

XP Hotéis FII

2º Trimestre de 2020



Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 2º trimestre de 2020

As políticas de contenção da disseminação do COVID-19, tais como isolamento social, fechamento de comércios, shoppings, indústrias, hotéis, dentre outras ações, por um período prolongado, geraram uma recessão econômica a nível nacional e também global. A variação projetada do PIB brasileiro para 2020 é de -5,7%¹ em comparação ao ano anterior. O Brasil segue desorganizado no combate ao novo coronavírus, com o alcance lamentável da marca de mais de 100 mil mortos, o que colocou o país no epicentro global do COVID-19. No aspecto econômico, os indicadores de atividade começaram a apresentar melhoras (vide “Cenário Macroeconômico” deste relatório) diante das recentes medidas de flexibilização da circulação de pessoas e da reabertura do comércio e da indústria em diversas regiões. Os programas emergenciais de renda (o país já possui mais de 10 milhões de desempregados) e os estímulos para o acesso de pessoas e empresas ao crédito, apesar de esbarrarem na rigidez do sistema bancário, tem atenuado o impacto. Os desafios do Brasil que já eram enormes, agora se tornaram ainda mais agudos, mas acreditamos que o pior momento da crise tenha sido no 2T20, mais especificamente em abril de 2020. Porém, cabe destacar que a continuidade da retomada da atividade econômica passa por aspectos relacionados diretamente ao combate ao COVID-19, sendo que somente uma vacina definitiva possibilitará diminuir o elevado nível de incerteza dos agentes econômicos em relação a evolução da epidemia.

Conforme Fatos Relevantes divulgados nos dias 20/03, 27/03, 01/04, 06/04, 15/06, 01/07, 06/07 e 22/07², 6 dos 14 empreendimentos investidos pelo XP Hotéis permanecem fechados em virtude dos impactos causados pela crise do COVID-19. O RevPar do 2T20 foi praticamente zero, com uma redução de 98% em comparação com o 1T20, dados os desdobramentos da crise, conforme descrito acima.

Perspectivas

Considerando o cenário atual do segmento hoteleiro e do mercado de capitais em geral, a 2ª Emissão de Cotas Ordinárias foi revogada conforme Comunicado ao Mercado de 22/06/2020². No dia 17/07/2020², 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. No dia 20/07/20, foram integralizadas 45.000 cotas, totalizando o valor bruto de R\$ 4.500.000,00. Os recursos integralizados serão utilizados para suportar o fluxo de caixa dos hotéis durante este processo lento e gradual de retomada das atividades. Permanecerão subscritas 22.000 cotas, as quais equivalem ao valor bruto de R\$ 2.200.000,00 e serão integralizadas na medida em que se antever exposição de caixa adicional pelos hotéis.

Quanto ao fluxo de caixa do Fundo, conforme Comunicados ao Mercado dos dias 30/04/2020, 29/05/2020 e 30/06/2020², em função da necessidade de fechamento (em caráter provisório) de 13 dos 14 hotéis e com a retomada gradual das atividades, com 8 dos 14 hotéis em operação, a Gestora decidiu pela não distribuição de rendimentos enquanto (i) não for viável a reabertura total das propriedades hoteleiras (ii) o prejuízo acumulado das operações não forem revertidos e (iii) principalmente o Fundo não tiver base de distribuição. Neste ínterim, continuaremos atentos e monitorando diariamente os rumos do mercado hoteleiro, sobretudo nas localidades onde as atividades foram interrompidas, e, conjuntamente com os comitês de crise instalados em cada propriedade, asseguraremos que as manutenções corretivas e preventivas sejam feitas com vistas à conservação das instalações e equipamentos.

Destques do Trimestre



Resultados do 2º Trimestre de 2020

Indicadores Operacionais do Portfólio

RevPar: R\$ 2,6

Taxa de Ocupação: 1,7%

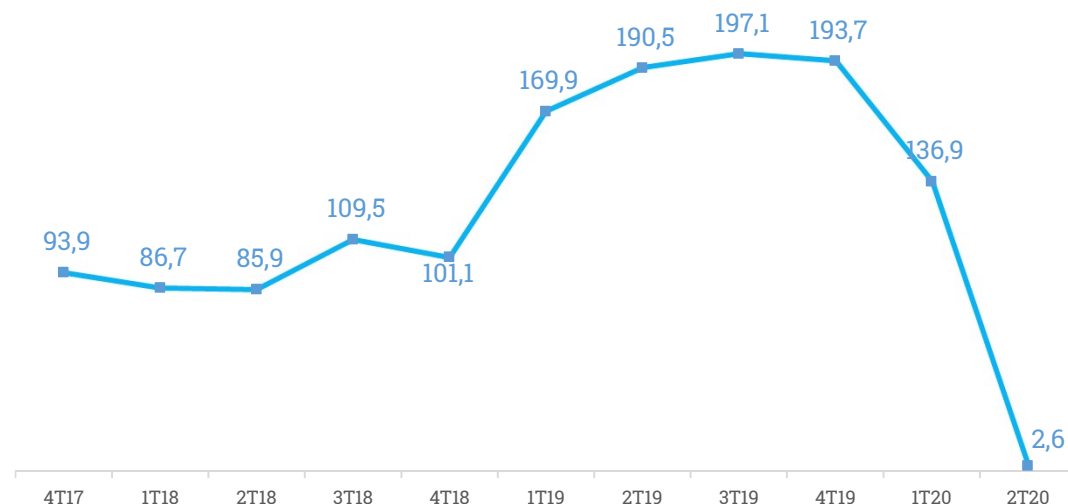
Diária Média: R\$ 155,6

Distribuição por Quarto: R\$ 0,0

Margem EBITDA¹: 0,0%

Total de Quartos do Fundo: 1.046

Evolução RevPar (R\$/dia)



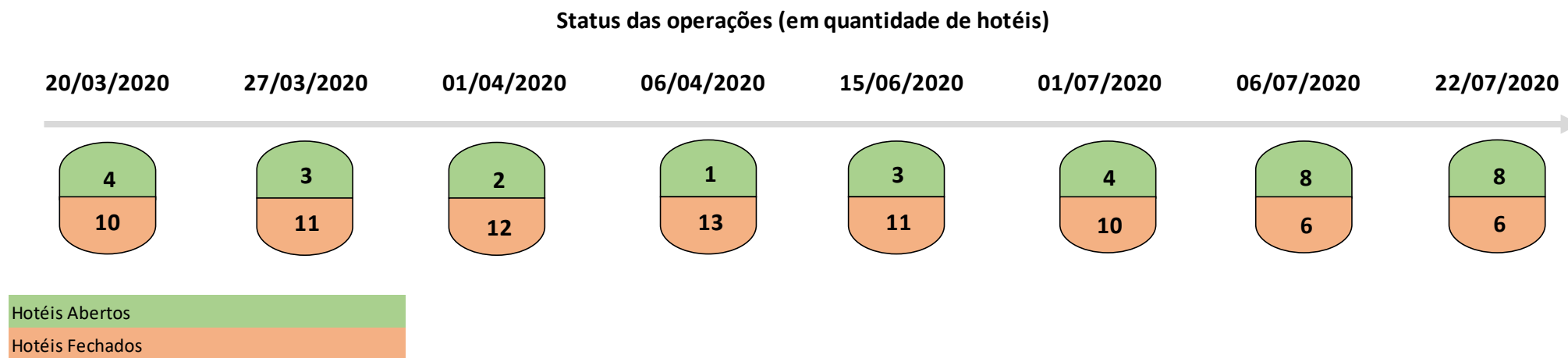
Com a redução drástica da atividade econômica a partir do final de março de 2020, 13 dos 14 hotéis tiveram suas atividades suspensas. Somente a partir de junho as operações foram retomadas gradativamente, porém ainda com baixo nível de ocupação, o que levou o RevPar do 2T20 a praticamente zero. Atualmente, o fundo possui 8 operações em funcionamento e 6 suspensas.

Histórico de Aquisições | Eventos Subsequentes



Cronologia da abertura e fechamento de hotéis

Eventos decorrentes da disseminação do COVID-19 no Brasil:

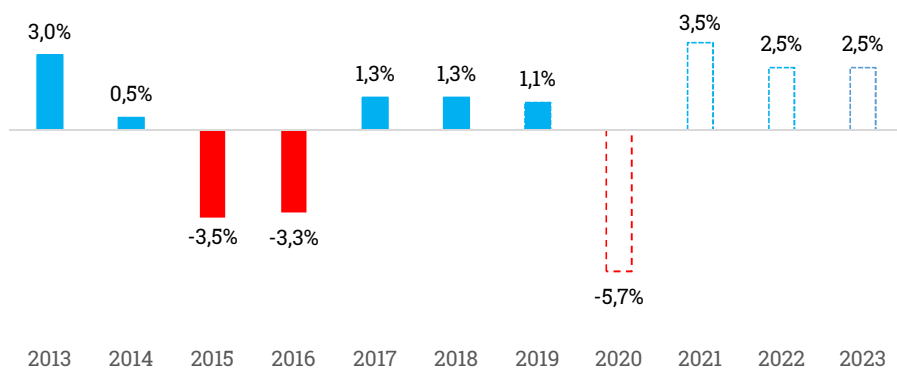


Cenário Macroeconômico



Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹

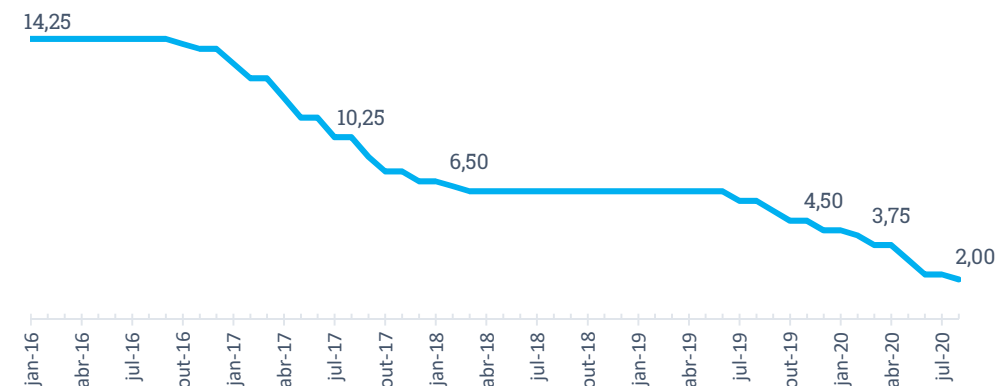


A adoção pelos poderes públicos de políticas de contenção da disseminação do COVID-19 empurrou as economias mundiais em direção à recessão. O isolamento social, o fechamento de comércios, *shopping centers*, hotéis, restaurantes, bares e, até mesmo, de indústrias, dentre outras medidas implementadas, reduziram substancialmente os níveis de atividade econômica e trouxeram incertezas quanto à magnitude de seus desdobramentos e ao prazo de recuperação. Com relação ao Brasil, o Banco Central projetou retração econômica de -5,7% para 2020, a qual eventualmente poderá ser revista na medida em que os indicadores de atividade econômica reagirem frente à reabertura gradual do comércio. Embora seus efeitos sejam efêmeros, importante salientar que um dos fatores que contribuiu para que a queda do PIB não fosse ainda mais acentuada foi atuação da equipe liderada por Paulo Guedes na implementação de programas emergenciais de renda para trabalhadores formais e informais e de medidas de estímulo ao crédito para o setor privado. Por fim, no que tange ao cenário mundial, a eleição nos EUA e a crescente tensão com a China são eventos que merecem destaque, pois geram impactos para os mercados e influenciam a tomada de decisão dos agentes econômicos.

¹ Fonte: De 2013 a 2019, IBGE; De 2020 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 31/07/20.

² Fonte: Banco Central do Brasil ³ Relatório Focus do Banco Central de 31/07/20.

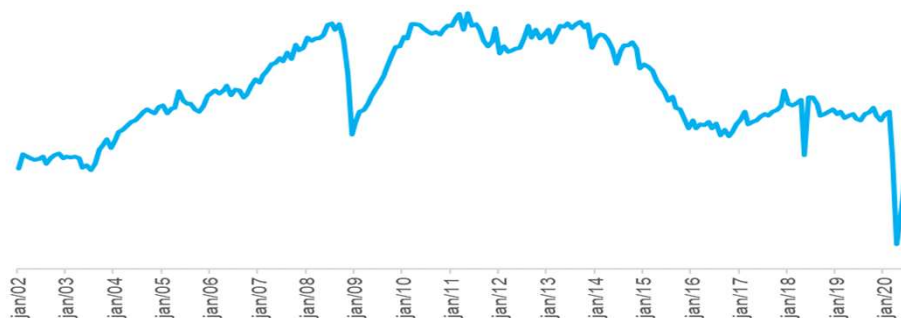
Meta Selic – Histórico²



No início de agosto de 2020, o Comitê de Política Monetária (COPOM) decidiu pela redução da Selic para o patamar de 2,0% a.a. e revisou as suas projeções de inflação para abaixo do centro da meta de inflação para os anos de 2020, 2021 e 2022. Apesar de não ter afirmado que o ciclo de cortes foi encerrado, o COPOM frisou que o espaço para utilização dos instrumentos de política monetária, se houver, é pequeno e que novos ajustes ocorrerão com gradualismo adicional e condicionados à trajetória fiscal, cuja situação ainda é frágil e merece atenção. O aumento de gastos públicos para contenção dos efeitos da pandemia deve ser controlado e as medidas em prol da sustentabilidade da dívida pública e do reequilíbrio fiscal (como, por exemplo, a reforma tributária) deverão ser tomadas com vistas à retomada do crescimento econômico.

Cenário Macroeconômico

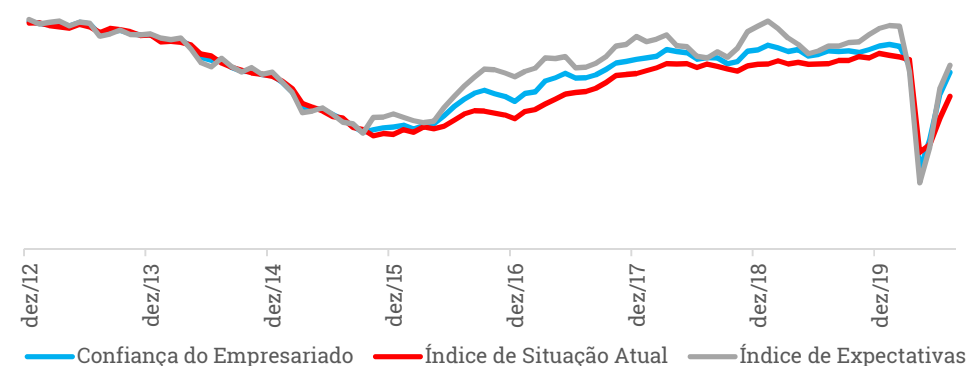
Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



A produção industrial registrou crescimento de 8,9% em junho se comparada ao mês anterior. Essa ampliação ocorreu pelo segundo mês consecutivo – em maio, o aumento foi de 8,2% – e reforçou o argumento de que o pior momento da crise sanitário-econômica do COVID-19 passou. Contudo, tal recuperação não foi suficiente para extinguir os efeitos da queda vertiginosa da produção industrial evidenciada nos meses anteriores e o resultado desta equação ainda é uma retração de 13,5% em relação ao nível anterior à pandemia.

Importante salientar que uma solução definitiva para a pandemia (descoberta de medicamentos e/ou vacinas eficazes bem como seu acesso para toda população) é imprescindível para o crescimento salutar e perene da produção industrial, do comércio varejista e do setor de serviços. Isto somado aos estímulos monetários (redução da taxa de juros e inflação controlada) pavimentarão as vias de um novo ciclo de expansão da economia brasileira.

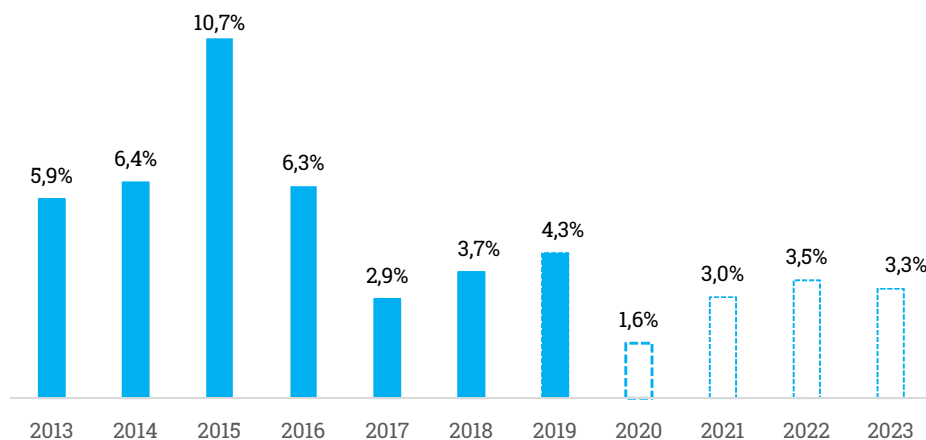
Índice de Confiança Empresarial²



No encerramento de 2019, o índice de confiança empresarial alcançou o maior patamar desde 2014. A visão do empresário quanto aos rumos da economia brasileira era positiva e estava permeada de otimismo (*vide* o descolamento entre o “Índice Situação Atual” e o “Índice de Expectativas”). No entanto, a inesperada situação de calamidade pública decorrente da pandemia do COVID-19 inverteu severa e abruptamente este cenário. A adoção de políticas de contenção da disseminação do COVID-19 e a subsequente redução da atividade econômica suprimiram tal otimismo e trouxeram à tona incertezas quanto à magnitude de seus efeitos sobre a economia e à velocidade de recuperação, acarretando menor propensão do setor privado à destinação de recursos para formação bruta de capital fixo e, com isso, impactando a geração de empregos e o consumo das famílias – grandes propulsores do crescimento econômico. Por sua vez, com o afrouxamento das medidas de isolamento social a partir do início de junho de 2020 e a retomada do consumo (ainda que aquém do patamar vislumbrado em 2019), evidenciou-se ponto de inflexão positivo na curva dos índices, o que ilustra a percepção positiva do empresariado sobre a decisão de reabertura do comércio e sua perspectiva de que a recuperação não será tão lenta quanto a esperada anteriormente.

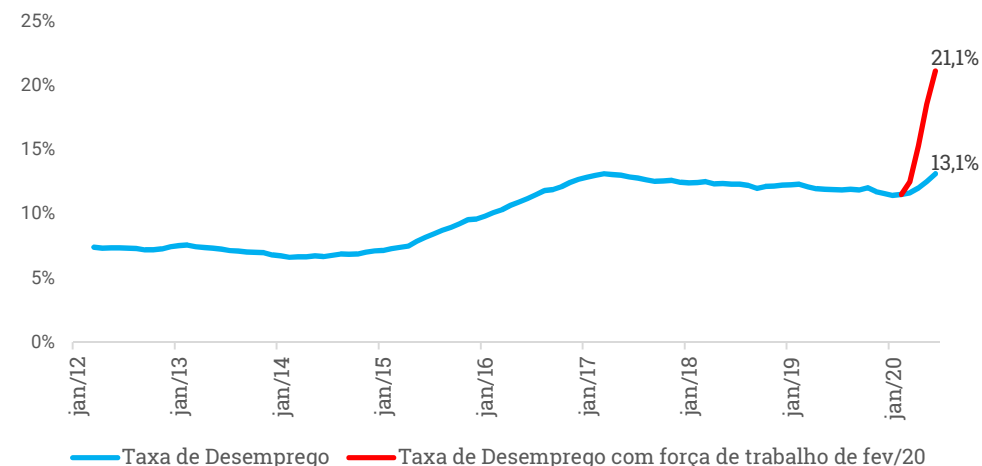
Cenário Macroeconômico

Inflação (IPCA/IBGE)¹



A estimativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA para o ano de 2020 foi reduzida ao patamar de 1,6%¹ em virtude da queda acentuada no consumo das famílias e do choque desinflacionário provocado pela crise sanitário-econômica do COVID-19. Mais precisamente, o impacto estrutural na demanda (principalmente, no setor de bens industriais e de serviços) decorrente do isolamento social gera uma pressão de redução de preços que é pouco compensada pelo repique dos alimentos (corridas aos supermercados e gargalos de oferta) e pela disparada do dólar. Assim, as projeções de inflação para 2020 e 2021 seguem abaixo das metas estabelecidas de 4,00% e 3,75%, respectivamente.

Taxa de Desemprego (PNAD/IBGE)²



A taxa de desemprego alcançou 13,1% no 2º trimestre de 2020. Ela, no entanto, deveria ser ainda maior. Dado que muitas pessoas não saíram à procura de empregos por causa das políticas de isolamento social implementadas pelo poder público, elas não foram contabilizadas na força de trabalho. Deste modo, se considerássemos a força de trabalho registrada em fevereiro (pré-pandemia) e a queda substancial da população ocupada desde então (cerca de 10 milhões de pessoas perderam seus postos de trabalho no ínterim de fevereiro a junho de 2020), a taxa de desemprego atingiria 21,1% ao final do período.

Resultado do Fundo



Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	3T2019	4T2019	1T2020	2T2020	12 meses
Receitas	6.082.534	7.024.847	3.239.508	7.874	16.354.764
Receita de Locação	6.036.008	6.979.551	3.214.357	-	16.229.916
Receita FII	-	-	-	-	-
Receita LCI e Renda Fixa	46.526	45.296	25.152	7.874	124.848
Despesas	(505.023)	(1.018.323)	(435.787)	(306.690)	(2.265.985)
Despesas Operacionais	(505.023)	(1.018.323)	(435.787)	(306.690)	(2.265.985)
Resultado Líquido	5.577.510	6.006.524	2.803.722	(298.815)	14.088.779
Rendimento Distribuído	5.298.979	5.744.446	3.156.370	-	14.199.795
Sênior	2.483.396	2.000.481	1.634.433	-	6.118.310
Ordinária	2.815.583	3.743.965	1.521.937	-	8.081.485
Subordinada	-	-	-	-	-
Rendimento por Cota					
Sênior	1,54	1,24	1,01	-	3,79
Ordinária	1,85	2,46	1,00	-	5,31
Subordinada	-	-	-	-	-
% Distribuição	95%	96%	113%	0%	101%
Total de cotas no fechamento	3.737.642	3.737.642	3.737.642	3.737.642	
Saldo de Distribuição Acumulado YTD				291.305	

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.

Resultado do Fundo

Variação Histórica da Cota Ordinária – XPHT12 e IFIX



	Retorno Total	IFIX	Cota Patrimonial
Variação no período ¹	-1,4%	13,0%	33,6%

¹ Em abril de 2019 as cotas passaram a ser negociadas no mercado secundário

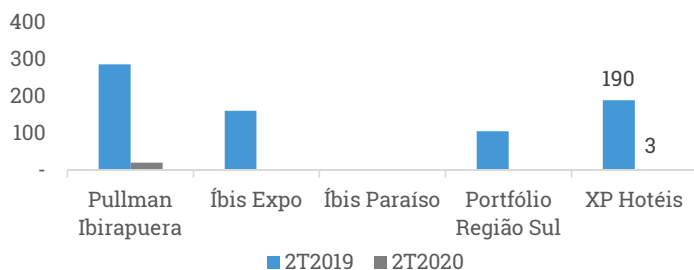
Em virtude das características específicas das Cotas Sênior e Subordinada, entendemos que a cota base do fundo, a Ordinária, é a melhor referência para acompanhamento da evolução histórica de retorno.

Indicadores Operacionais

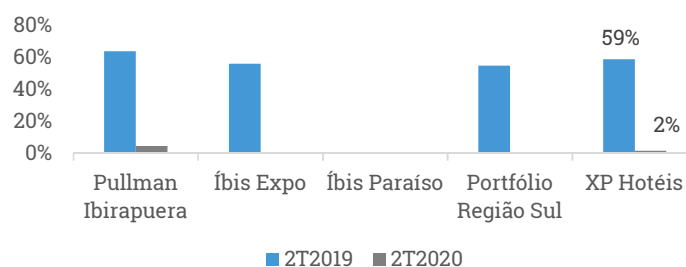


Indicadores Operacionais

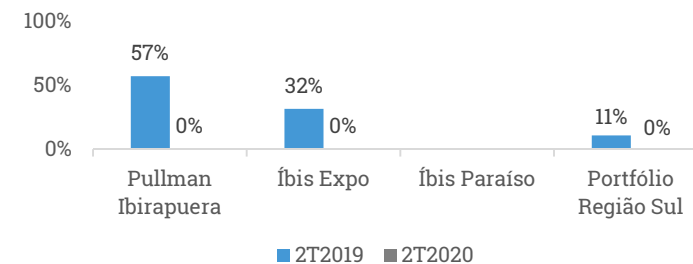
RevPar (R\$/dia)



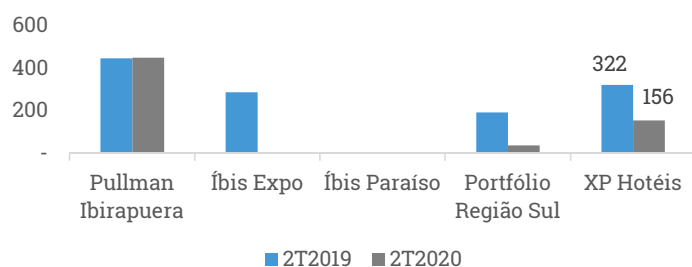
Taxa de Ocupação (%)



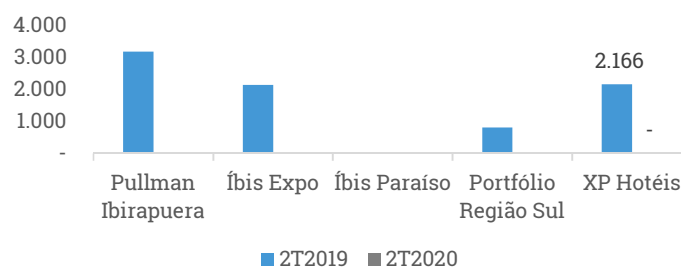
Receita do ativo / Receita fundo (%)



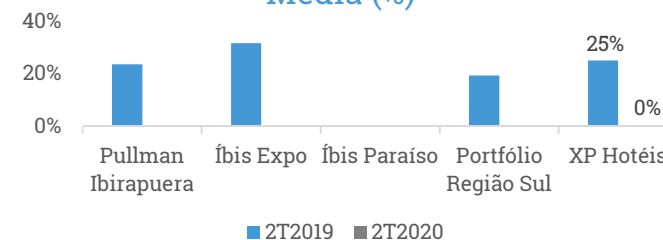
Diária Média (R\$)



Distribuição por quarto (R\$)



Margem de Distribuição (EBITDA) Média (%)

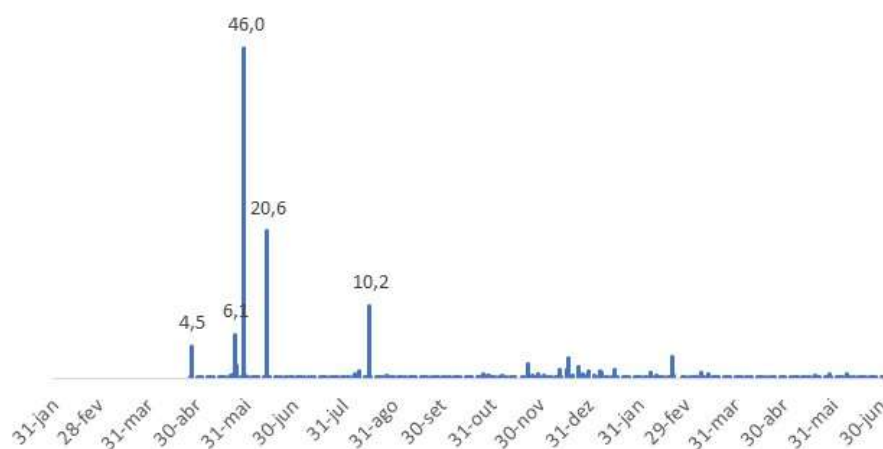


Mercado de Capitais



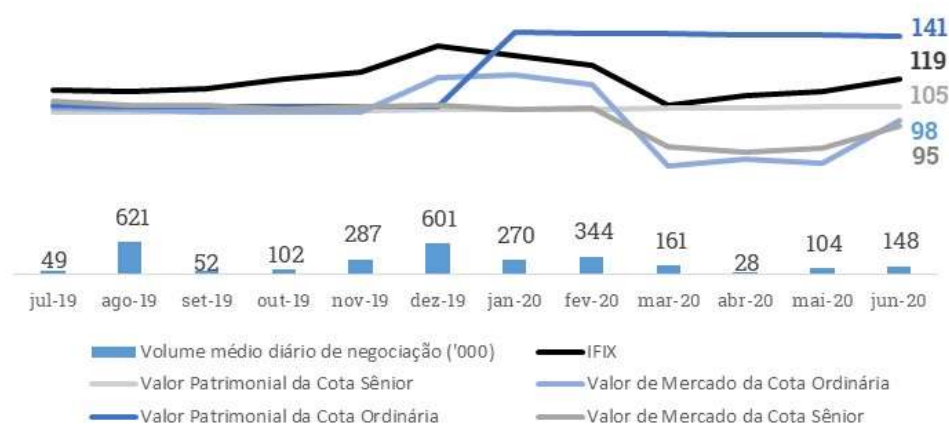
Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$'MM)



Ambas as cotas, Sênior (XPHT11) e Ordinária (XPHT12), não possuem um volume recorrente de negociações. Vale ressaltar que a cota Subordinada (XPHT13) não é negociada no mercado secundário.

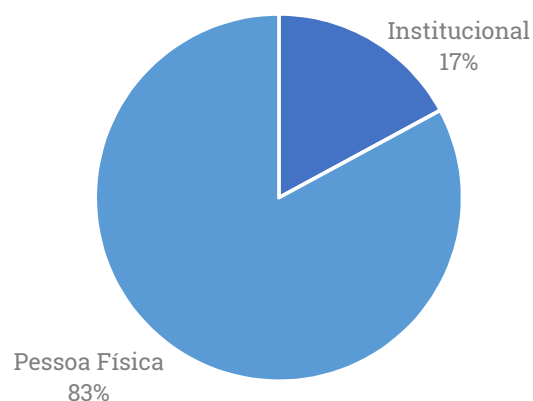
Evolução do Valor da Cota (R\$)



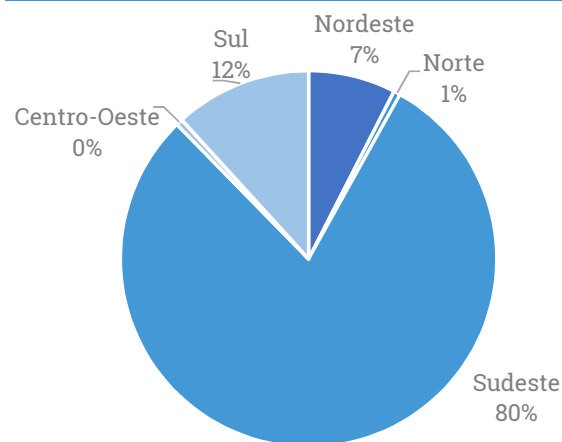
O valor de mercado da Cota Ordinária no fechamento de junho de 2020 fechou em -30% em relação ao seu valor patrimonial, enquanto a cota Sênior variou -9% em relação ao seu valor patrimonial.

Base de Cotistas

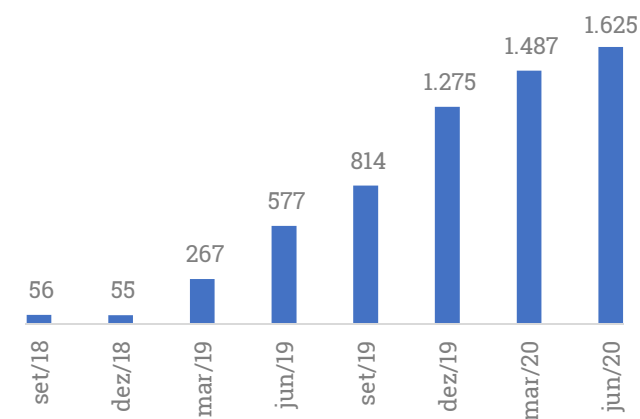
Perfil de Investidor
(% PL de mercado)



Investidores por Região
(% PL de mercado)



Quantidade de Cotistas



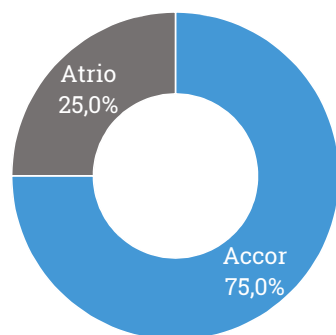
O Fundo fechou o 2T20 com 1.625 cotistas, um aumento de 9% em relação ao trimestre anterior. Quanto ao perfil, os investidores Pessoa Física representam 83% do valor de mercado do fundo. A quantidade de cotistas engloba todas as classes de cotas (Sênior, Ordinária e Subordinada).

Sobre o XP Hotéis

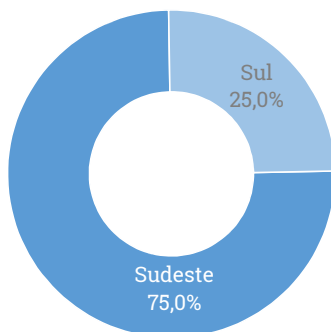


Diversificação – 2T20

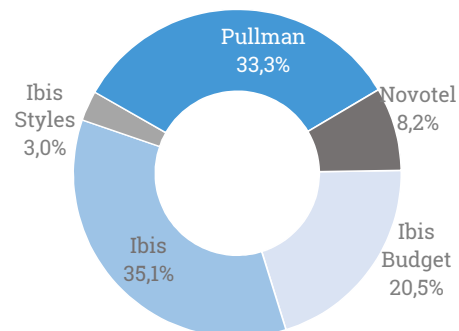
Quartos por Administradora



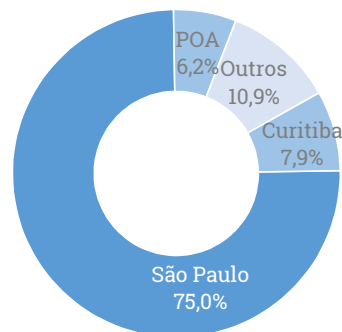
Quartos por Região



Quartos por Bandeira



Quartos por cidade

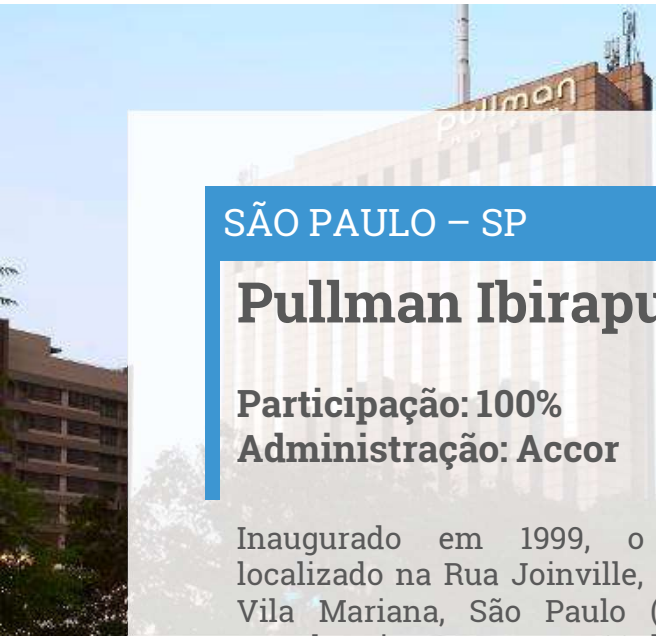


Nota: POA = Porto Alegre

Resumo do Portfólio

Hotéis	14
Quartos	1.046
Pullman – São Paulo	348
Ibis SP Barra Funda – São Paulo	286
*Ibis Paraíso – São Paulo	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

*Referente aos 50% detidos das ações da Habraset, sendo que o ativo como um todo possui 300 quartos, ajustados acima na participação do fundo.



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

Ibis São Paulo Barra Funda (Ibis Expo)

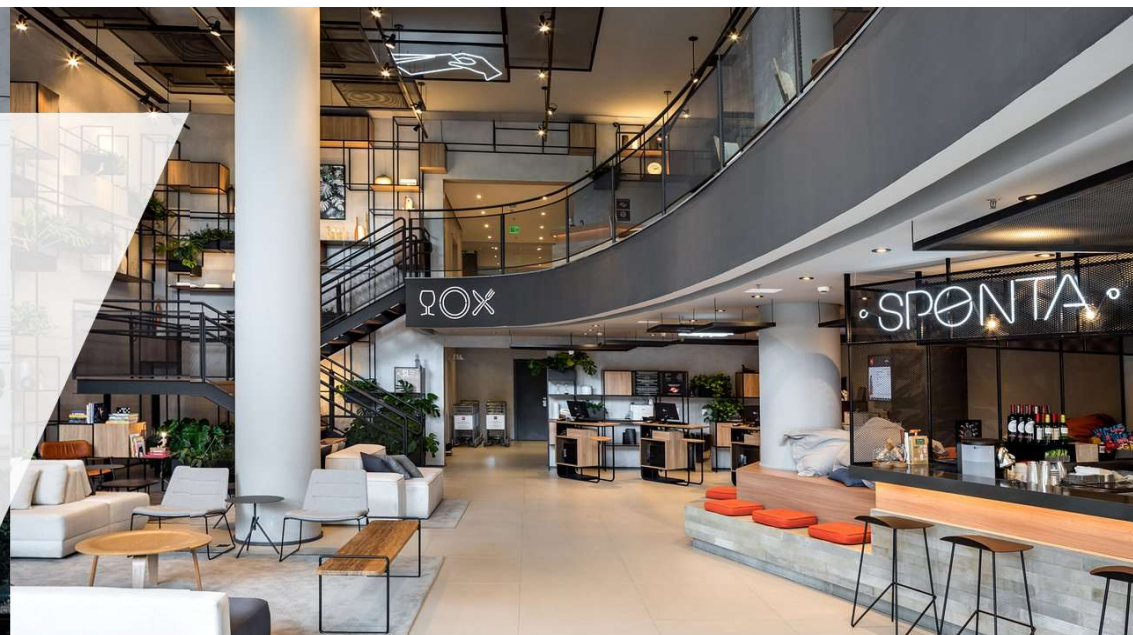
Participação: 100%

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



SÃO PAULO – SP

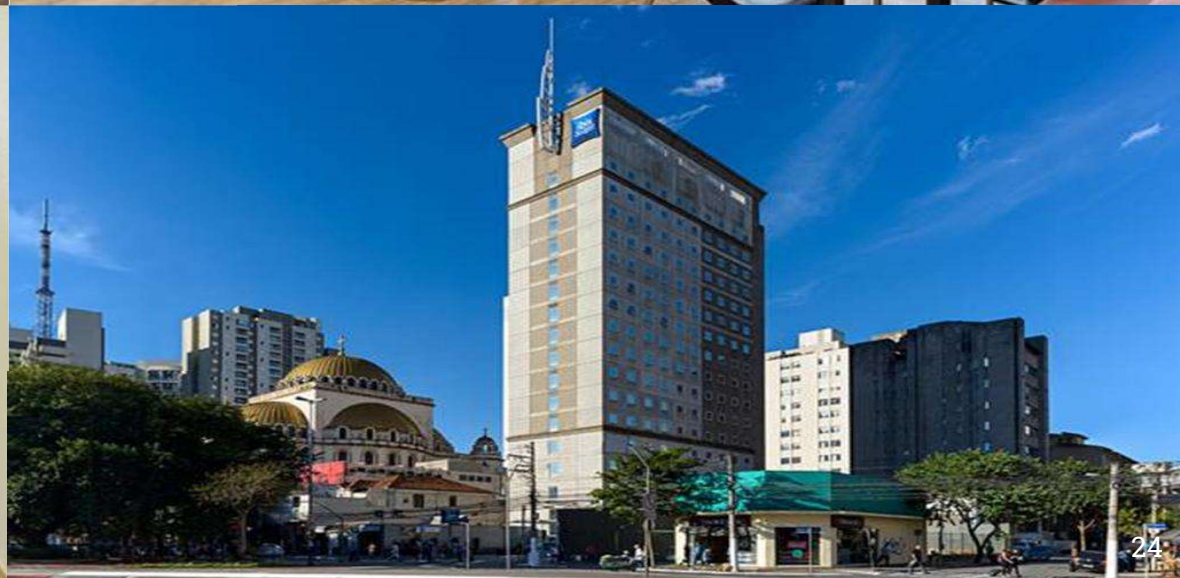
Ibis Budget Paraíso

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.

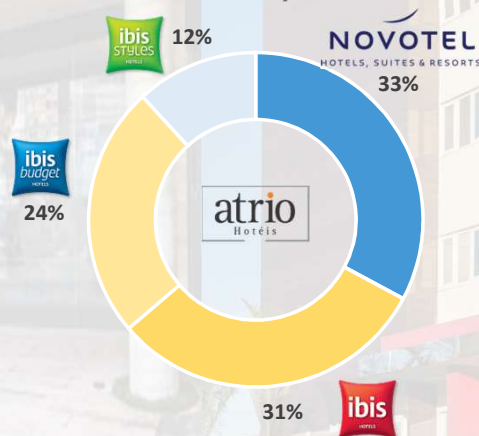


Região Sul

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 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 QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR 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

