

XP Hotéis FII

3º Trimestre de 2020



asset
management

Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 3º 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 -4,8%¹ em comparação ao ano anterior (vale destacar que houve melhora da projeção em comparação aos -5,7% divulgados no 2T20). Os indicadores de atividade foram muito positivos no 3T20 (vide “Cenário Macroeconômico” deste relatório), sinalizando para uma eventual recuperação em “V” após a implementação das medidas de flexibilização da circulação de pessoas, dos programas de transferência de renda implementados e da reabertura do comércio e da indústria por todo o país. Por outro lado, parte do resultado colateral das medidas adotadas durante a pandemia é a dificuldade de encontrar o equilíbrio fiscal, com certo risco de descumprimento do “Teto de Gastos” pelo Governo Federal. Caso este aspecto não seja controlado, poderá gerar efeitos negativos importantes nos rumos da economia brasileira. O COPOM seguiu com a manutenção da Selic no patamar de 2%, estimulando o investimento na economia real e contribuindo para a recuperação da atividade econômica. No entanto, é importante atentar para eventual majoração da pressão inflacionária, potencializada pela desvalorização cambial do real frente ao dólar. No âmbito internacional, destacamos a apuração de votos para presidente nos EUA que culminou na vitória de Joe Biden, o que para o Brasil pode representar maiores incertezas sobre como será a relação bilateral entre os países, dado o posicionamento mais crítico de Biden em relação ao nosso país. Por fim, continuamos a destacar que a continuidade da retomada da atividade econômica passa por aspectos relacionados diretamente ao combate ao COVID-19, sendo que somente uma solução definitiva (vacina, medicamento eficaz, etc.) reduzirá significativamente o nível de incerteza dos agentes econômicos.

Sobre os hotéis, o RevPar do Fundo no 3T20 foi de R\$ 25,24 – reflexo da baixa taxa de ocupação no período e da lenta recuperação do setor hoteleiro com foco em negócios. Vale pontuar que somente no início de setembro 100% de suas propriedades do Fundo estavam em funcionamento.

Perspectivas

No dia 17/07/20, em Assembleia Geral Extraordinária², os investidores aprovaram, dentre outras matérias, a 2ª emissão de novas Cotas Subordinadas, no valor total bruto de até R\$ 6.700.000,00 (vide detalhes no Fundos.NET). Em julho foram integralizadas 45.000 cotas, totalizando o valor bruto de R\$ 4.500.000,00 e em outubro foram integralizados os R\$ 2.200.000,00 restantes. Os recursos integralizados estão sendo utilizados para suportar o fluxo de caixa dos hotéis durante este processo lento e gradual de retomada das atividades.

Quanto ao fluxo de caixa do Fundo, conforme Comunicados ao Mercado publicados no último dia útil de cada mês, desde 30/04/2020, em função do forte impacto da pandemia na performance dos hotéis, e devido a necessidade de suporte financeiro às operações, a Gestora não realizou novas distribuições de rendimentos. Esse cenário deverá ser mantido até a cobertura integral do prejuízo acumulado das operações, o que impede a distribuição de resultados. A Gestora monitora ativamente as propriedades e também o mercado no qual elas estão inseridas, de forma que qualquer novidade, inclusive em relação às classes de cotas do Fundo e até possíveis novas assembleias, será tempestivamente comunicada aos investidores.

Resultados do Trimestre



Resultados do 2º Trimestre de 2020

Indicadores Operacionais do Portfólio

RevPar: R\$ 25,24

Taxa de Ocupação: 9,6%

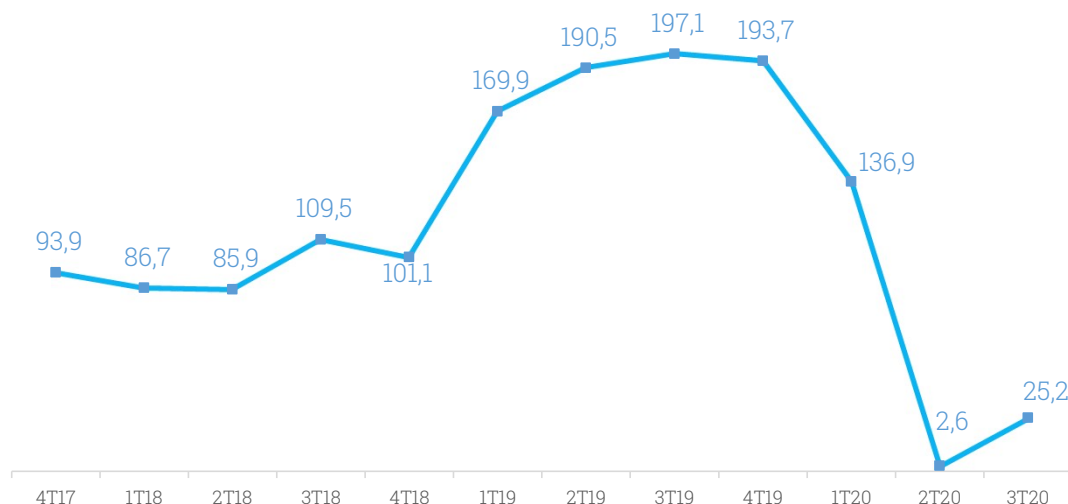
Diária Média: R\$ 262,1

Distribuição por Quarto: R\$ 0,0

Margem EBITDA¹: 0,0%

Total de Quartos do Fundo: 1.046

Evolução RevPar (R\$/dia)



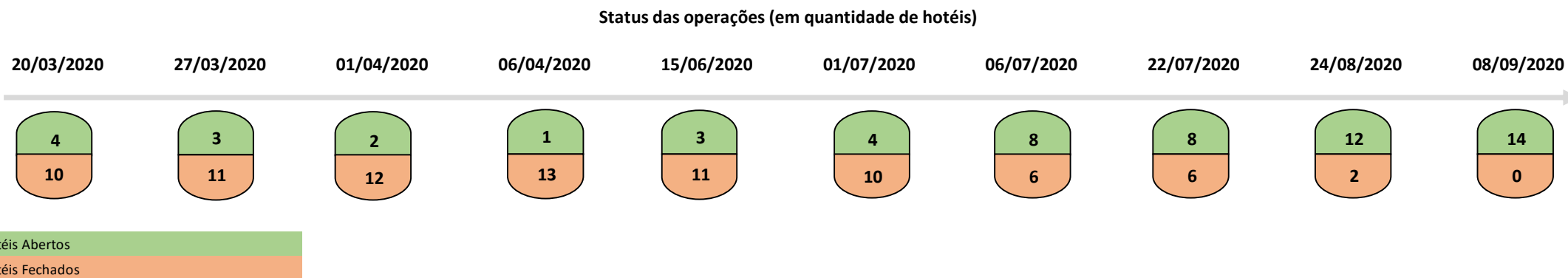
Com a redução drástica da atividade econômica a partir do final de março de 2020, 13 dos 14 hotéis tiveram suas atividades suspensas. Somente a partir de junho, as operações foram retomadas gradativamente, porém ainda com baixo nível de ocupação, o que manteve o RevPar do 3T20 em um valor muito baixo. Atualmente todos os hotéis do Fundo estão em operação.

Histórico de Aquisições | Eventos Subsequentes



Cronologia da abertura e fechamento de hotéis

Eventos decorrentes da disseminação do COVID-19 no Brasil:

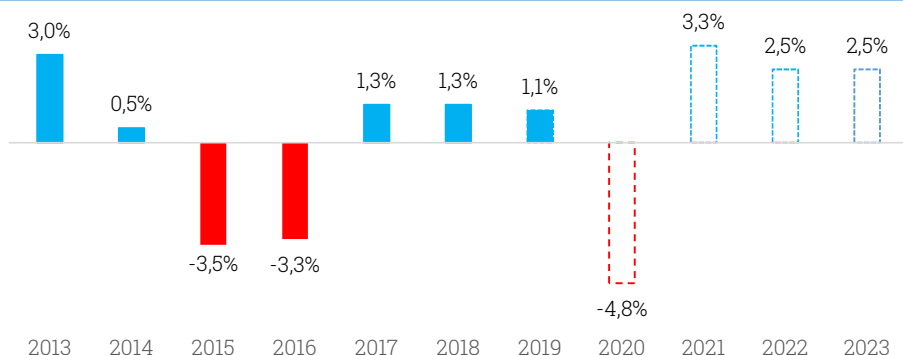


Cenário Macroeconômico



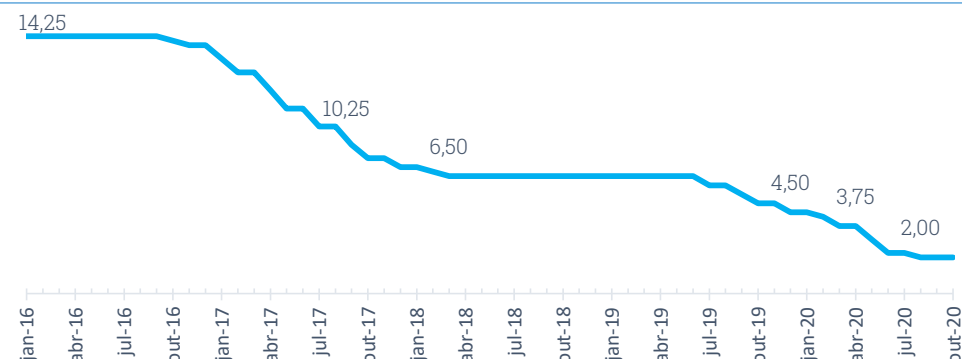
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



A adoção de políticas de contenção da disseminação do COVID-19 empurrou as economias mundiais em direção à recessão no começo deste ano. Ao longo do 3T20, a economia brasileira apresentou uma recuperação importante, através de uma reabertura acelerada das atividades comerciais, apesar da consequente instabilidade no controle da pandemia, que levou a uma revisão da expectativa de retração deste ano para -4,8% (em comparação aos -5,7% no 2T20). Neste momento há um debate em torno dos programas de auxílio emergencial de renda, com a defesa que foram fundamentais para a rápida retomada econômica, e portanto deveriam ainda ser mantidos, e de outro lado a preocupação das consequências fiscais de tais programas, que envolvem riscos até ao controle do “Teto de Gastos”, pela ausência de contrapartidas para o equilíbrio das contas. Por fim, no cenário internacional, a apuração de votos nos EUA apontou para a vitória do democrata Joe Biden (ritos eleitorais ainda não concluídos), com riscos de judicialização do processo eleitoral. Com a vitória de Biden esperamos uma maior volatilidade do mercado diante das incertezas das novas políticas a serem adotadas para a economia. Vale citar ainda outras preocupações externas como a segunda onda do COVID-19 na Europa ou mesmo a instável política externa da China.

Meta Selic – Histórico²



Desde o início de agosto de 2020, o Comitê de Política Monetária (COPOM) tem mantido a Selic no patamar de 2,0% a.a., com o COPOM reportando que a pressão inflacionária observada nos últimos meses é um choque temporário e indicando que o comitê não pretende reduzir o grau de estímulo monetário desde que: (i) as projeções de inflação sigam abaixo das metas estabelecidas, (ii) o regime fiscal não seja alterado e (iii) as expectativas de inflação de longo prazo permaneçam ancoradas. Em nossa visão a principal ameaça é o risco fiscal, e uma eventual expansão dos gastos públicos para acomodar um novo programa de transferência de renda, o que poderá forçar o COPOM a rever a política monetária antes de meados de 2021, quando se espera (segundo o Focus) que a SELIC volte a ser elevada. Para o setor imobiliário, este patamar de juros representa uma janela importante para investimentos, sendo este setor um dos mais resilientes nesta crise, com elevada expansão, a tal ponto de começar a surgir gargalos de fornecimento de matéria-prima, como aço, no curto prazo.

Cenário Macroeconômico (02/03)

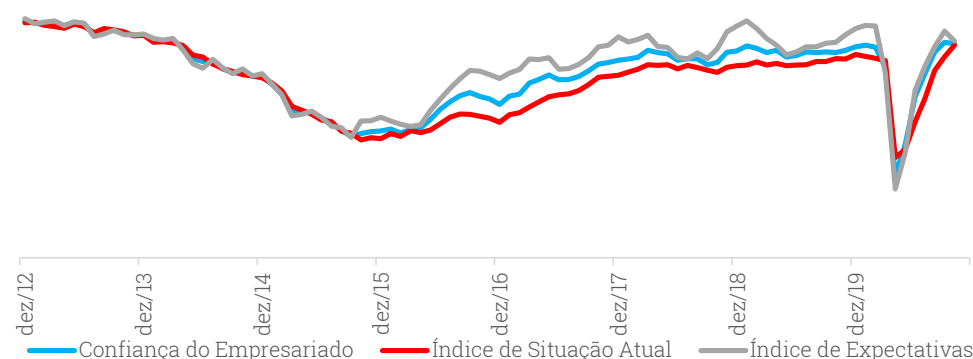
Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



A produção industrial segue se recuperando desde as quedas drásticas de março e abril deste ano. Em setembro de 2020 o indicador apresentou expansão de 2,6% em relação ao mês anterior, fazendo com que o nível atual do índice superasse (em 0,2%) o observado antes do início da pandemia, em fevereiro de 2020.

Há uma grande expectativa para a obtenção de uma solução definitiva para a pandemia (descoberta de medicamentos e/ou vacinas eficazes bem como seu acesso para toda população), mas a indústria no geral já se movimentou para se adaptar dentro deste cenário de incertezas, o que tem contribuído para a melhora relevante da produção industrial.

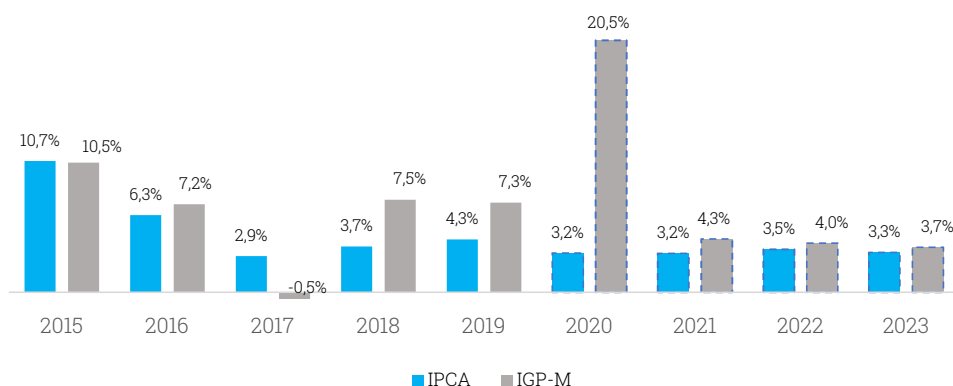
Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



A inesperada situação de calamidade pública decorrente da pandemia do COVID-19 havia invertido severamente a expectativa do empresário, que no final de 2019 tinha alcançado patamares elevados. 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 as medidas de auxílio feitas pelo Governo e Banco Central que permitiram a retomada do consumo (ainda que aquém do patamar vislumbrado em 2019), as expectativas dos empresários passaram a se recuperar de maneira expressiva, e em setembro de 2020 o Índice de Confiança do Empresariado retomou ao patamar anterior a pandemia.

Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV) ¹

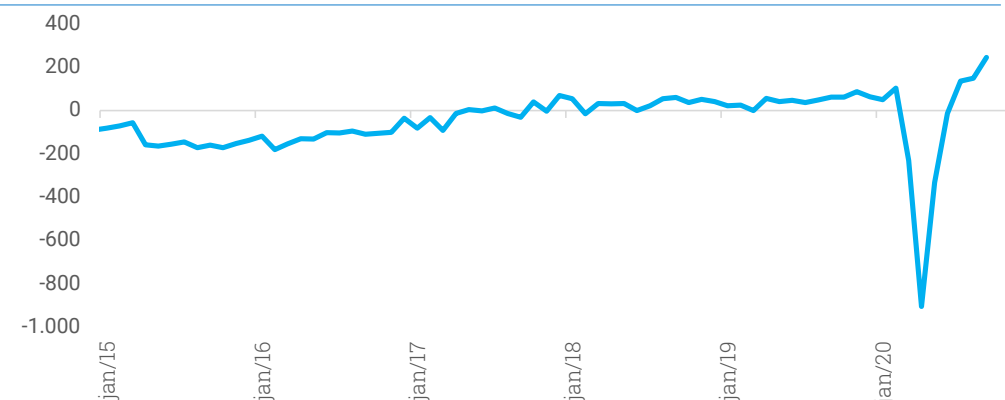


Segundo o Focus a expectativa para o IPCA de 2020 é de 3% enquanto o IGP-M está previsto para fechar o ano com 20% de variação. Essa grande diferença entre os indicadores de inflação tem algumas explicações, mas envolve principalmente a composição das cestas de produtos. Enquanto o IPCA é composto pela variação de preços de 9 categorias de produtos, relacionados ao hábito de consumo da população, o IGP-M é composto, além de preços aos consumidores, pela variação de preços de matérias-primas, insumos para construção, *commodities* agrícolas e minério de ferro, dentre outros. Neste ano, além do forte choque inflacionário nos produtos agrícolas, tivemos uma grande desvalorização cambial do real frente ao dólar, fazendo com que os produtos com preços correlacionados ao dólar, e que são componentes importantes na cesta do IGP-M, tivessem grandes elevações de preço, gerando essa distorção entre indicadores. Para o segmento de fundos imobiliários, com contratos indexados à inflação, isso pode representar incrementos importantes no valor locatício, mas ao mesmo tempo requer gerenciar o descontentamento na ponta do locatário quando o índice dispara neste nível observado no IGP-M.

¹ Fonte: De 2013 a 2019, IBGE e FGV; De 2020 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 06/11/20

² Fonte: Ministério da Economia

Caged – Geração líquida de vagas (em mil com ajuste sazonal) ²



Os dados do Caged apontaram que em setembro de 2020 tivemos a criação líquida de 313 mil vagas de empregos formais. Esse foi o terceiro mês consecutivo de geração líquida de vagas. Entre março e junho, a economia diminuiu 1,4 milhão de vagas, e criou 534 mil desde então. Neste mês tivemos a criação de vagas em praticamente todos os setores da economia, com destaque para a indústria como principal criadora de postos de trabalho, mas também para a retomada de empregos nos serviços e no comércio. Além disso, em todas as unidades da federação foi observado um saldo positivo na geração de empregos. Segundo o ministro Paulo Guedes, este resultado do indicador reforça a recuperação em "V" da economia, ou seja, da mesma forma que a queda foi acentuada e acelerada, a recuperação tende a seguir os mesmos parâmetros. No entanto, vale ressaltar, que a retomada ainda é desigual entre os setores e a persistência do governo no ajuste fiscal em 2021 é muito importante para plena recuperação da economia.

Resultado do Fundo



Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	4T2019	1T2020	2T2020	3T2020	12 meses
Receitas	7.024.847	3.239.508	7.874	10.605	10.282.835
Receita de Locação	6.979.551	3.214.357	-	-	10.193.908
Receita FII	-	-	-	-	-
Receita LCI e Renda Fixa	45.296	25.152	7.874	10.605	88.927
Despesas	(1.018.323)	(435.787)	(306.690)	(184.902)	(1.945.864)
Despesas Operacionais	(1.018.323)	(435.787)	(306.690)	(184.902)	(1.945.864)
Resultado Líquido	6.006.524	2.803.722	(298.815)	(174.297)	8.336.971
Rendimento Distribuído	5.744.446	3.156.370	-	-	8.900.816
Sênior	2.000.481	1.634.433	-	-	3.634.914
Ordinária	3.743.965	1.521.937	-	-	5.265.902
Subordinada	-	-	-	-	-
Rendimento por Cota					
Sênior	1,24	1,01	-	-	2,25
Ordinária	2,46	1,00	-	-	3,46
Subordinada	-	-	-	-	-
% Distribuição	96%	113%	0%	0%	107%
Total de cotas no fechamento	3.737.642	3.737.642	3.737.642	3.737.642	
Saldo de Distribuição Acumulado YTD				122.304	

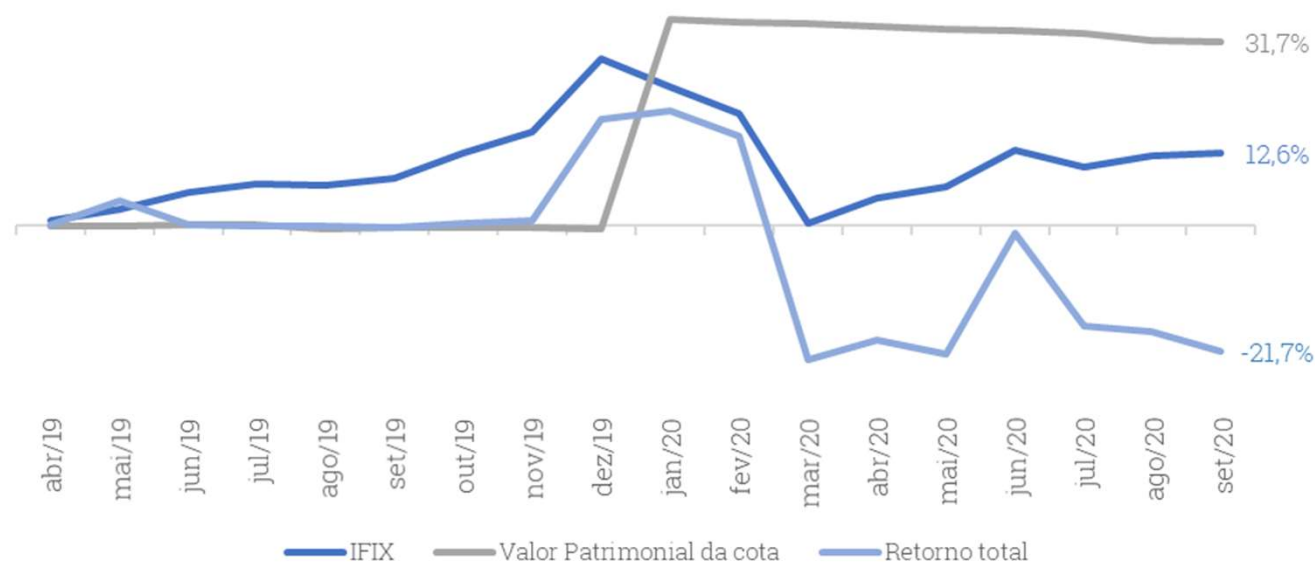
Características das Classes

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	-21,7%	12,6%	31,7%

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

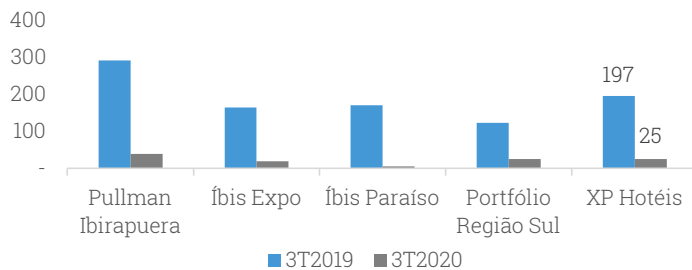
Em virtude das características específicas das Cotas Sênior e Subordinada, entendemos que a cota base do fundo, a Ordinária, é a melhor referência para acompanhamento da evolução histórica de retorno.

Indicadores Operacionais

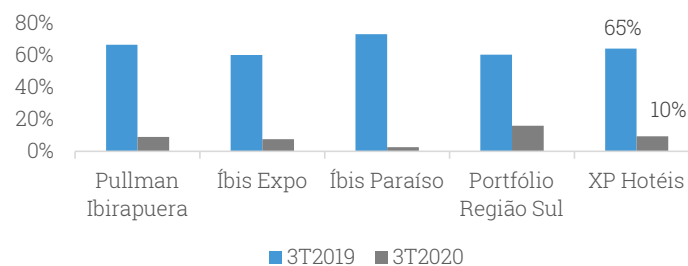


Indicadores Operacionais

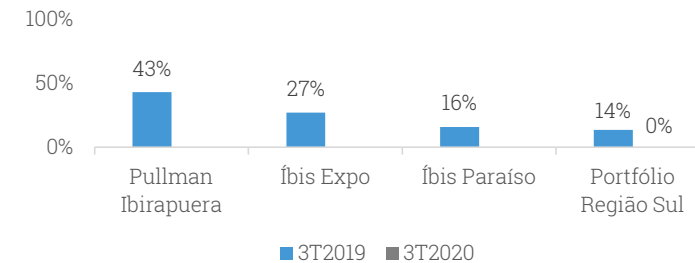
RevPar (R\$/dia)



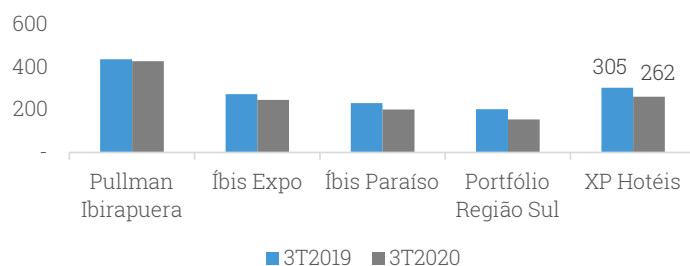
Taxa de Ocupação (%)



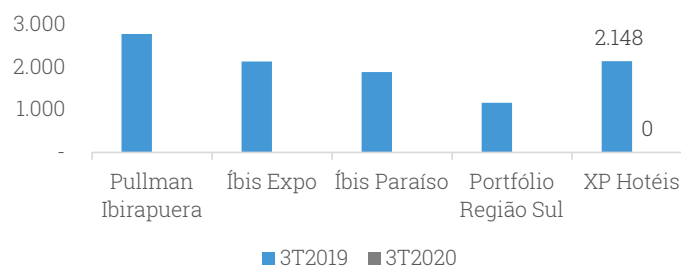
Receita do ativo / Receita fundo (%)



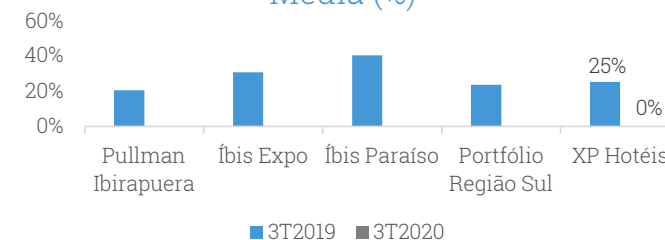
Diária Média (R\$)



Distribuição por quarto (R\$)



Margem de Distribuição (EBITDA)
Média (%)

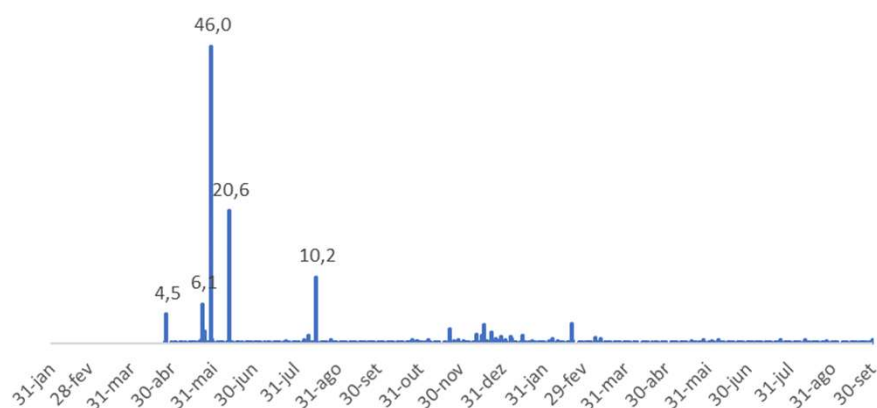


Mercado de Capitais



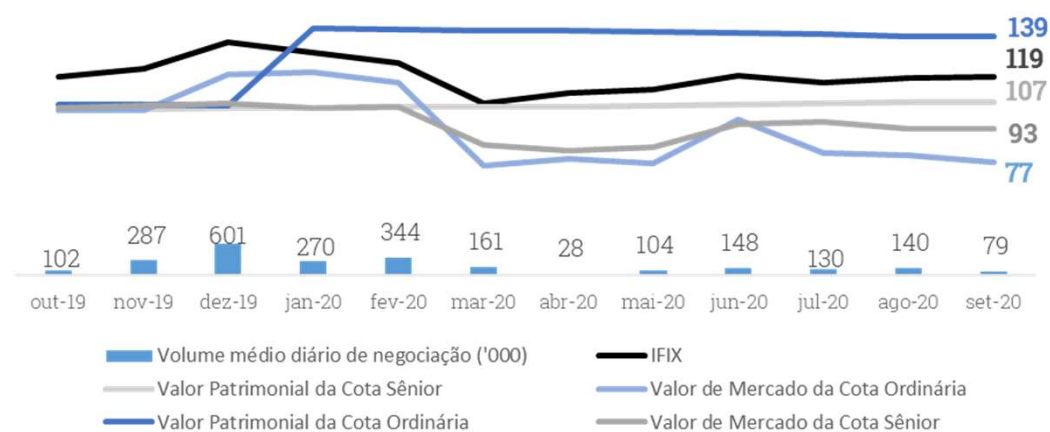
Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$'MM)



Ambas as cotas, Sênior (XPHT11) e Ordinária (XPHT12), não possuem um volume recorrente de negociações, e ainda sofreram em termos de liquidez com o elevado nível de incertezas do setor hoteleiro durante a pandemia. Vale ressaltar que a cota Subordinada (XPHT13) não é negociada no mercado secundário.

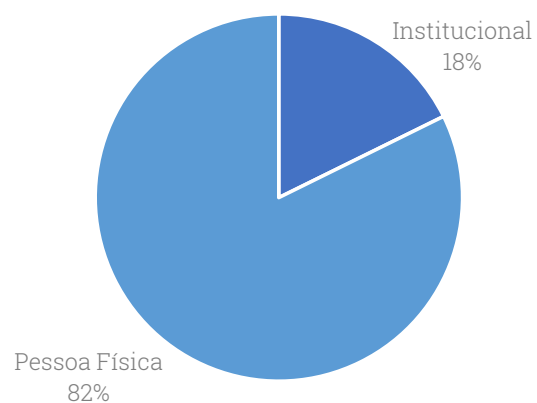
Evolução do Valor da Cota (R\$)



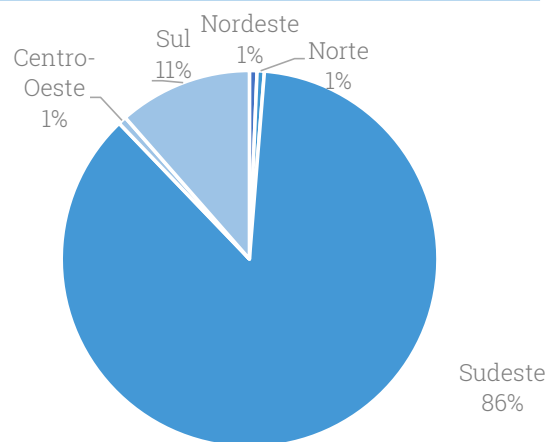
O valor de mercado da Cota Ordinária no fechamento de setembro de 2020 fechou em -45% em relação ao seu valor patrimonial, enquanto a cota Sênior fechou o seu valor de mercado em -13% em comparação ao seu valor patrimonial.

Base de Cotistas

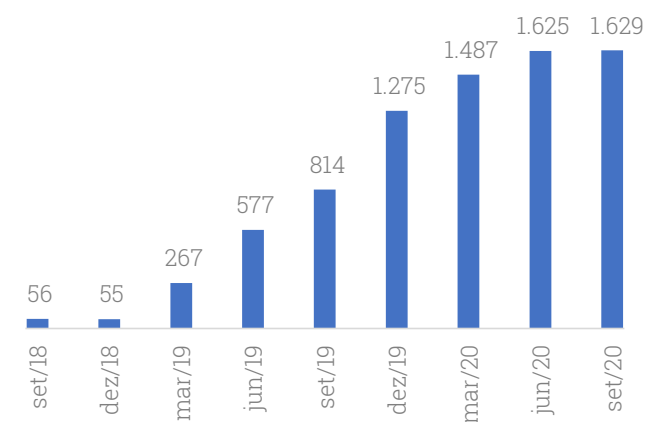
Perfil de Investidor
(% PL de mercado)



Investidores por Região
(% PL de mercado)



Quantidade de Cotistas



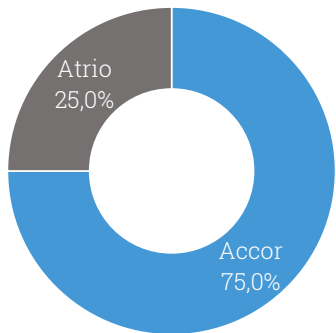
O Fundo fechou o 3T20 com 1.629 cotistas, praticamente a mesma quantidade do trimestre anterior. Quanto ao perfil, os investidores Pessoa Física representam 82% do valor de mercado do fundo. A quantidade de cotistas engloba todas as classes de cotas (Sênior, Ordinária e Subordinada).

Sobre o XP Hotéis

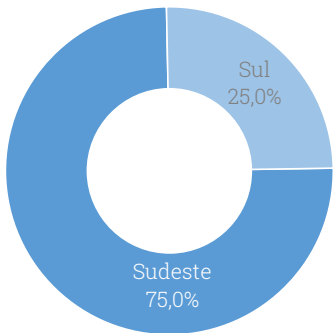


Diversificação

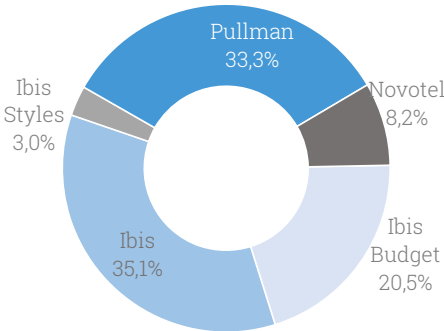
Quartos por Administradora



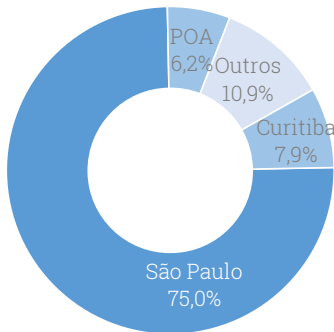
Quartos por Região



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

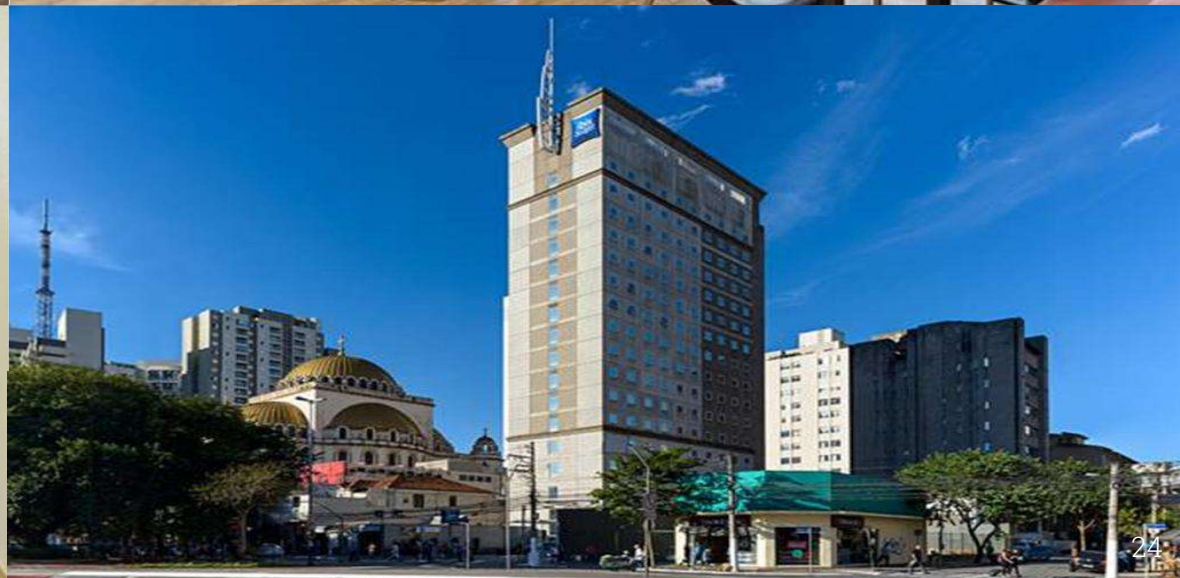
Ibis Budget Paraíso

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.

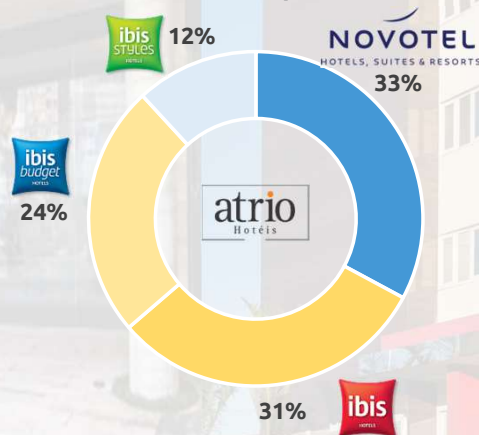


Região Sul

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 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](mailto:ri@xpasset.com.br)
OUVIDORIA VÓRTX DTMV LTDA: 0800-887-0456 / email: ouvidoria@vortx.com.br

