



### 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\$ 469.985.919

#### Número de cotistas:

1.501

#### Quantidade por Cotas:

Sênior 1.615.705

Ordinária 1.521.937

Sub. 600.000

#### 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

[www.xpasset.com.br/xphoteis](http://www.xpasset.com.br/xphoteis)

Canal do Investidor: [ri@xpasset.com.br](mailto:ri@xpasset.com.br)

## 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.

Os rendimentos declarados no dia 28 de fevereiro de 2020 foram de R\$ 0,29/cota para o cotista sênior e R\$ 0,50/cota para o cotista ordinário e foram utilizados para a sua apuração os valores de locação pagos pelos hotéis em fevereiro de 2020 referentes a competência de janeiro de 2020.

No dia 20/03/2020 o fundo publicou Fato Relevante sobre a suspensão temporária do funcionamento dos Hotéis da Região Sul do país em virtude dos desdobramentos do combate ao COVID-19, com exceção ao Ibis Budget Curitiba Aero que segue em funcionamento. Os hotéis de São Paulo (Pullman Ibirapuera, Ibis Budget Paraíso e Ibis São Paulo Barra Funda) seguem em funcionamento atendendo a todas as exigências das autoridades no que diz respeito a segurança e saúde dos hóspedes e funcionários. Ressaltamos que diariamente, através de comitê de crise em cada hotel, são atualizados os cenários, sendo que manteremos os investidores tempestivamente comunicados sobre os desdobramentos (detalhes na página 7 deste relatório).

Devido a data-base deste relatório não foi capturada a variação abrupta do valor da cota a mercado em março de 2020 devido a grande volatilidade e pessimismo do mercado diante dos efeitos e gravidade do COVID-19.

Por fim seguimos monitorando possíveis impactos do cenário supracitado à 2ª Emissão de Cotas Ordinárias, sendo que qualquer alteração será prontamente comunicada aos investidores via CVM. As informações detalhadas da oferta estão disponíveis na CVM e no site do fundo ([www.xpasset.com.br/xphoteis](http://www.xpasset.com.br/xphoteis)).

## Distribuição de Rendimentos

As distribuições declaradas de R\$ 0,29 por cota sênior e R\$ 0,50 por cota ordinária foram realizadas no dia 13/03/2020.

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 com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93).

| Fluxo Financeiro                        | fev-20           | 2020             | 12 meses           |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| <b>Receitas <sup>1</sup></b>            | <b>809.834</b>   | <b>2.228.168</b> | <b>23.260.765</b>  |
| Receita de Locação                      | 803.431          | 2.208.317        | 22.641.496         |
| Lucro Imobiliários                      | -                | -                | -                  |
| Receita LCI e Renda Fixa                | 6.403            | 19.851           | 619.269            |
| <b>Despesas <sup>2</sup></b>            | <b>(140.441)</b> | <b>(354.227)</b> | <b>(2.454.784)</b> |
| Despesas Imobiliárias                   | -                | -                | -                  |
| Despesas Operacionais                   | (140.441)        | (354.227)        | (2.454.784)        |
| Fundo de Reserva do Fundo               | -                | -                | -                  |
| <b>Resultado Líquido</b>                | <b>669.393</b>   | <b>1.873.941</b> | <b>20.805.981</b>  |
| <b>Rendimento Distribuído</b>           | <b>1.237.087</b> | <b>2.606.568</b> | <b>19.027.723</b>  |
| Sênior                                  | 476.119          | 1.084.631        | 8.798.292          |
| Ordinária                               | 760.969          | 1.521.937        | 10.229.431         |
| Subordinada                             | -                | -                | -                  |
| <b>Rendimento por Cota <sup>3</sup></b> |                  |                  |                    |
| Sênior                                  | 0,29             | 0,67             | 5,45               |
| Ordinária                               | 0,50             | 1,00             | 6,72               |
| Subordinada                             | -                | -                | -                  |

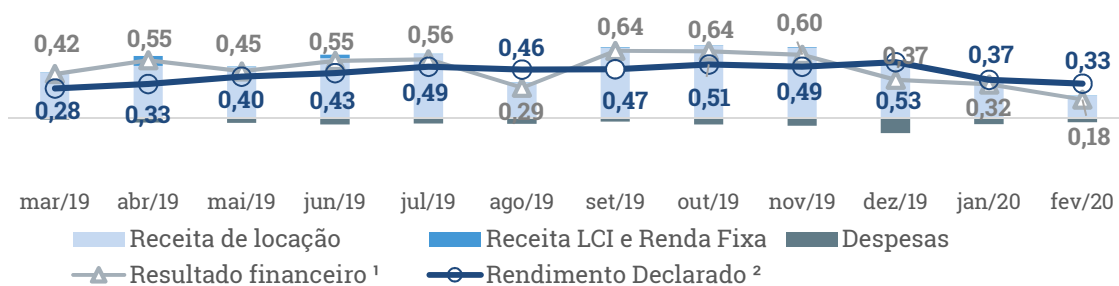
(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre o valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em beneficência. 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 por cota: corresponde ao resultado declarado para distribuição na data-base deste relatório.

## Resultado Financeiro<sup>1</sup>

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>1</sup> e a distribuição por cota<sup>2</sup>:

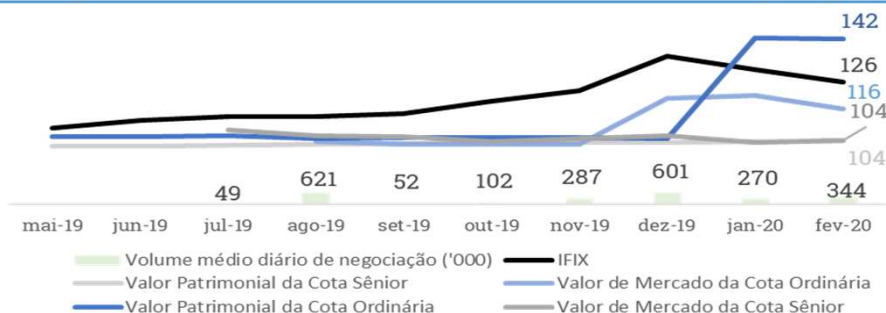


<sup>1</sup> O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa e considera o total de cotas independentemente da classe

<sup>2</sup> A distribuição por cota do gráfico acima representa a soma do volume financeiro declarado para distribuição dividido pela soma da quantidade de cotas das 3 classes, sem juízo de valor ou peso de cada uma das classes de cotas

Fonte: XP Asset Management

## Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



<sup>1</sup> O valor patrimonial da cota considera a reavaliação dos ativos

<sup>2</sup> O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa do Fundo

<sup>3</sup> Volume de negociações soma as cotas ordinárias e seniores, valores em R\$ MM

<sup>4</sup> Gráfico de evolução a partir do mês de encerramento da última oferta de cotas

Obs.: A variação patrimonial por cota da classe ordinária ocorreu principalmente devido a mensuração a valor justo do portfólio. Como a sênior tem uma remuneração definida, toda variação foi carregada nas classes Ordinária e Subordinada. O valor por cota da classe Ordinária poderá variar a depender da destinação da classe sênior: amortização e/ou conversão em classe Ordinária conforme previsto no regulamento do fundo.

## Rentabilidade e Liquidez

As cotas seniores do Fundo são listadas em bolsa para negociação sob o código XPHT11 e as cotas ordinárias são listadas com o código XPHT12. Ocorreram 54.532 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 6,2 milhões.

| XP Hotéis FII                       | fev-20        | 2020          | 12M            |
|-------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Valor Patrimonial da Cota Ordinária | 142,4         | 142,8         | 111,1          |
| Valor Patrimonial da Cota Sênior    | 103,8         | 103,5         | 102,3          |
| Valor Mercado da Cota Ordinária     | 115,9         | 120,7         | 107,2          |
| Valor Mercado da Cota Sênior        | 104,0         | 103,0         | 104,2          |
| Ganho de capital bruto – Ordinária  | -4,21%        | -3,42%        | 9,34%          |
| Ganho de capital bruto – Sênior     | 0,63%         | -1,79%        | 1,96%          |
| Distribuição bruta – Ordinária      | 0,41%         | 0,83%         | 6,34%          |
| Distribuição bruta – Sênior         | 0,29%         | 0,63%         | 5,34%          |
| Spread – Sênior                     | 0,21%         | 0,47%         | 2,99%          |
| <b>Retorno Bruto – Ordinária</b>    | <b>-3,80%</b> | <b>-2,58%</b> | <b>15,68%</b>  |
| <b>Retorno Bruto – Sênior</b>       | <b>1,13%</b>  | <b>-0,69%</b> | <b>10,29%</b>  |
| <b>IFIX</b>                         | <b>-3,67%</b> | <b>-7,32%</b> | <b>21,72%</b>  |
| <b>Retorno vs. IFIX – Ordinária</b> | <b>-0,13%</b> | <b>4,73%</b>  | <b>-6,04%</b>  |
| <b>Retorno vs. IFIX – Sênior</b>    | <b>4,80%</b>  | <b>6,63%</b>  | <b>-11,44%</b> |

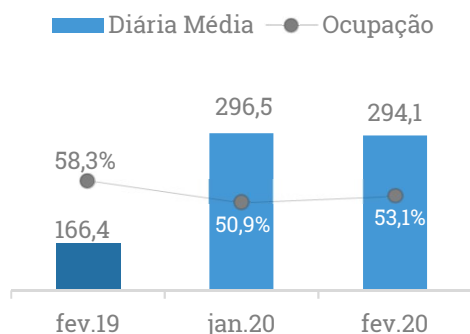
Fontes: B3 / Bloomberg

<sup>1</sup> Valores a partir do encerramento da última oferta, em janeiro/2019

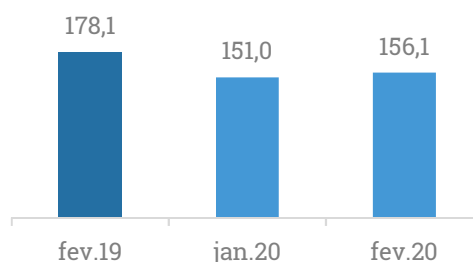
<sup>2</sup> Valor resultante da variação acumulada do IFIX multiplicado pelo valor de emissão de R\$ 100,00

## Indicadores de Desempenho (por competência)

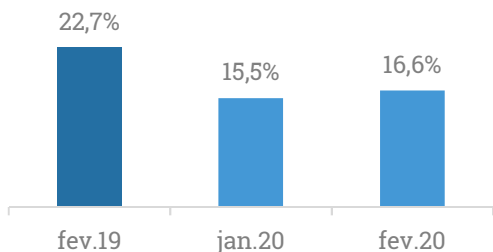
### Ocupação e Diária Média (% R\$)



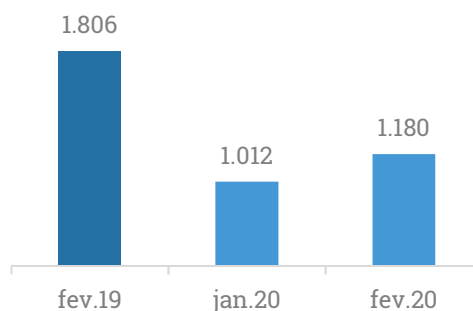
### RevPar (R\$/dia)



### Margem de Distribuição (%)

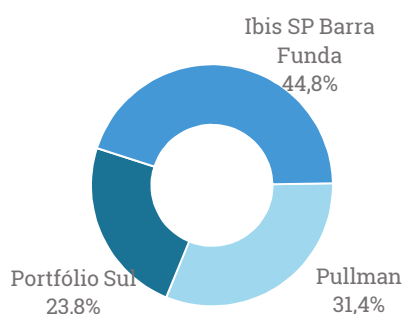


### Distribuição por Quarto (R\$)



## Indicadores de Desempenho (base caixa)

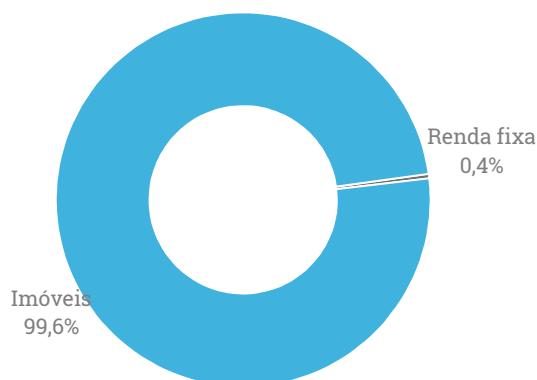
### Receita de Locação XP Hotéis (Fev.20)



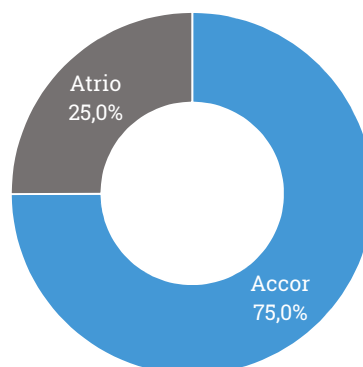
A distribuição de rendimentos do hotel Íbis Paraíso para o Fundo, após transitar na SPE Habrasnet e ser deduzido de despesas e impostos, será trimestral e está prevista de ocorrer nos meses de abril, julho, outubro e janeiro e utilizará como base o resultado acumulado no período de janeiro a março, abril a junho, julho a setembro e outubro a dezembro, respectivamente. O investidor, por conseguinte, está previsto de evidenciar o seu impacto nas distribuições dos meses de maio, agosto, novembro e fevereiro de cada ano.

## Portfólio do Fundo (por competência)

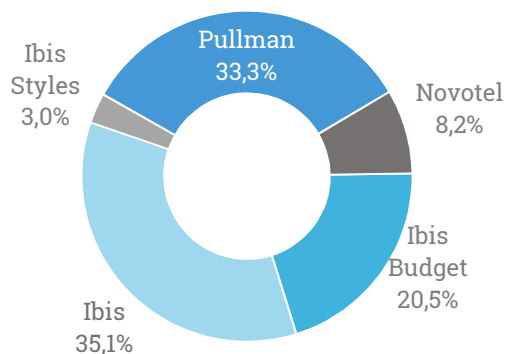
**Investimento por  
Classe de Ativo**



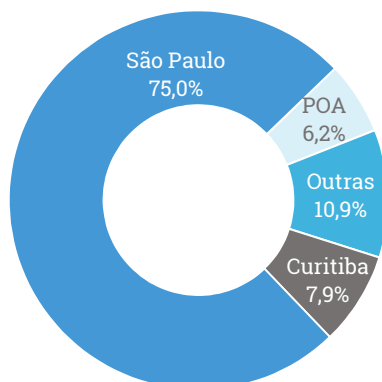
**Quartos por  
Administradora**



**Quartos por Bandeira**



**Quartos por Cidade**



### Resumo do portfólio

|                                        |            |
|----------------------------------------|------------|
| Hotéis                                 | 14         |
| Quartos                                | 1.046      |
| <b>Pullman – São Paulo</b>             | <b>348</b> |
| <b>Ibis SP Barra Funda – São Paulo</b> | <b>286</b> |
| <b>*Ibis Paraíso – São Paulo</b>       | <b>150</b> |
| <b>Portfólio Região Sul</b>            | <b>262</b> |
| 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.

**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 m<sup>2</sup> a 54 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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



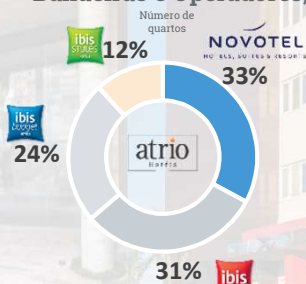
Região Sul

## 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 (01/01)

### Fato Relevante – Nova Locação Edifício Figueira

No dia 20/03/2020 o fundo publicou Fato Relevante sobre o funcionamento dos Hotéis neste momento de pandemia do COVID-19, conforme detalhes abaixo:

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, neste momento, tendo em vista a pandemia do COVID-19 ("Vírus") e seu surto em diversas regiões do País, estamos em contato com as administradoras dos hotéis do portfólio do Fundo, a saber, a Accor, para os ativos de São Paulo, e a Atrio Hotéis, para os ativos da Região Sul do país, para que sigam com diligência as recomendações das autoridades competentes quanto às ações que busquem minimizar a disseminação do Vírus.

A prioridade neste momento é de resguardar a saúde e o bem-estar dos nossos hóspedes, colaboradores e de toda a população. Na Região Sul, de forma geral, com a paralisação da economia, a taxa de ocupação dos hotéis do portfólio está próxima de zero. Também é importante mencionar que diversos governos estaduais e municipais da região decretaram a suspensão de serviços nas cidades, incluindo os hotéis.

Diante dessa realidade, e ainda para minimização dos resultados negativos, a Atrio iniciou a suspensão temporária do funcionamento dos hotéis Ibis Chapecó, e Ibis Budget Blumenau, Ibis POA Assis Brasil, Ibis Styles POA, Novotel POA Aero, Ibis Canoas, Ibis Budget Curitiba Centro, Novotel Curitiba, Ibis Londrina e Ibis Budget Foz do Iguaçu. Somente o hotel Ibis Budget Curitiba Aero ainda continuará em operação, porém podendo ser adotada a mesma medida se necessário. Os demais hotéis do portfólio do Fundo (Pullman Ibirapuera, Ibis Budget Paraíso e Ibis São Paulo Barra Funda) seguirão as diretrizes impostas pelas autoridades competentes, observado que atualmente tais hotéis ainda seguem em operação, mas também impactados por uma baixa taxa de ocupação e podendo apresentar resultado operacional negativo nos meses em que perdurar o combate ao Vírus. Não está descartada inclusive a possibilidade de suspensão temporária das atividades dos hotéis em São Paulo, sendo que tal medida está em avaliação e será prontamente comunicada aos investidores no caso de ser adotada.

Ressaltamos que em todos os hotéis do portfólio foram instaurados comitês de crise, de forma a revisar diariamente as ações de segurança e saúde dos hóspedes e colaboradores, assim como também para a adoção de medidas de redução de custos durante o período de enfrentamento da disseminação do Vírus.

Todas as demais informações podem ser conferidas no site da CVM e no site do fundo ([www.xpasset.com.br/xphoteis](http://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 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

