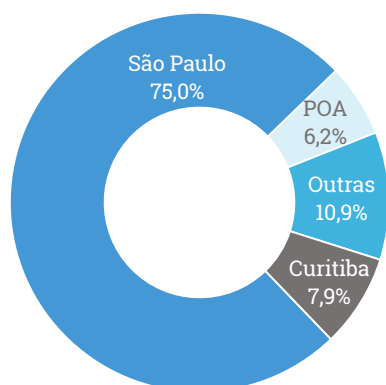
Quartos por Administradora



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

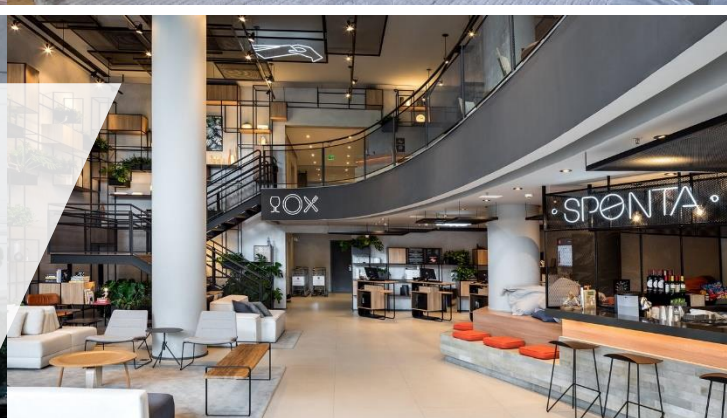
Íbis São Paulo Barra Funda (Ibis Expo)

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

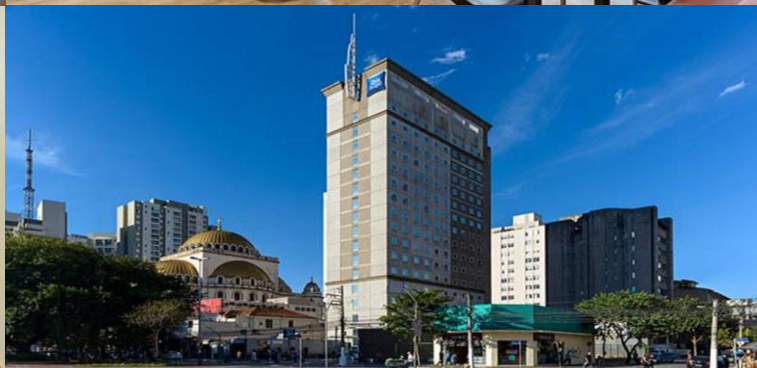
Ibis Budget Paraíso

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



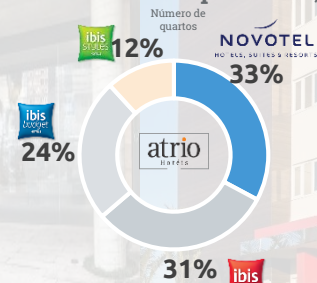
Região Sul

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 (01/03)

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 (02/03)

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)

Perguntas e Respostas (03/03)

Fato Relevante – Contrato de Locação Pullman (01/07/21)

A GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62 (“Administradora”), na qualidade de administradora, e a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, 30º andar (parte), Torre Sul, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.789.525/0001-98 (“Gestora”), na qualidade de gestora, do XP HOTEIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.308.516/0001-63, (“XP Hotéis” ou “Fundo”), vêm, por meio deste Fato Relevante, informar aos cotistas e ao mercado em geral que celebrou, nesta data, com a HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 7.815, Torre II, 9º e 10º (parte) andares, Pinheiros, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.967.852/0001-27, na qualidade de locatária (“HAB”, e em conjunto com o Fundo, “Partes”), o Contrato de Locação e Outras Avenças (“Contrato de Locação”) que tem por objeto a locação do Pullman São Paulo Ibirapuera (“Hotel”), e demais documentos relacionados à operação, incluindo o distrato do Contrato de Administração anteriormente vigente em relação ao Hotel e o pagamento dos valores devidos à HAB até então.

O Contrato de Locação prevê que a HAB exercerá a operação do Hotel por 20 (vinte) anos a contar desta data, em conformidade com a marca PULLMAN, tendo as Partes estipulado seus deveres e obrigações, dentre eles o pagamento, pela HAB, do Key Money no valor total de R\$4.700.000,00 (quatro milhões e setecentos mil reais) em 2 (duas) parcelas, sendo que a 1ª (primeira) parcela, correspondente a 70% (setenta por cento) do valor total, já foi recebida pelo Fundo, e a 2ª (segunda) parcela, equivalente a 30% (trinta por cento), será paga pela HAB em até 10 (dez) dias corridos contados da data de assinatura do Contrato de Locação. Além disso, destacamos que o Contrato de Locação prevê a redução de encargos e taxas da HAB, atreladas à receita e ao resultado operacional do Hotel. Por fim, vale destacar que, nesta modalidade do Contrato de Locação, diferentemente do Contrato de Administração, o Fundo não será responsável por arcar com despesas do Hotel em caso de resultado operacional negativo, trazendo, dessa forma, maior estabilidade ao fluxo de caixa do Fundo, até que seja possível a recuperação dos prejuízos acumulados.

Cabe ressaltar que o Key Money recebido não impacta o resultado do Fundo, na medida em que representa o reembolso de parte dos valores adiantados pelo Fundo para a manutenção do fluxo de caixa das atividades do Hotel durante o período de pandemia do COVID-19. Eventual impacto decorrente dos novos termos do Contrato de Locação só poderá ser verificado a partir do momento em a receita do Hotel seja suficiente para cobrir suas despesas operacionais e permita a recuperação dos prejuízos acumulados devido ao forte impacto da pandemia nas atividades do Hotel.

Continuaremos atentos e monitorando diariamente os rumos do mercado hoteleiro, o qual, neste momento, dá sinais de retomada da recuperação em concomitância à evolução da imunização contra o COVID-19. Manteremos o mercado tempestivamente informado sobre qualquer questão que impacte os hotéis do portfólio.

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 Fundo

Distribuição de Rendimentos:

No fechamento de setembro de 2021, o Fundo não gerou resultados positivos acumulados suficientes para distribuição, ainda em virtude do impacto da implementação de medidas restritivas pelo poder público para conter a disseminação do COVID-19 que configuraram entraves parciais ao fluxo de pessoas e reduziram de forma relevante a ocupação das propriedades nos meses anteriores. Em adição, existe ainda incerteza relevante em relação à magnitude e ao tempo de duração dos desdobramentos econômicos desta crise sanitária; entretanto, com os avanços do programa de vacinação, vislumbram-se perspectivas melhores para os próximos meses. 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) poderão não ter rendimentos disponíveis para distribuição durante esse 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 a partir de abril de 2020 até o momento.

Como aspectos positivos, gostaríamos de salientar que: (a) desde 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 setembro de 2021, 9 hotéis localizados na Região Sul tiveram resultado operacional positivo, porém os hotéis de São Paulo ainda sofrem com a lenta recuperação da indústria e o impacto das medidas restritivas para contenção do COVID-19, permanecendo com o resultado operacional próximo ao *breakeven*, o que inviabiliza a transferência de recursos para o Fundo. Os avanços no programa de vacinação, a flexibilização das medidas de isolamento social e o retorno gradativo dos eventos não somente impactaram positivamente o setor como também trouxeram perspectivas positivas para os próximos meses.

Continuaremos atentos e monitorando diariamente os rumos do segmento hoteleiro em conjunto com os comitês de crise instalados em cada propriedade, sendo certo que o cenário atual permanece desafiador para esta indústria.

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 e do próprio Fundo. Ademais, em virtude da crise, todos os investimentos em (CAPEX) seguem suspensos, exceto aqueles que se mostrarem inevitáveis e/ou emergenciais.

Impactos no Patrimônio do Fundo (cota patrimonial):

Revisitamos ao longo do mês de dezembro de 2020 o *valuation* dos ativos do Fundo levando em consideração, dentre outros fatores, os impactos desta crise da pandemia 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. Destacamos que as Demonstrações Financeiras auditadas de 2020 estão disponíveis para consulta na CVM, as quais trazem todas as informações relevantes sobre o último exercício fiscal bem como o valor justo atualizado de cada imóvel investido pelo Fundo.

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. ("XPPE"), XP Allocation Asset Management Ltda. ("XP Allocation") e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV").

A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária a qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITALIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários - CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br.

Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso RI:
ri@xpasset.com.br

