



Apresentação Trimestral XP Hotéis

4º Trimestre de 2020

Carta do Gestor



Carta do Gestor

Desempenho do 4º 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, sendo que a “segunda onda” de contágio do COVID-19 continua prejudicando os mercados ao majorar os níveis de incerteza sobre quando será superada a crise sanitária. A variação projetada do PIB brasileiro deve fechar o ano de 2020 com uma retração de 4,4%¹ em comparação ao ano anterior e com previsão de 3,5%¹ de crescimento em 2021. Vale mencionar que os dados divulgados no 3T20 sinalizavam uma contração do PIB próxima de 4,8%. Os indicadores de atividade, a exemplo do trimestre anterior, foram positivos no 4T20 (vide “Cenário Macroeconômico” deste relatório), sinalizando uma recuperação em “V”, mas com devida ressalva de que uma das maiores ameaças ao equilíbrio da economia brasileira, a saber, o desequilíbrio fiscal decorrente da perda do controle do Estado sobre seus gastos (ou seja, eventual descumprimento do “Teto de Gastos”), está longe de ser sanada, sobretudo em um cenário de crescente insatisfação da população com a atuação do governo. O COPOM seguiu com a manutenção da Selic no patamar de 2,0%, embora na última reunião (26/01/2021) tenha ocorrido pela primeira vez questionamentos de alguns membros sobre a necessidade de subir a taxa diante da majoração da pressão inflacionária, a qual foi potencializada pela desvalorização cambial do real frente ao dólar. Por fim, destacamos que a retomada sustentável da atividade econômica está condicionada, dentre outros fatores, ao êxito no processo de imunização da população, que, por sua vez, depende da capacidade de articulação do governo para viabilizar a célere aquisição dos imunizantes (principal solução atual para a crise sanitária).

Sobre os hotéis, o RevPar do Fundo no 4T20 foi de R\$ 58,13 – reflexo da persistente baixa taxa de ocupação e da lenta recuperação do setor hoteleiro no geral, principalmente da estratégia focada em *business*.

Perspectivas

No dia 17/07/20, 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 (vide detalhes no Fundos.NET)². Em julho/20 foram integralizadas 45.000 cotas, totalizando o valor bruto de R\$ 4.500.000,00 e em outubro/20 foram integralizados os R\$ 2.200.000,00 restantes. Os recursos foram utilizados para suportar o fluxo de caixa dos hotéis durante este processo lento de retomada da ocupação.

No dia 16/12/20, foi publicado na CVM o resultado da Consulta Formal, com as aprovações dos investidores das três classes de cotas para importantes matérias, tais como: (i) não configuração de Evento de Amortização Acelerada em caso de falta de resultado distribuível; (ii) carência adicional de 24 meses para o início do pagamento de amortização da Sênior; e (iii) alteração do *spread* da Sênior de 3% para 5% a partir de 30/12/20. Todas as matérias aprovadas podem ser verificadas na CVM².

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. Gostaríamos ainda de destacar que (a) desde setembro de 2020, com a abertura do Hotel Íbis Budget Foz do Iguaçu, todos os hotéis do portfólio estão em funcionamento; e (b) neste mês de dezembro de 2020, 3 hotéis localizados na Região Sul tiveram resultado operacional positivo. Para as demais propriedades, ainda não é viável a distribuição de resultados até a cobertura integral dos prejuízos operacionais acumulados.

Continuaremos atentos e monitorando diariamente os rumos do segmento hoteleiro em conjunto com os comitês de crise instalados em cada propriedade.

Destques do Trimestre



Destques do 4º Trimestre de 2020



Indicadores Operacionais do Portfólio

RevPar: R\$ 58,13

Taxa de Ocupação: 21,9%

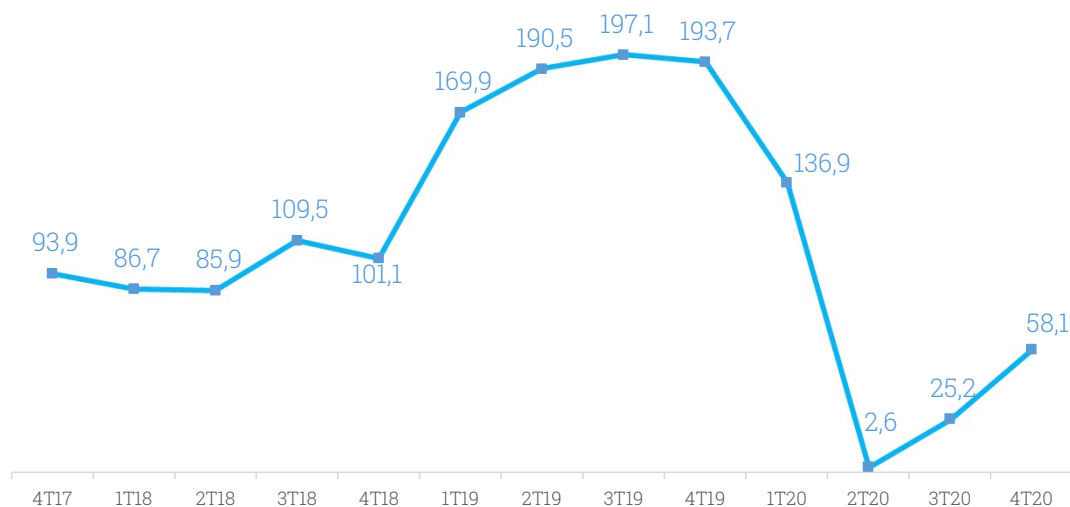
Diária Média: R\$ 265,10

Distribuição por Quarto: R\$ 2,5

Margem EBITDA¹: 0,1%

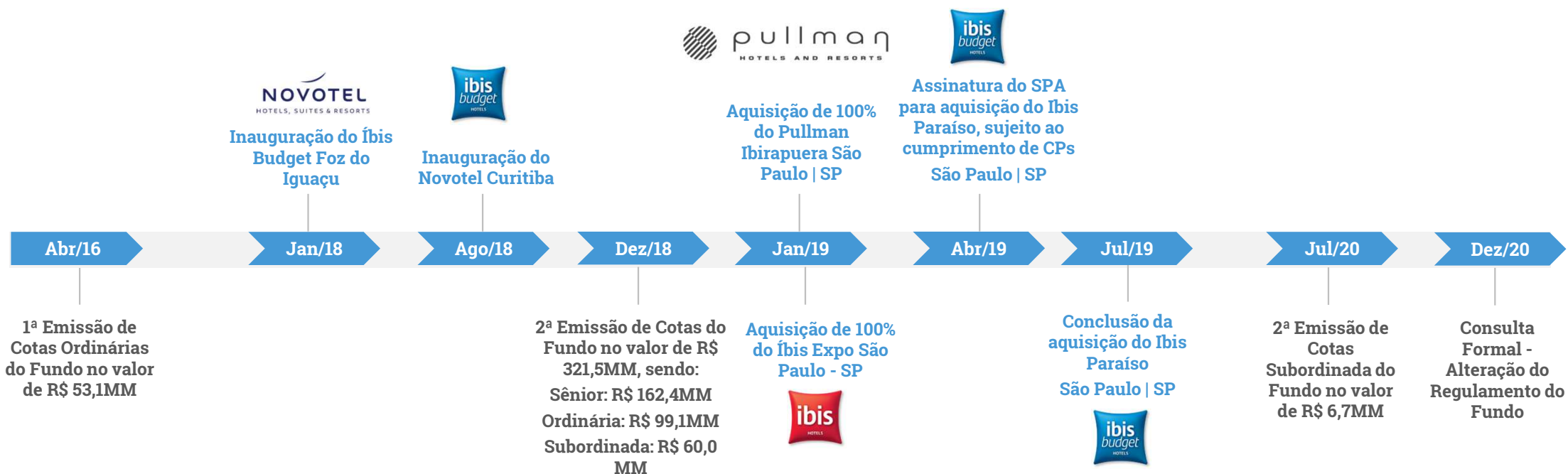
Total de Quartos do Fundo: 1.046

Evolução RevPar (R\$/dia)



Somente a partir de junho de 2020 as operações foram retomadas gradativamente, porém ainda com nível reduzido de ocupação, o que reflete diretamente no RevPar do 4T20. Desde setembro de 2020, com a abertura do Hotel Íbis Budget Foz do Iguaçu, todos os hotéis do portfólio estão em funcionamento.

Histórico de Aquisições | Eventos

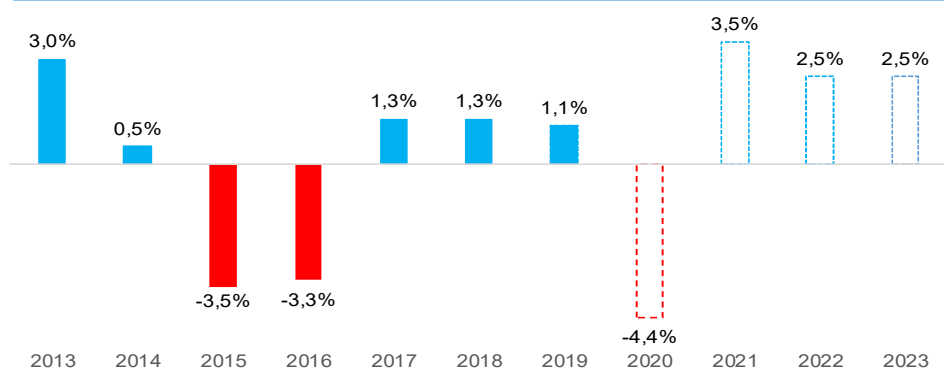


Cenário Macroeconômico



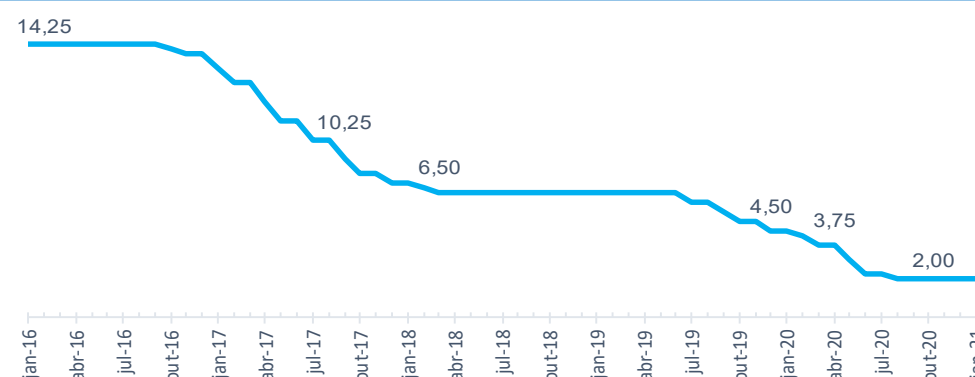
Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas - Brasil¹



Apesar da importante recuperação da economia brasileira especialmente no 3T20 e 4T20, com a reabertura acelerada das atividades comerciais, o ano de 2020 deve fechar com uma retração de 4,4% do PIB, diante do grave impacto humanitário e econômico provocado pela disseminação do COVID-19. Para o ano de 2021 ainda paira sobre o país uma grande dúvida de como o mesmo irá evoluir no processo de vacinação, que até o momento tem sido objeto de crítica pela dificuldade de articulação do Governo para a aquisição dos imunizantes, que representam a principal forma de solução da pandemia em diferentes aspectos. A nível Fiscal o país segue em deterioração, com riscos de perda do controle do “Teto de Gastos”, algo que tem sido trazido na retórica dos países e investidores sobre o Brasil, o que sem dúvida gera impactos nos investimentos e também na depreciação do real frente ao dólar. A nível internacional, os mercados acomodaram a confirmação da vitória de Joe Biden, e até o momento o presidente não fez grandes sinais internacionais, focando primeiro em aprovar pacotes de estímulos à economia americana. Por fim, a nível mundial, vale destacar a instabilidade no combate ao COVID-19, com uma segunda onda que já chegou inclusive no Brasil e que continua a causar mortes e perdas econômicas graves.

Meta Selic – Histórico²



Na última ata do COPOM, publicada em 26/01/2021, o Comitê manteve a visão que os choques inflacionários atuais são temporários, ainda que tenham se revelado mais persistentes do que o esperado. No entanto, abandonou o *forward guidance* que impedia aumentos da taxa de juros no curto prazo, uma vez que as expectativas de inflação e as projeções de seu cenário básico estão suficientemente próximas da meta. Além disso, o documento trouxe, pela primeira vez, que alguns membros do comitê questionaram se ainda seria adequado manter o grau de estímulo extraordinariamente elevado, e julgaram que o COPOM deveria considerar o início de um processo de normalização parcial, reduzindo o grau dos estímulos monetários. No entanto essa posição foi minoritária dentro do comitê, e dado o ambiente de incerteza quanto à dinâmica prospectiva das principais variáveis econômicas, que permanece acima do usual, o Copom julgou apropriado manter o patamar elevado de estímulo monetário. No setor imobiliário temos observado um grande desempenho, diante dos estímulos da baixa taxa de juros e também pela busca por diversificação. Apesar de toda instabilidade citada a nível político e também monetário, entendemos que o cenário segue positivo para o setor imobiliário nos próximos anos, sobretudo em 2021.

¹ Fonte: De 2013 a 2019, IBGE e FGV; De 2020 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 08/01/2021 e 22/01/2021

² Fonte: Banco Central do Brasil

Cenário Macroeconômico (02/03)

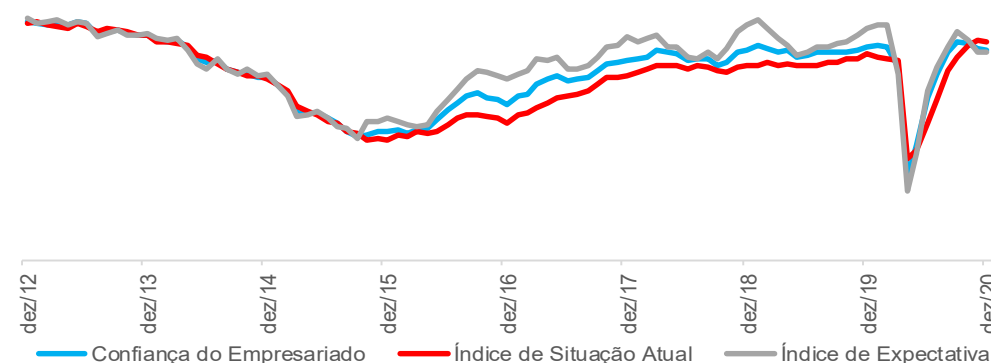
Pesquisa Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹



A produção industrial em novembro de 2020 acumulou quase 40,7% de alta, durante sete meses seguidos de recuperação, desde as quedas drásticas de março e abril deste ano. Com isso o índice já superou em mais de 2,6% o nível observado antes do início da pandemia, em fevereiro de 2020.

No geral, a variação YoY, ou seja, novembro de 2020 em comparação a novembro de 2019, sem ajuste sazonal, apresentou um crescimento de 2,7% no índice, somadas todas as categorias econômicas (Bens de Capital, Bens Intermediários, Bens de Consumo e Indústria Geral). A combinação da velocidade de recuperação da indústria, ociosidade da cadeia produtiva e possível progressão no processo de imunização no país, poderá proporcionar a continuidade da melhoria desse indicador, com a consequente geração de renda e emprego.

Índice de Confiança Empresarial (com ajuste sazonal)²



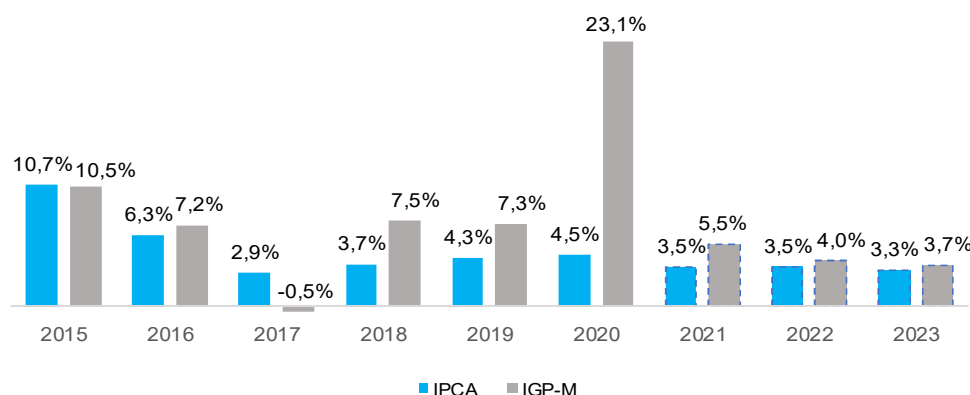
Com o afrouxamento das medidas de isolamento social, a partir do início de junho de 2020, e as medidas de auxílio feitas pelo Governo e Banco Central que permitiram a retomada do consumo (ainda que aquém do patamar vislumbrado em 2019), as expectativas dos empresários passaram a se recuperar de maneira expressiva, e em setembro de 2020 o Índice de Confiança do Empresariado havia retomado o patamar anterior a pandemia. Por outro lado, nos últimos 3 meses, o índice tem apresentado queda, demonstrando que a instabilidade no combate ao COVID-19 tem gerado desconfiância em relação a evolução econômica do país. O cenário atual, a nível de expectativa, representa portanto um momento de espera dos empresários pelos próximos passos políticos e econômicos do país, o que pode desacelerar o compasso dos investimentos nos próximos meses.

¹ Fonte: IBGE

² Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV

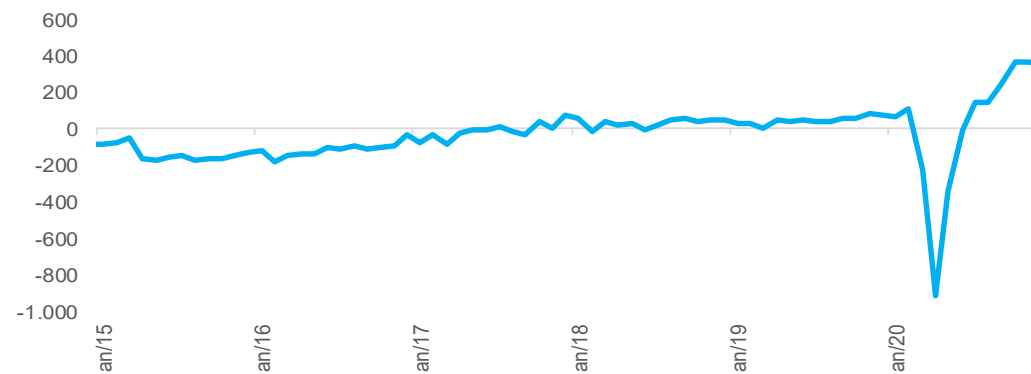
Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV) ¹



O IPCA de 2020 fechou em 4,5%, acima do centro da meta que era de 4%, o que corrobora com a preocupação já citada neste relatório com relação ao aumento da pressão inflacionária. Quanto ao IGP-M, o indicador fechou o ano em 23,1%, representando um expressivo descolamento para o IPCA. Essa grande diferença entre os indexadores foi provocada pela 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. Para o segmento de fundos imobiliários, com contratos indexados à inflação, principalmente pelo IGP-M, essa situação gera um aumento da renda, mas requer o gerenciamento junto aos locatários em relação a descontentamentos que podem ser manifestados. Para os anos seguintes, a projeção do Focus é de um maior equilíbrio entre os indexadores.

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



Os dados do Caged de dezembro de 2020 apontaram o saldo líquido de +356 mil de empregos formais gerados. Esses últimos meses representam um resultado histórico, que reforça a trajetória de recuperação demonstrada no gráfico acima. Com isso, das quase 1,5 milhão de vagas destruídas entre março e junho, 1,7 milhão foram recuperadas. Consequentemente, o número de celetistas atingiu a marca de 38,4 milhões, ou seja 142 mil vagas a despeito da pandemia. Em suma, a atividade tem retomado forte no final de 2020, com o aumento da mobilidade mais do que compensando a redução do auxílio emergencial.

¹ Fonte: De 2013 a 2019, IBGE e FGV; De 2020 a 2023 Relatório Focus do Banco Central de 08/01/2021 e 22/01/2021

² Fonte: Ministério da Economia

Resultado do Fundo



Resultado do Fundo

Fluxo Financeiro	1T2020	2T2020	3T2020	4T2020	12 meses
Receitas	3.239.508	7.874	10.605	8.835	3.266.823
Receita de Locação	3.214.357	-	-	-	3.214.357
Receita FII	-	-	-	-	-
Receita LCI e Renda Fixa	25.152	7.874	10.605	8.835	52.466
Despesas	(435.787)	(306.690)	(184.902)	(588.220)	(1.515.599)
Despesas Operacionais	(435.787)	(306.690)	(184.902)	(588.220)	(1.515.599)
Resultado Líquido	2.803.722	(298.815)	(174.297)	(579.385)	1.751.224
Rendimento Distribuído	3.156.370	-	-	-	3.156.370
Sênior	1.634.433	-	-	-	1.634.433
Ordinária	1.521.937	-	-	-	1.521.937
Subordinada	-	-	-	-	-
Rendimento por Cota					
Sênior	1,01	-	-	-	1,01
Ordinária	1,00	-	-	-	1,00
Subordinada	-	-	-	-	-
% Distribuição	113%	0%	0%	0%	
Total de cotas no fechamento	3.737.642	3.737.642	3.782.642	3.804.642	

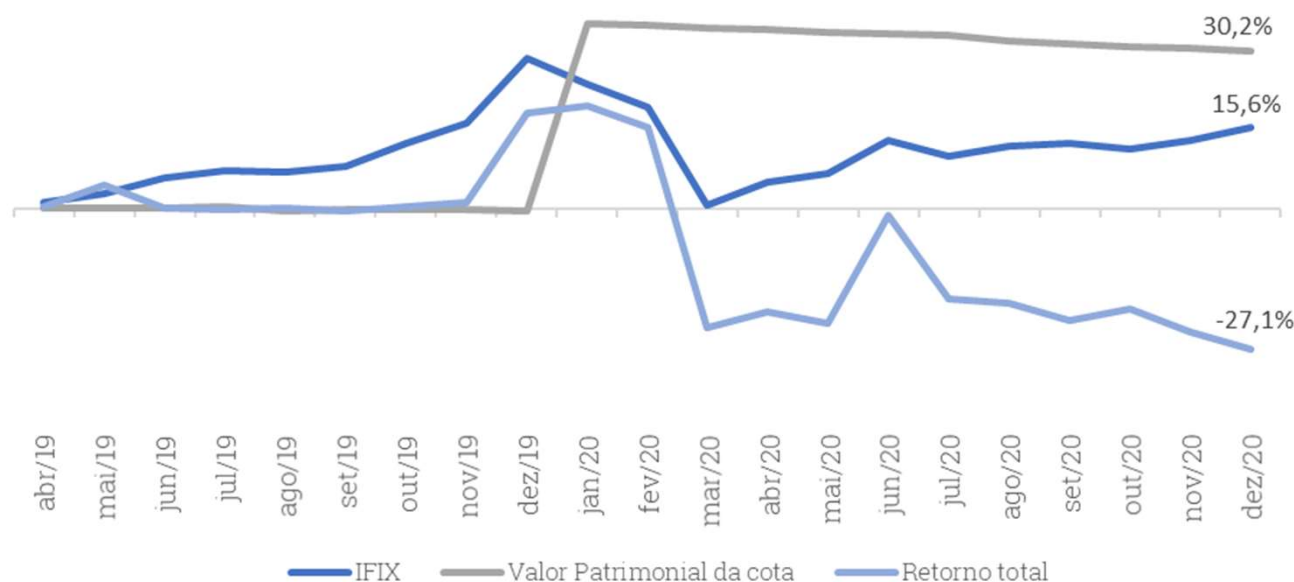
Características das Classes

Cota Sênior – XPHT11	Cota Sênior • Prazo de 7 anos • Amortização a partir de Junho de 2023 • Rendimentos Prioritários • Benchmark CDI+3% até 30/12/2020 e a partir de então CDI+5% • Conversível a qualquer tempo
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 ²
Variação no período ¹	-27,1%	15,6%	30,2%

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

² Para a data-base de dezembro/20, os *valuations* dos ativos do Fundo foram avaliados levando em consideração, dentre outros fatores, os impactos desta crise na capacidade de geração de renda imobiliária na perpetuidade, calculada por meio de seu fluxo de caixa projetado com base nos resultados gerados pelos hotéis e nas condições mercadológicas em que se encontram, e do prêmio de risco sobre a taxa básica de juros. O resultado desta reavaliação ainda será contabilizado após a entrega dos laudos, portanto não está refletida acima.

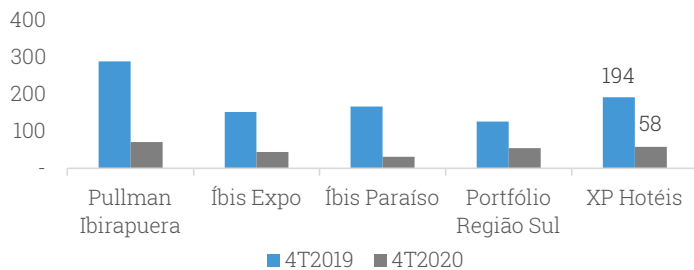
Em virtude das características específicas das Cotas Sênior e Subordinada, entendemos que a cota base do fundo, a Ordinária, é a melhor referência para acompanhamento da evolução histórica de retorno.

Indicadores Operacionais

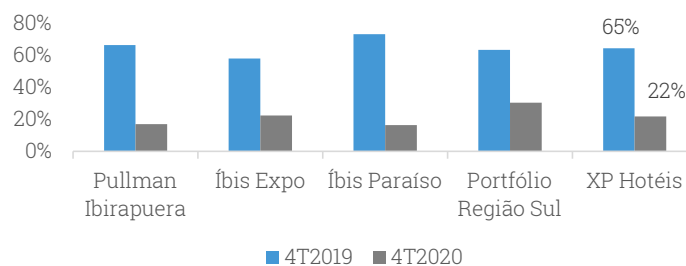


Indicadores Operacionais – 4T20

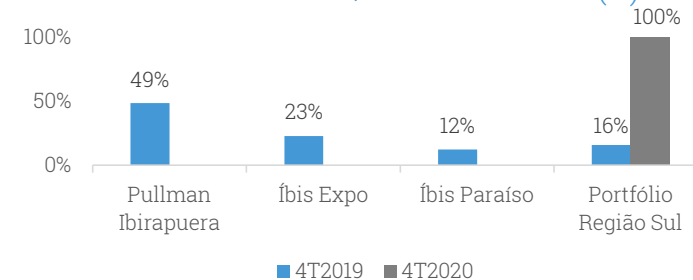
RevPar (R\$/dia)



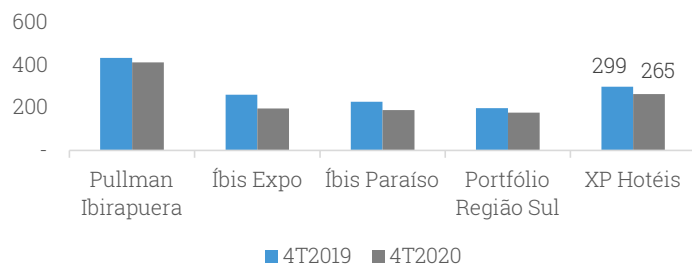
Taxa de Ocupação (%)



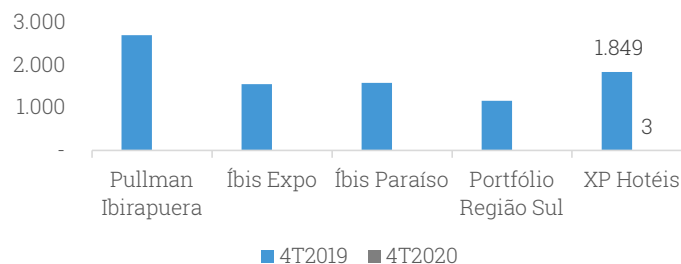
Receita do ativo / Receita fundo (%)



Diária Média (R\$)



Distribuição por quarto (R\$)



Margem de Distribuição (EBITDA)
Média (%)

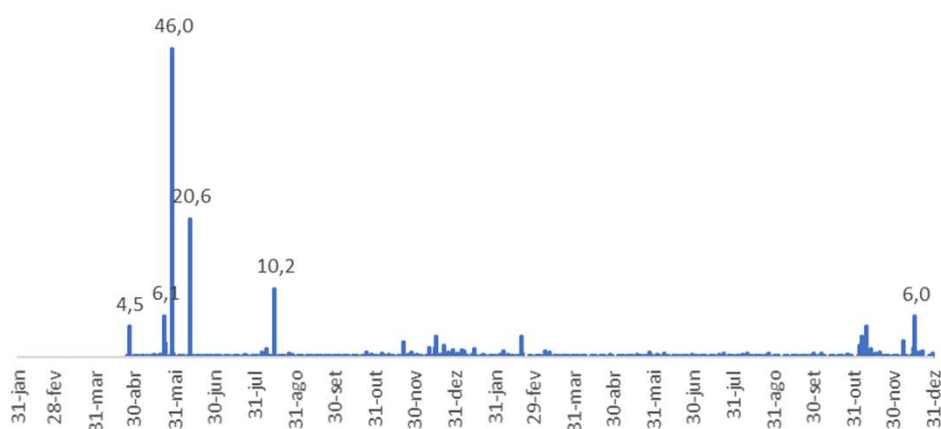


Mercado de Capitais



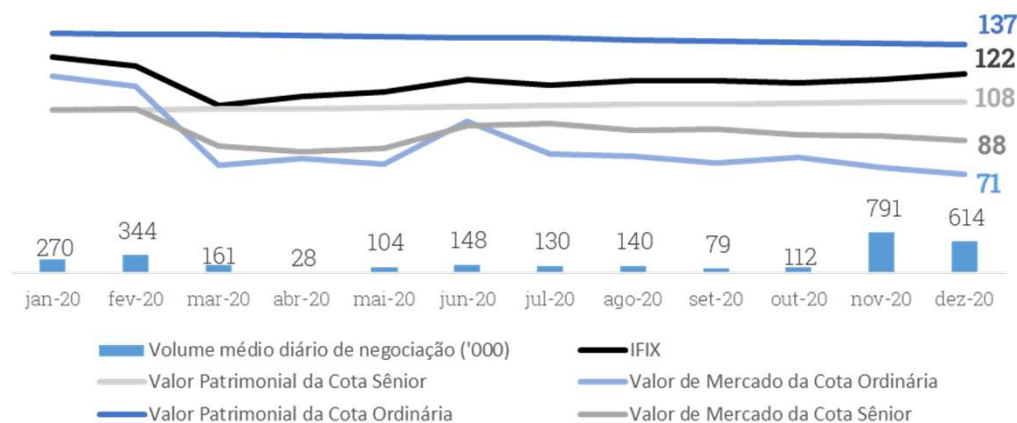
Performance da Cota

Volume Diário de Negociação (R\$'MM)



As cotas Sênior (XPHT11) e Ordinária (XPHT12) não possuem volume relevante e recorrente de negociações, o qual foi prejudicado ainda mais pelos impactos da pandemia sobre o segmento hoteleiro e o elevado nível de incertezas quanto ao prazo e magnitude de sua recuperação. Vale ressaltar que a cota Subordinada (XPHT13) não é negociada no mercado secundário.

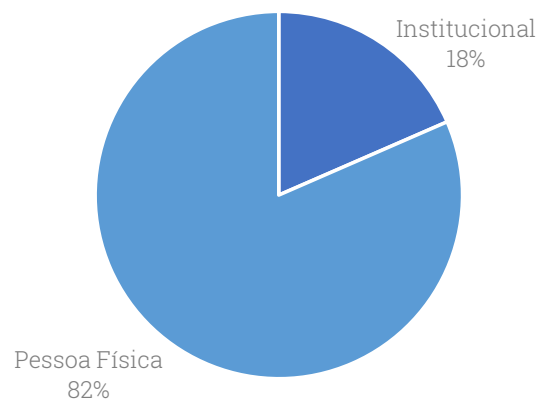
Evolução do Valor da Cota (R\$)



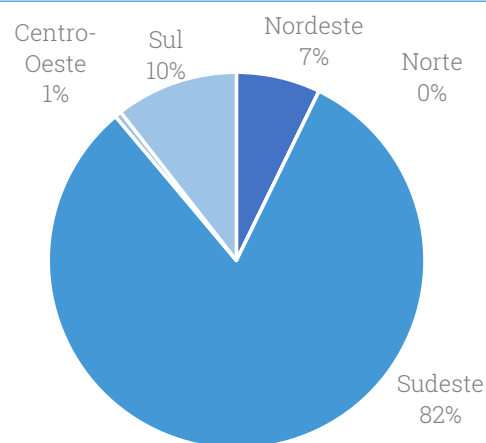
O valor de mercado da Cota Ordinária no fechamento de dezembro de 2020 fechou em -48% em relação ao seu valor patrimonial, enquanto a cota Sênior fechou o seu valor de mercado em -18% em comparação ao seu valor patrimonial.

Base de Cotistas

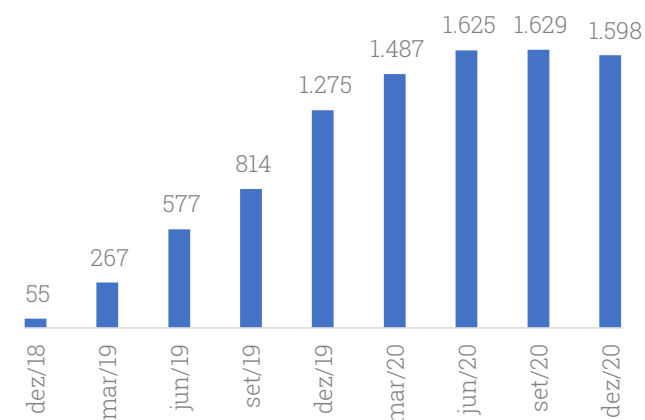
Perfil de Investidor
(% PL de mercado)



Investidores por Região
(% PL de mercado)



Quantidade de Cotistas



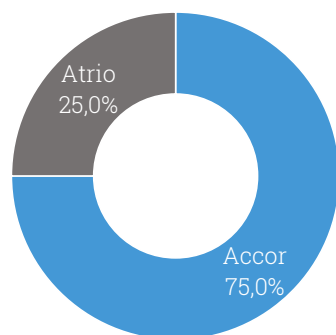
O Fundo fechou o 4T20 com 1.598 cotistas, 2% abaixo em relação ao trimestre anterior. Quanto ao perfil, os investidores Pessoa Física representam 82% do valor de mercado do fundo. A quantidade de cotistas engloba todas as classes de cotas (Sênior, Ordinária e Subordinada).

Sobre o XP Hotéis

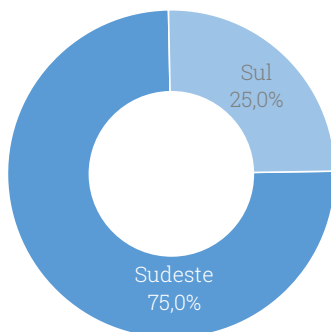


Diversificação – 4T20

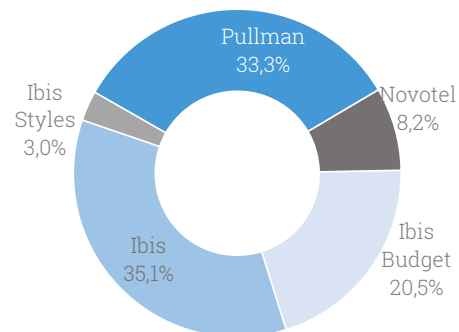
Quartos por Administradora



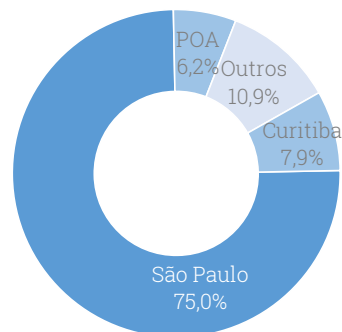
Quartos por Região



Quartos por Bandeira

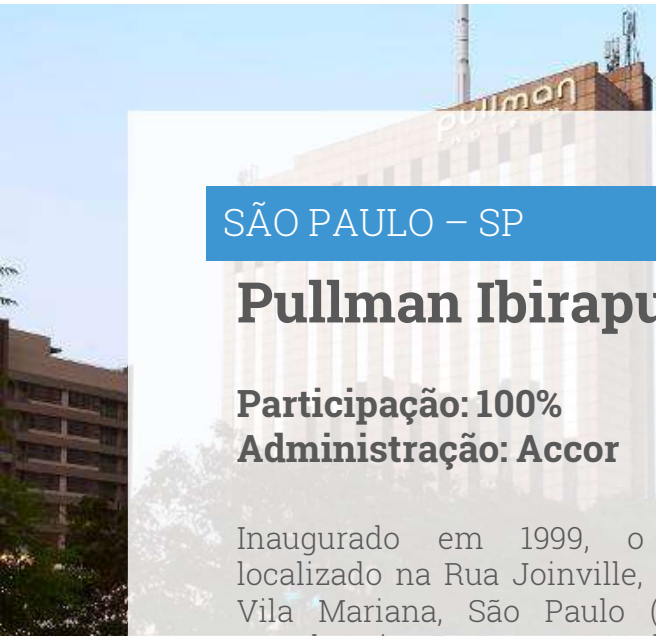


Quartos por cidade



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

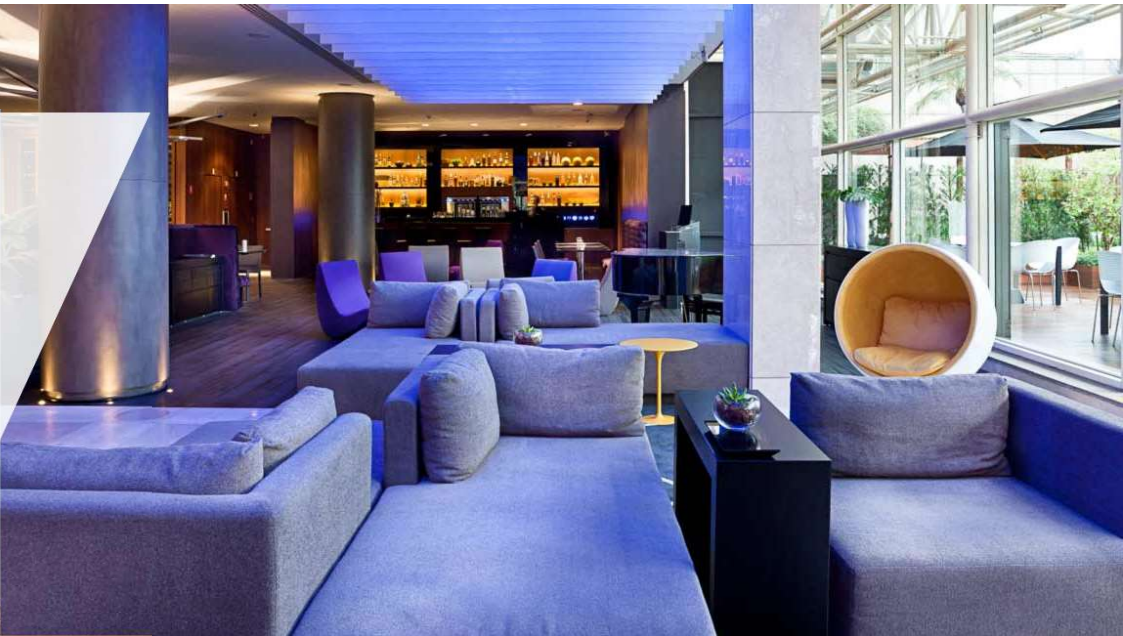
Participação: 100%

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%

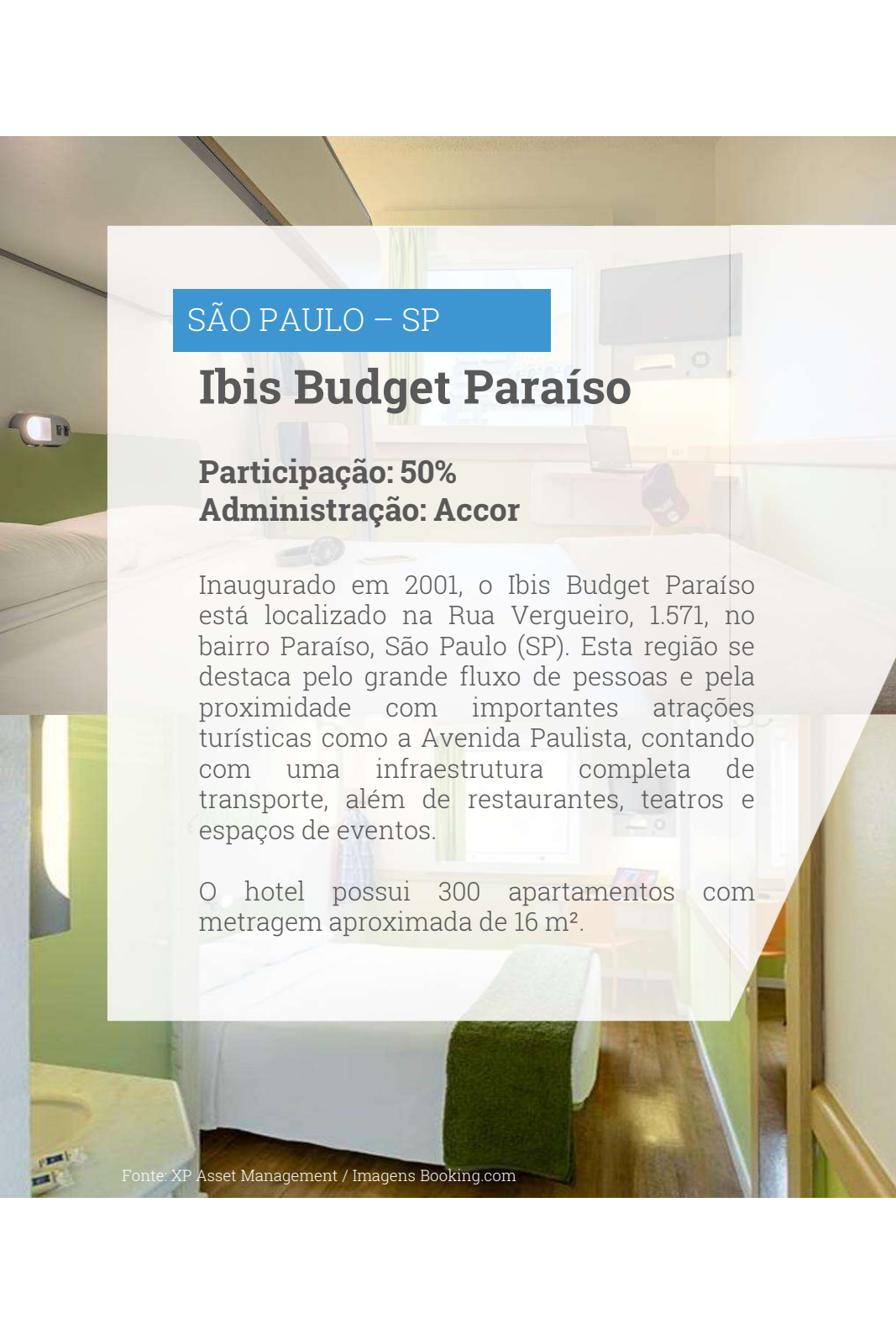
Administração: Accor

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

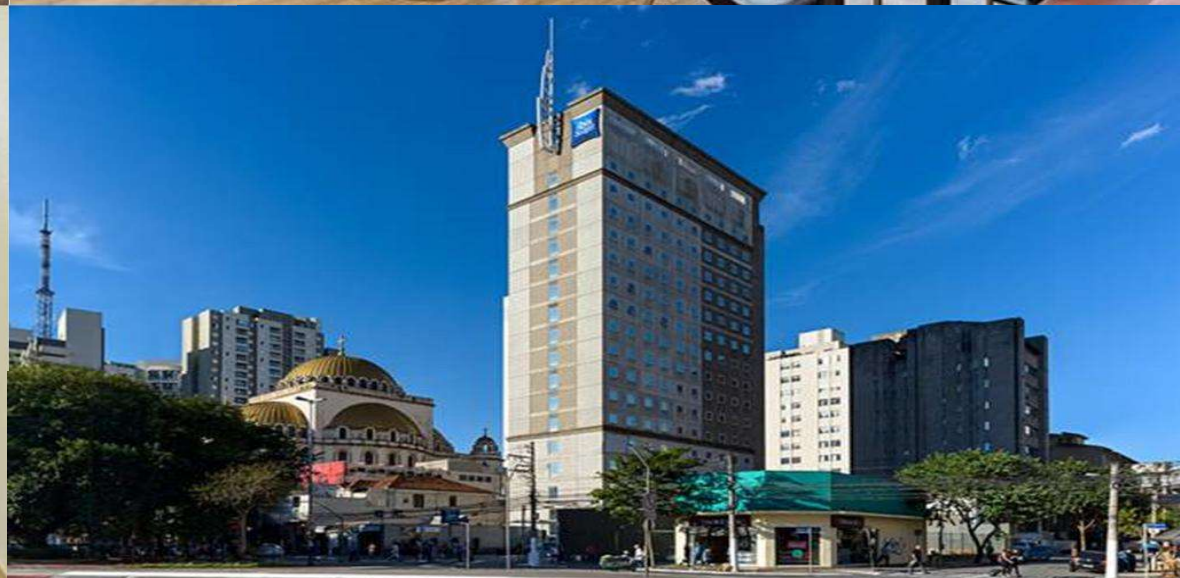
Ibis Budget Paraíso

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.

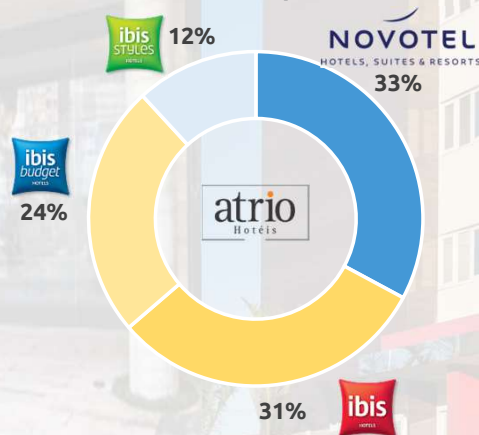


Região Sul

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.

Disclaimer



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

Relações com Investidores: ri@xpasset.com.br

Site de Relações com Investidores: <https://www.xpasset.com.br/xphoteis/>

Signatory of:



Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.



Fale com o RI: ri@xpasset.com.br