

**XP HOTEIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII**

CNPJ/MF nº 18.308.516/0001-63

**FATO RELEVANTE**

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 IMOBILIARIO - 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 celebrou, nesta data, com a **HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 7.815, Torre II, 9º e 10º (parte) andares, Pinheiros, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.967.852/0001-27, na qualidade de locatária ("HAB"), e em conjunto com o Fundo, ("Partes"), o Contrato de Locação e Outras Avenças ("Contrato de Locação") que tem por objeto a locação do Pullman São Paulo Ibirapuera ("Hotel"), e demais documentos relacionados à operação, incluindo o distrato do Contrato de Administração anteriormente vigente em relação ao Hotel e o pagamento dos valores devidos à HAB até então.

O Contrato de Locação prevê que a HAB exercerá a operação do Hotel por 20 (vinte) anos a contar desta data, em conformidade com a marca *PULLMAN*, tendo as Partes estipulado seus deveres e obrigações, dentre eles o pagamento, pela HAB, do *Key Money* no valor total de R\$4.700.000,00 (quatro milhões e setecentos mil reais) em 2 (duas) parcelas, sendo que a 1ª (primeira) parcela, correspondente a 70% (setenta por cento) do valor total, já foi recebida pelo Fundo, e a 2ª (segunda) parcela, equivalente a 30% (trinta por cento), será paga pela HAB em até 10 (dez) dias corridos contados da data de assinatura do Contrato de Locação. Além disso, destacamos que o Contrato de Locação prevê a redução de encargos e taxas da HAB, atreladas à receita e ao resultado operacional do Hotel. Por fim, vale destacar que, nesta modalidade do Contrato de Locação, diferentemente do Contrato de Administração, o Fundo não será responsável por arcar com despesas do Hotel em caso de resultado operacional negativo, trazendo, dessa forma, maior estabilidade ao fluxo de caixa do Fundo, até que seja possível a recuperação dos prejuízos acumulados.

Cabe ressaltar que o *Key Money* recebido não impacta o resultado do Fundo, na medida em que representa o reembolso de parte dos valores adiantados pelo Fundo para a manutenção do fluxo de caixa das atividades do Hotel durante o período de pandemia do COVID-19. Eventual impacto decorrente dos novos termos do Contrato de Locação só poderá ser verificado a partir do momento em a receita do Hotel seja suficiente para cobrir suas despesas operacionais e permita a recuperação dos prejuízos acumulados devido ao forte impacto da pandemia nas atividades do Hotel.

Continuaremos atentos e monitorando diariamente os rumos do mercado hoteleiro, o qual, neste momento, dá sinais de retomada da recuperação em concomitância à evolução da imunização contra o COVID-19. Manteremos o mercado tempestivamente informado sobre qualquer questão que impacte os hotéis do portfólio.

**São Paulo, 1º de julho de 2021**

**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
(Administradora do Fundo)

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**  
(Gestora do Fundo)