

XP Hotéis FII

1º Trimestre de 2020



Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 1º trimestre de 2020

Perspectivas positivas sobre os rumos da economia brasileira em 2020 eram suscitadas quando do encerramento de 2019. Em termos reducionistas, a taxa básica de juros no menor patamar histórico em um ambiente de inflação próxima ao centro da meta e praticamente controlada e a aprovação de reformas (ainda que de forma parcial) com vistas ao reequilíbrio das contas públicas, dentre outras que permanecem em discussão (tributária, por exemplo), pavimentaram as vias para um novo ciclo de crescimento econômico, de forma que já se evidenciava o otimismo nos índices de confiança do consumidor e do empresariado. Contudo, o surgimento do novo coronavírus (COVID-19) no Brasil desencadeou uma série de medidas de enfretamento, como, por exemplo, o isolamento horizontal, o fechamento de comércio (como shoppings, restaurantes e lojas de rua), a redução de voos, a paralisação de diversas plantas industriais, entre outras. Essa crise sanitária com desdobramentos econômicos e sociais impactou severamente a realidade do brasileiro, levando a expectativa de variação do PIB de 2020 para -3,8%¹, com impactos relevantes em diversos indicadores de atividade econômica, como, por exemplo, o nível de desemprego, a produção industrial, o comércio varejista, o setor de serviços e, até mesmo, a expectativa do empresário – melhor explorados no tópico “Cenário Macroeconômico” deste relatório. Dado que ainda não é possível mensurar o prazo e magnitude da crise, essa análise será revisada com frequência.

Conforme Fatos Relevantes divulgados nos dias 20/03/2020, 27/03/2020, 01/04/2020 e 06/04/2020², todos os hotéis do portfólio, exceto o Pullman Ibirapuera (SP), tiveram suspensas as operações em virtude dos desdobramentos do combate ao COVID-19. Tais suspensões foram essenciais para a minimização dos impactos negativos decorrentes da drástica queda da taxa de ocupação.

O RevPar do 1T20 sofreu uma queda de 29% comparado ao 4T19, reduzindo de R\$ 193,7 para R\$ 136,9. Esta variação decorreu não somente do substancial impacto na taxa de ocupação em virtude da crise sanitária desencadeada pelo COVID-19 e dos desdobramentos das políticas de contenção implementadas pelo poder público como também pelo fato de os meses de janeiro e fevereiro apresentarem historicamente resultados abaixo da média anual – em linhas gerais, férias escolares e carnaval justificam tal desempenho pelas propriedades com viés de ocupação voltado para o segmento de negócios.

Perspectivas

No dia 02/03/2020², o Fundo publicou o Anúncio de Início e o Prospecto Definitivo da oferta pública de distribuição da segunda emissão de cotas Ordinárias, nos termos da Instrução CVM nº 400, cujo montante total, sem prejuízo de Lote Adicional, é de R\$ 200.000.000,00. Inicialmente prevista para liquidação no final de março de 2020, a oferta teve seu cronograma alterado conforme Comunicado ao Mercado do dia 27/03/2020², para liquidação no final de novembro de 2020. A extensão do prazo foi necessária diante dos impactos das medidas de combate ao COVID-19, sendo certo que novas alterações poderão ocorrer a depender da evolução da crise.

Quanto ao portfólio investido pelo Fundo, conforme Comunicados ao Mercado dos dias 31/03/2020 e 30/04/2020², em função da necessidade de fechamento (em caráter provisório) de 13 dos 14 hotéis e do impacto que tal suspensão causará no resultado do Fundo, a Gestora decidiu pela não distribuição de rendimentos enquanto não for viável a reabertura das propriedades hoteleiras. 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 e, por conseguinte, à preparação para uma célere retomada tão logo o cenário seja oportuno. Contudo, importante acrescentar que o retorno das atividades ainda é incerto, pois aguarda os desdobramentos das políticas de contenção da crise sanitária do COVID-19, de forma que seus resultados serão decisivos para a velocidade da recuperação da atividade econômica.

Destques do Trimestre



Destaques do 1º Trimestre de 2020

Indicadores Operacionais do Portfólio

RevPar: R\$ 136,9

Taxa de Ocupação: 45,8%

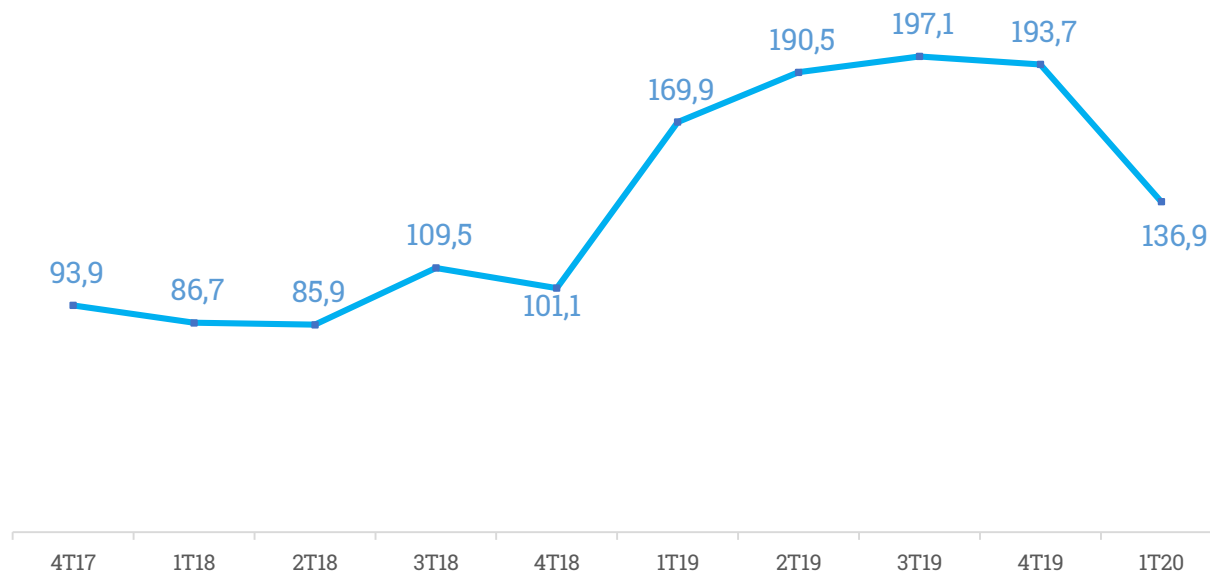
Diária Média: R\$ 298,9

Distribuição por Quarto: R\$ 576,6

Margem EBITDA¹: 9,7%

Total de Quartos do Fundo: 1.046

Evolução RevPar (R\$/dia)



No 1T20 o RevPar foi de R\$ 136,9 contra R\$ 193,7 do trimestre anterior devido principalmente ao impacto da pandemia do COVID-19 a partir da segunda quinzena de março, além dos meses de janeiro e fevereiro serem meses de menor desempenho para hotéis corporativos.

Histórico de Aquisições | Eventos Subsequentes

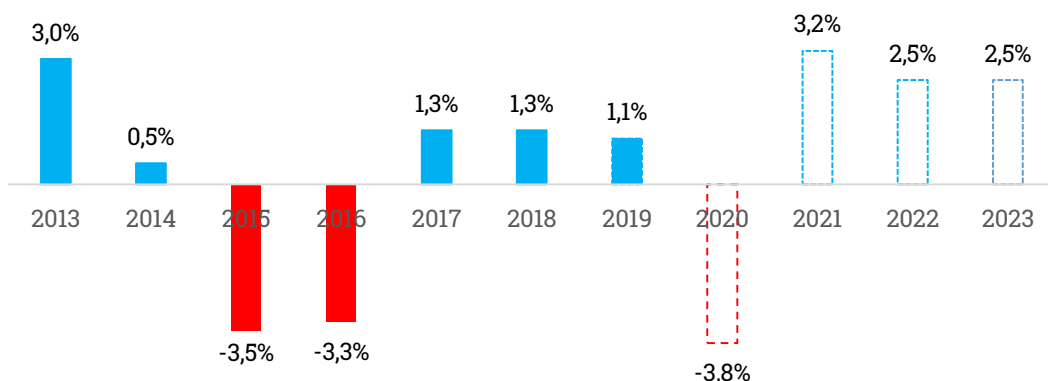


Cenário Macroeconômico



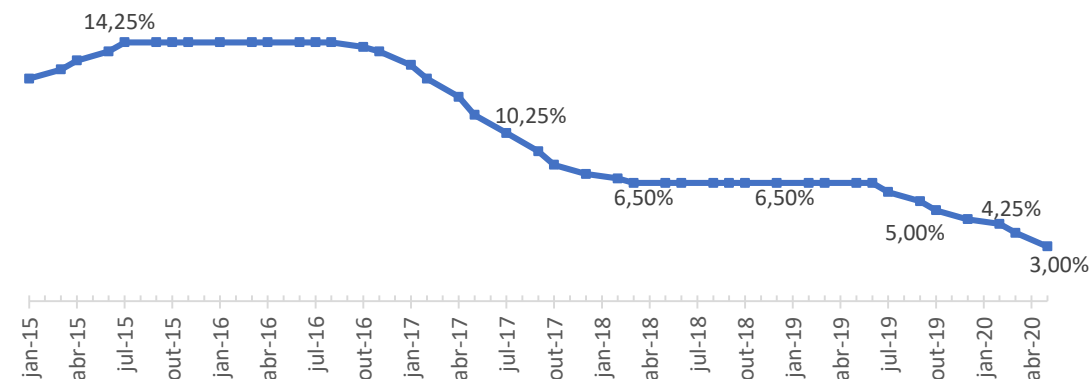
Cenário Macroeconômico

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



O PIB encerrou o ano de 2019 com variação positiva de 1,1%¹ e com perspectivas de crescimento ainda maiores para 2020 (+2,30%, conforme apresentado no relatório do 4T19). Contudo, não estavam computados os desdobramentos econômicos da crise sanitária global provocada pelo novo coronavírus ("COVID-19"). A adoção das políticas de contenção da disseminação do vírus surtiram efeitos positivos no controle da doença, mas foram prejudiciais para uma economia que retomava, embora de forma lenta, a atividade econômica e ansiava por remédios mais fortes para suprimir seu desequilíbrio fiscal e crescer ainda mais e de forma saudável. Com isto, conjectura-se em prol não somente da flexibilização das medidas de isolamento social, ainda que de forma controlada, com vistas a não sobrecarregar o sistema de saúde e com os cuidados necessários, como também do desenvolvimento de medicamentos e vacinas que sejam eficazes para, então, se medir de forma mais precisa o tempo e magnitude da crise. Destacamos ainda que, em meio a todo esse contexto, é necessário se atentar para a evolução do processo eleitoral nos EUA, o qual potencialmente gera repercussões nos mercados globais, incluindo o brasileiro.

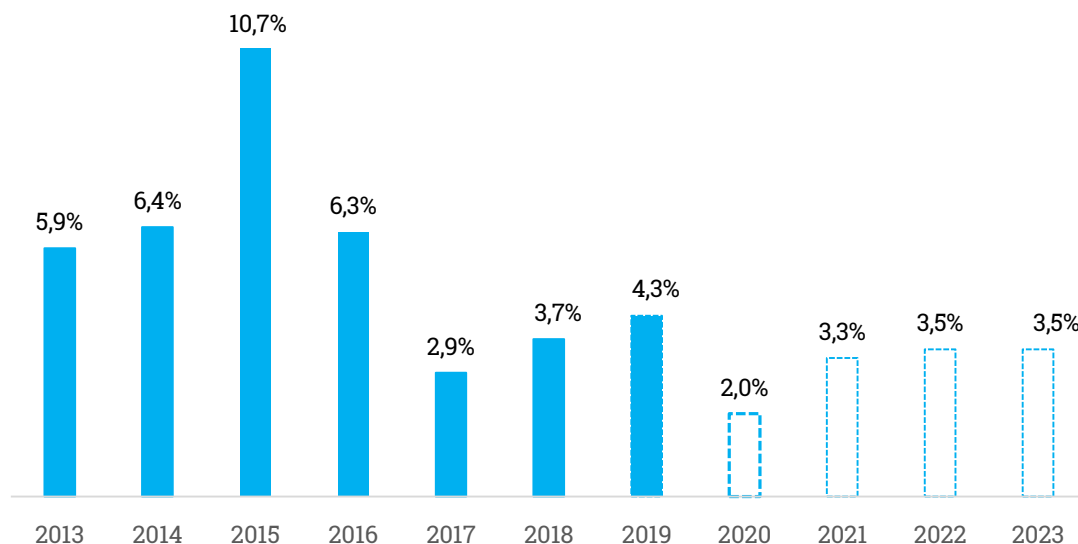
Meta Selic – Histórico²



O gráfico demonstra a trajetória de queda da curva básica de juros desde o último trimestre de 2016, o qual tornou-se viável frente à retração econômica (visto que já não gerava impulso inflacionário) e almejava, junto com a aprovação de medidas em prol do reequilíbrio das contas públicas, pavimentar as vias para o crescimento econômico, incentivando a formação bruta de capital fixo e, com a geração de empregos no setor privado e eventuais saque das contas inativas do FGTS, o consumo das famílias. Em maio de 2020 o Comitê de Política Monetária decidiu pela redução da meta para o patamar de 3,00% a.a. com vistas à geração de novos estímulos de curto-médio prazo à atividade econômica que se encontra paralisada pelas políticas de contenção da disseminação do COVID-19 implementadas pelo poder público. Contudo, diante dos resultados passados, é possível argumentar que, no curto prazo, tal medida não surta os efeitos desejados e traga dificuldades para captação de recursos pelo governo. Sobre o segmento imobiliário, ainda que este patamar de juros torne os investimentos neste setor mais atrativos, principalmente no mercado de fundos de investimento imobiliário, é necessário ponderar os desdobramentos econômicos da crise na decisão de alocação da carteira.

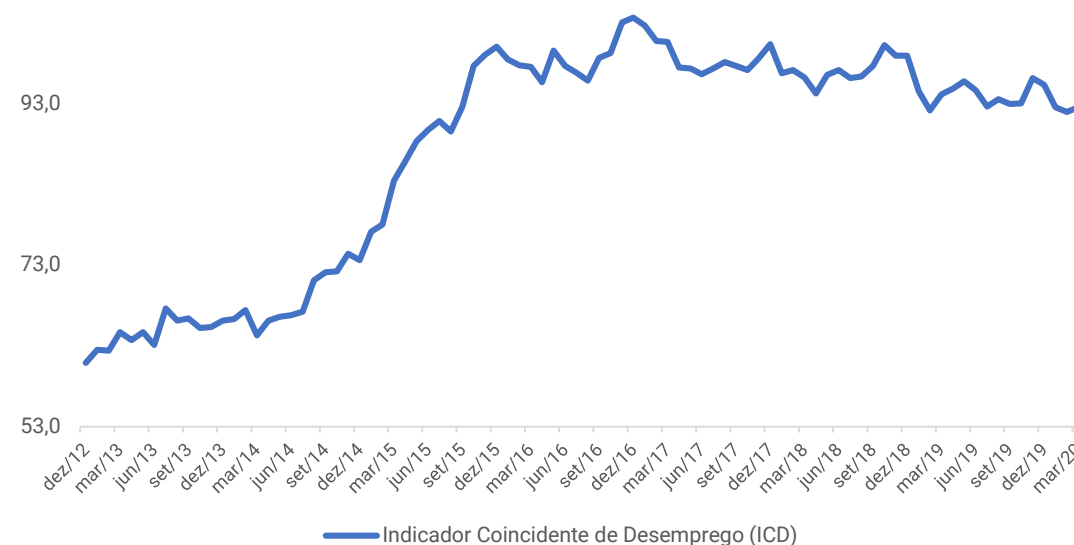
Cenário Macroeconômico

Inflação (IPCA/IBGE)¹



O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA teve sua estimativa reduzida a 2%¹ para 2020, sendo mais uma expectativa decorrente da redução do consumo das famílias e da diminuição da formação bruta de capital fixo com os efeitos deletérios da crise sanitária do COVID-19 sobre a economia. Contudo, importante salientar que a economia já reagia lentamente aos estímulos gerados pelo governo, como mencionado no slide anterior.

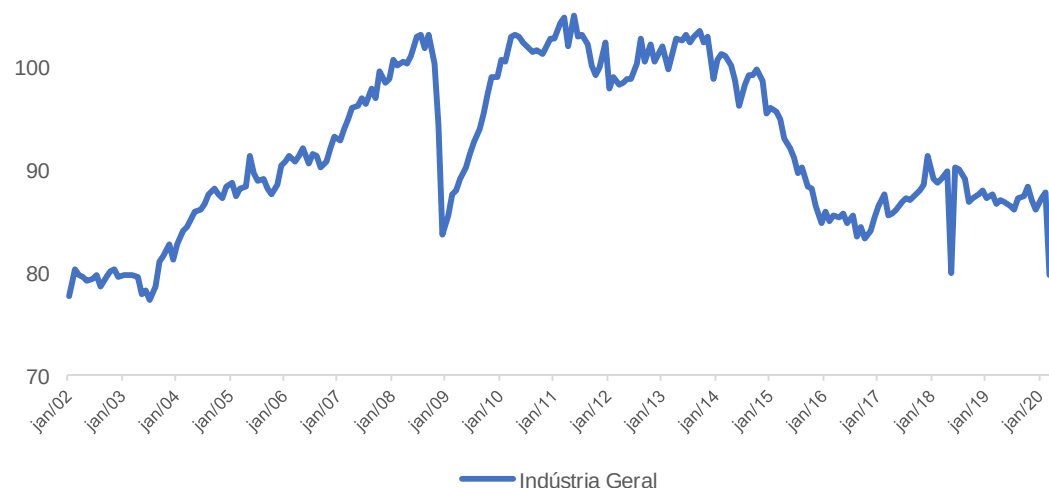
Indicador Coincidente de Desemprego (ICD)²



O ICD é uma sondagem realizada pela FGV e permite acompanhar a evolução do nível de desemprego. Sendo assim, quanto mais elevado o índice, maior é o agravamento do desemprego. Apesar de a volatilidade, denota-se que, desde o final de 2019, o índice sinalizava uma tendência de queda, ou seja, de geração de empregos pela economia. Contudo, é provável que tal tendência seja revertida em decorrência dos desdobramentos econômicos da crise sanitária do COVID-19, de forma que o tempo de recuperação e magnitude do impacto ainda são incertos.

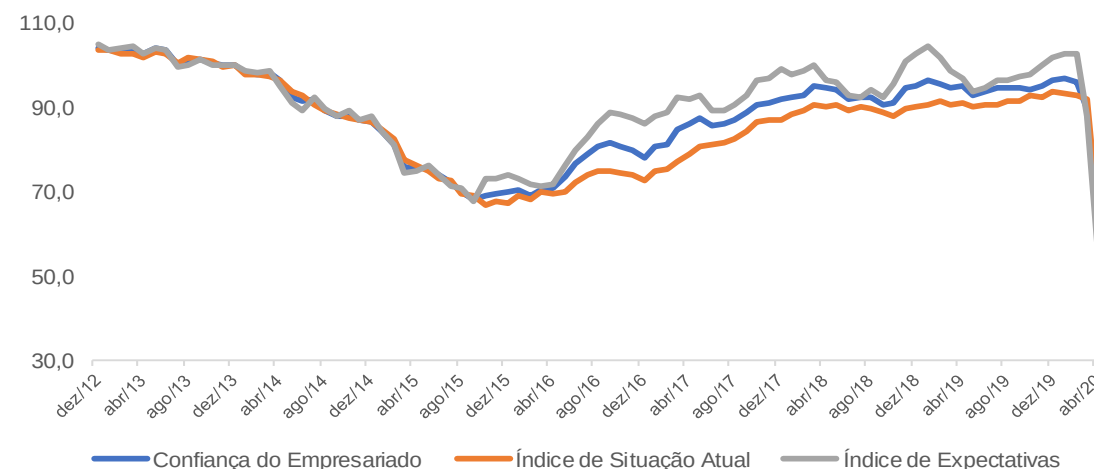
Cenário Macroeconômico

Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



O PIM caiu cerca de 9,0% em março de 2020, levando o indicador para o mesmo patamar dos anos de 2002 e 2003. A queda da produção industrial ocorreu principalmente em decorrência das paralisações realizadas em diversas plantas industriais no país pela adoção de políticas de contenção da disseminação do COVID-19 implementadas pelo poder público. O efeito de curtíssimo prazo na economia é claramente ilustrado pelo índice e a velocidade de recuperação dependerá da magnitude da crise e do saneamento dos problemas econômicos estruturais aprofundados e surtidos por ela.

Índice de Confiança Empresarial²



Conforme pode ser observado no gráfico, a confiança empresarial encerrou o ano de 2019 no maior patamar desde 2014, de forma que o crescimento do indicador reflete a perspectiva positiva do empresário quanto ao cenário atual e o descolamento entre a “Índice Situação Atual” e o “Índice de Expectativas” sinaliza seu otimismo quanto aos rumos do país. No entanto, estas percepções foram invertidas pela pandemia do COVID-19 e seus desdobramentos já citados anteriormente. Esta brusca redução dos indicadores, em linhas gerais, demonstra menor propensão à formação bruta de capital fixo e, por conseguinte, à geração de empregos, impactando indiretamente o consumo das famílias e diretamente a atividade econômica. Contudo, será necessário acompanhar sua evolução para uma leitura mais assertiva da perspectiva do empresariado.

Resultado do Fundo



Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	2T2019	3T2019	4T2019	1T2020	12 meses
Receitas	6.299.317	6.082.534	7.024.847	3.239.508	22.646.206
Receita de Locação	5.799.712	6.036.008	6.979.551	3.214.357	22.029.628
Receita FII	-	-	-	-	-
Receita LCI e Renda Fixa	499.605	46.526	45.296	25.152	616.578
Despesas	(528.500)	(505.023)	(1.018.323)	(435.787)	(2.487.795)
Despesas Operacionais	(528.500)	(505.023)	(1.018.323)	(435.787)	(2.487.795)
Resultado Líquido	5.770.817	5.577.510	6.006.524	2.803.722	20.158.411
Rendimento Distribuído	4.315.863	5.298.979	5.744.446	3.156.370	18.515.658
Sênior	2.472.305	2.483.396	2.000.481	1.634.433	8.590.614
Ordinária	1.843.558	2.815.583	3.743.965	1.521.937	9.925.044
Subordinada	-	-	-	-	-
Rendimento por Cota					
Sênior	1,53	1,54	1,24	1,01	5,32
Ordinária	1,21	1,85	2,46	1,00	6,52
Subordinada	-	-	-	-	-
% Distribuição	75%	95%	96%	113%	
Total de cotas no fechamento	3.737.642	3.737.642	3.737.642	3.737.642	
Saldo de Distribuição Acumulado YTD				560.161	

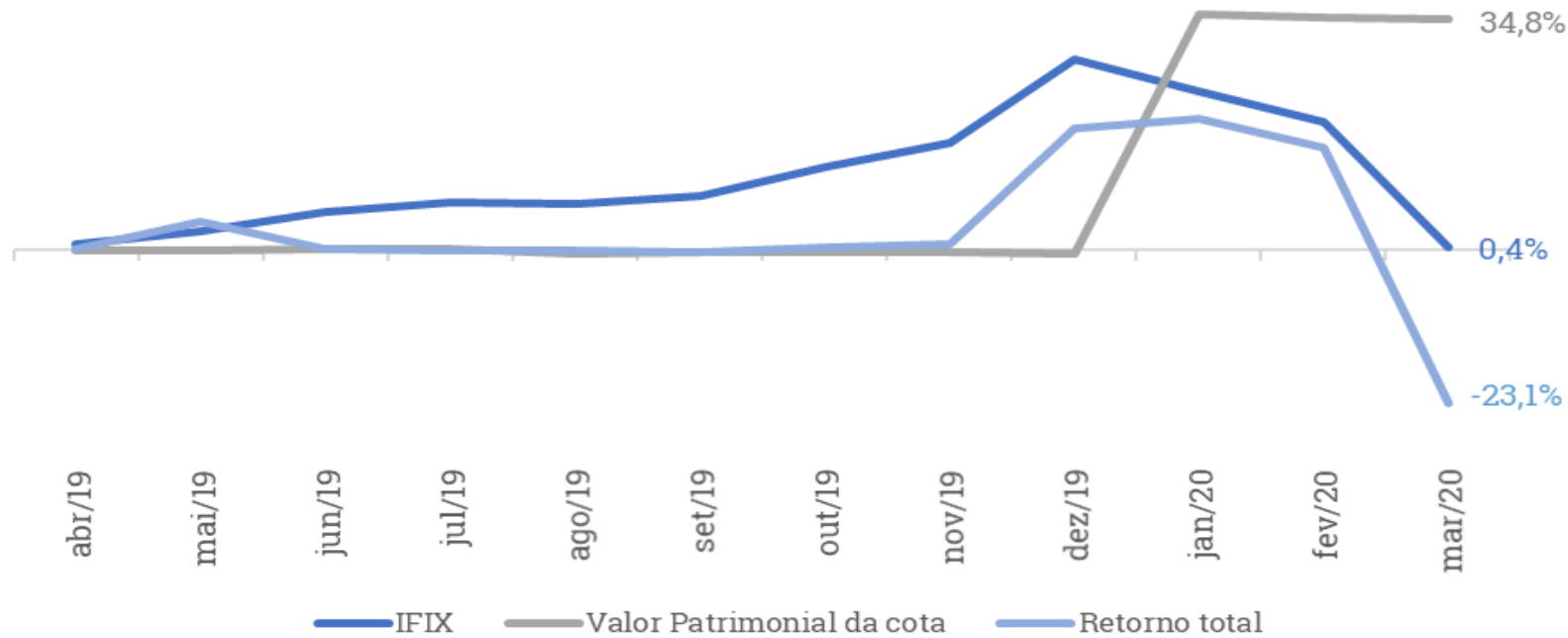
As receitas e despesas base caixa do 1T20 têm significativa queda em relação ao trimestre anterior principalmente em virtude de menor nível de resultado dos hotéis corporativos no período de férias e recesso de carnaval.

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 desde IPO	-23,1%	0,4%	34,8%

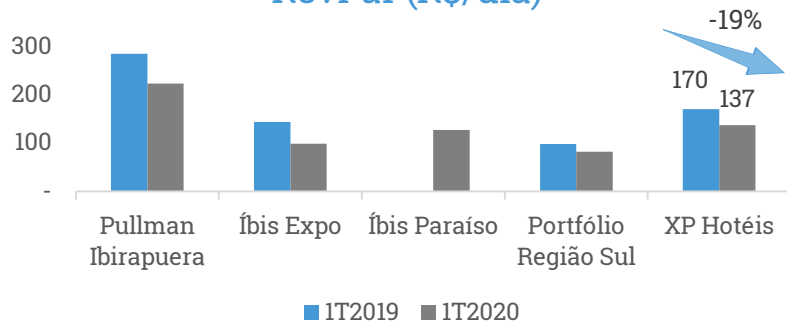
Em virtude das características específicas das Cotas Sênior e Subordinada, entendemos que a cota base do fundo, a Ordinária, é a melhor referência para acompanhamento da evolução histórica.

Indicadores Operacionais

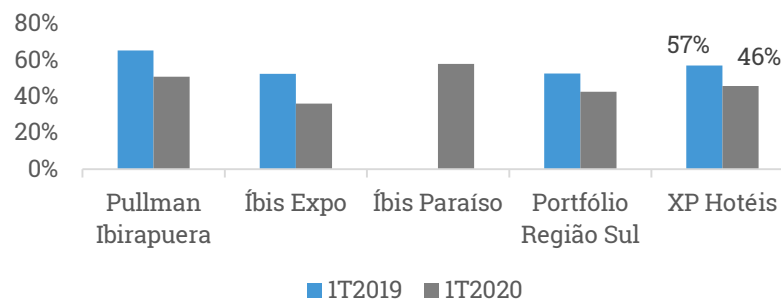


Indicadores Operacionais

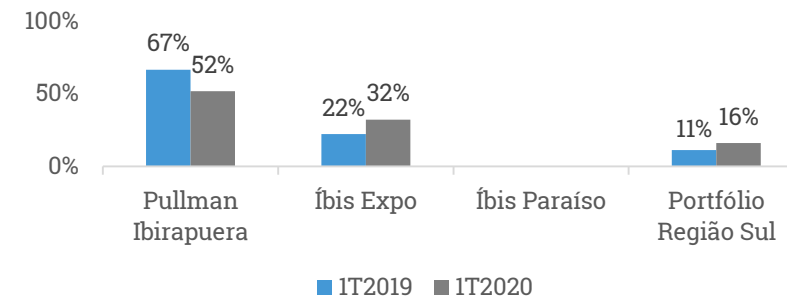
RevPar (R\$/dia)



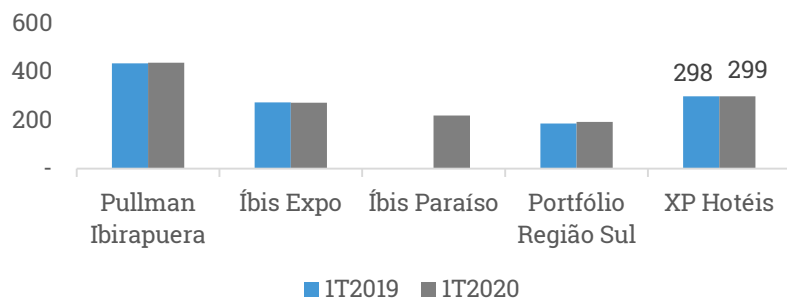
Taxa de Ocupação (%)



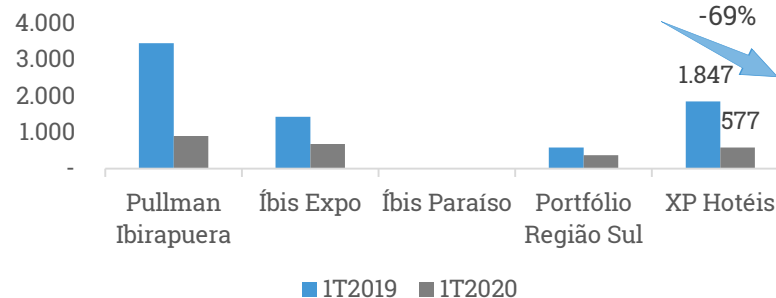
Receita do ativo / Receita fundo (%)



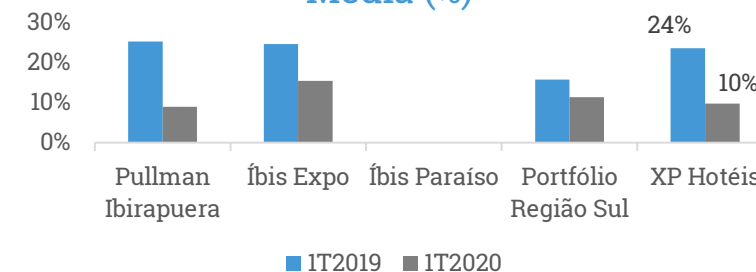
Diária Média (R\$)



Distribuição por quarto (R\$)



Margem de Distribuição (EBITDA) Média (%)

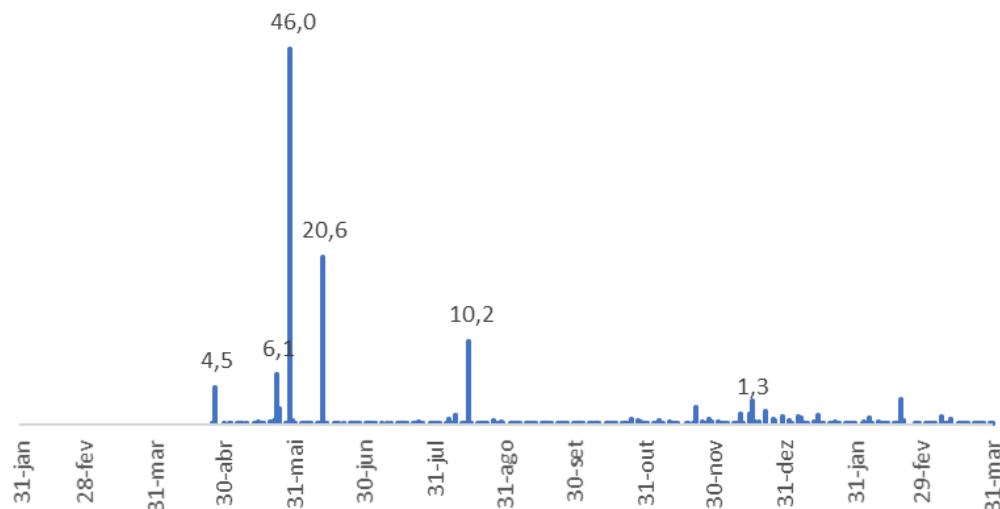


Mercado de Capitais



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.

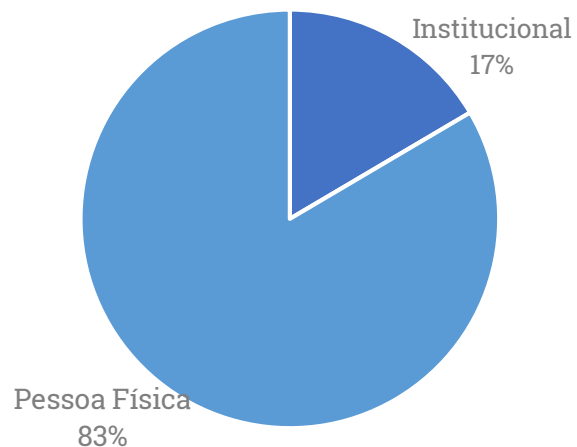
Evolução do Valor da Cota (R\$)



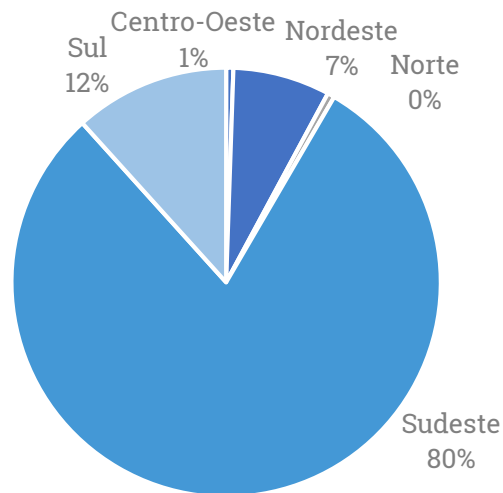
O valor de mercado da Cota Ordinária no fechamento de março de 2020 foi de -47% em relação ao seu valor patrimonial, enquanto a cota Sênior variou -18% em relação ao seu valor patrimonial.

Base de Cotistas

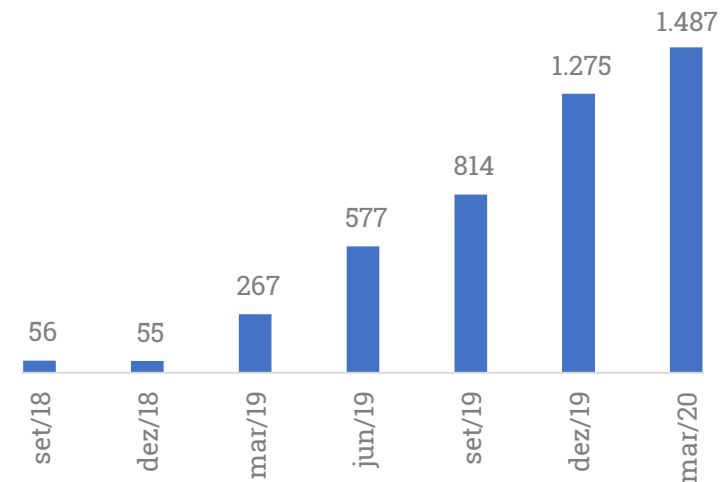
Perfil de Investidor
(% PL de mercado)



Investidores por Região
(% PL de mercado)



Quantidade de Cotistas



O Fundo fechou o 1T20 com 1.487 cotistas, um aumento de 17% em relação ao trimestre anterior. Quanto ao perfil, os investidores Pessoa Física representam 83% do valor de mercado do fundo.

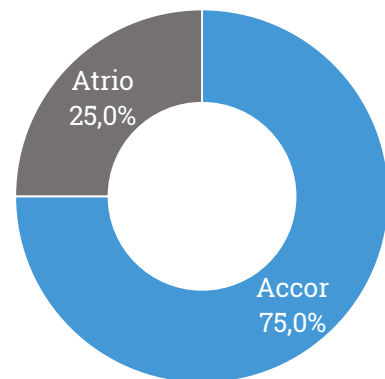
A quantidade de cotistas engloba todas as classes de cotas (Sênior, Ordinária e Subordinada).

Sobre o XP Hotéis

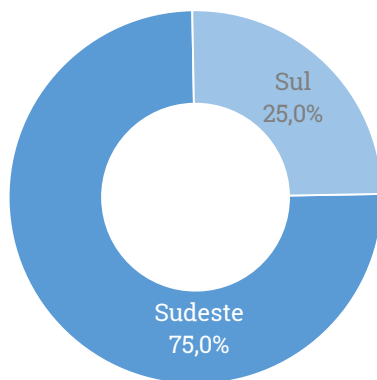


Diversificação – 1T20

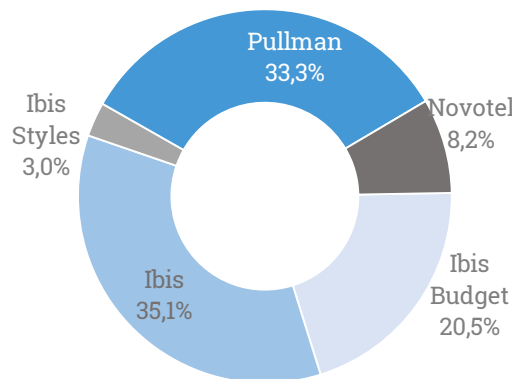
Quartos por Administradora



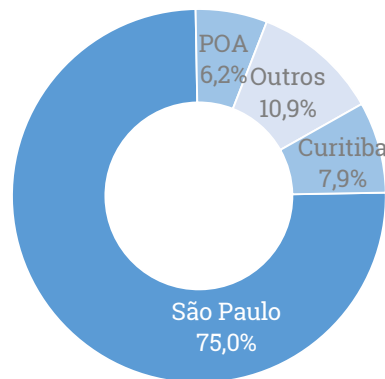
Quartos por Região



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
*Íbis 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.



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.



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.

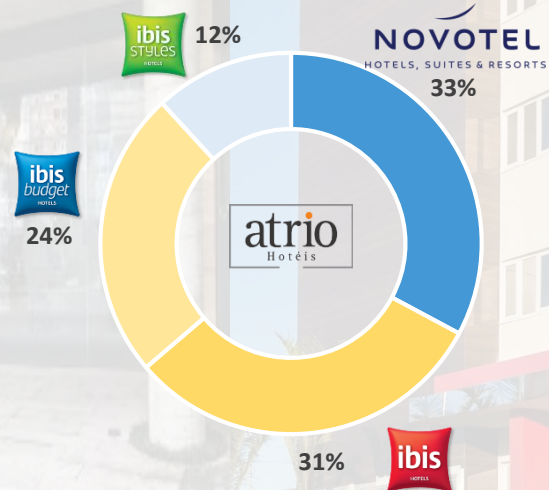


Região Sul

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



NOVOTEL

NOVOTEL

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 PODEM 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 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
OUVIDORIA VÓRTX DTMV LTDA: 0800-887-0456 / email: ouvidoria@vortex.com.br

