

# ANÚNCIO DE INÍCIO

DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DE COTAS ORDINÁRIAS DA 2ª EMISSÃO DO

## XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 18.308.516/0001-63

Código ISIN nº BRXPHTCTF011 - Código de Negociação na B3: XPHT12

Tipo ANBIMA: FII Renda de Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Hotel

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2023/090, em 5 de julho de 2023\*

\*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, o **XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 18.308.516/0001-63 (“Fundo”), a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.819, expedido em 17 de maio de 2002, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, parte, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 12.794, expedido pela CVM em 21 de janeiro de 2013, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “Ofertantes”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de 7.096.575 (sete milhões noventa e seis mil quinhentas e setenta e cinco) de novas cotas da classe ordinária e série única, da 2ª (segunda) emissão de cotas ordinárias do Fundo (“Novas Cotas Ordinárias” e “Oferta”, respectivamente), nominativas, escriturais, todas com preço unitário de emissão de R\$ 32,00 (trinta e dois reais) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), sem considerar a taxa adicional em montante equivalente a 1,27% (um inteiro e vinte e sete centésimos por cento) do Montante da Oferta, ou seja, R\$ 0,40 (quarenta centavos) por Nova Cota Ordinária (“Taxa de Distribuição Primária”) para custeio da emissão, perfazendo o montante total (“Montante da Oferta”) de

### R\$ 227.090.400,00

(duzentos e vinte e sete milhões, noventa mil e quatrocentos reais)

As Novas Cotas Ordinárias serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/090, em 5 de julho de 2023, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis ora vigentes.

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, com dispensa da análise prévia pela CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública (i) subsequente de distribuição de cotas de fundo de investimento fechado não exclusivo, e (ii) destinada exclusivamente a investidores profissionais.

## I. CRONOGRAMA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Pedido do Registro Automático da Oferta na CVM Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início	05/07/2023
2	Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	10/07/2023
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador Início do Período de Subscrição dos Investidores	12/07/2023

4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador	24/07/2023
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	25/07/2023
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	26/07/2023
7	Encerramento do Período de Subscrição dos Investidores	26/07/2023
8	Data de realização do Procedimento de Alocação	27/07/2023
9	Data de Liquidação da Oferta	31/07/2023
10	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	29/12/2023

\* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade de o Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

\*\* Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Anúncio de Início.

\*\*\* Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da oferta.

\*\*\*\* **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADA SOMENTE SERÁ ACATADA ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS ORDINÁRIAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO POR MEIO DE COMUNICADO, OBSERVADO AINDA, QUE NÃO HÁ A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. Caso não sejam distribuídas a totalidade das Novas Cotas Ordinárias, a Oferta e as Novas Cotas Ordinárias serão canceladas.**

\*\*\*\*\* Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas Ordinárias subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, dos Cotistas e/ou pelo Coordenador Líder, a integralização das Novas Cotas Ordinárias objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Subscrição.

## II. CUSTOS DA OFERTA

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante da Oferta, os quais serão pagos com recursos obtidos com a Taxa de Distribuição Primária:

Custos Indicativos da Oferta	Valor do custo (R\$)	% em relação ao Montante da Oferta	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.135.452,00	0,50%	0,16	0,50%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	121.274,07	0,05%	0,02	0,05%
Comissão de Distribuição	1.135.452,00	0,50%	0,16	0,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	121.274,07	0,05%	0,02	0,05%
Assessores Legais	80.000,00	0,04%	0,01	0,04%
CVM - Taxa de Registro	68.978,71	0,03%	0,01	0,03%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	14.734,30	0,01%	0,00	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	44.202,96	0,02%	0,01	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	79.481,64	0,04%	0,01	0,04%

Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP (Variável)	14.586,00	0,01%	0,00	0,01%
Fee Genial	38.000,00	0,02%	0,01	0,02%
<b>TOTAL</b>	<b>2.853.435,74</b>	<b>1,26%</b>	<b>0,40</b>	<b>1,26%</b>

O CUSTO UNITÁRIO POR NOVA COTA ORDINÁRIA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA QUE NÃO É PERMITIDA A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

Caso, após o pagamento dos custos acima, ainda haja saldo remanescente, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, inclusive em caso de cancelamento da Oferta, serão de responsabilidade do Gestor.

### III. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Os documentos da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

- (i) **Administradora:** <https://www.bancogenial.com/> (neste website clicar em “Administração Fiduciária”, clicar em “Fundos Administrados”, clicar em “XP Hotéis – Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, selecionar “Documentos” e em seguida localizar o documento desejado);
- (ii) **Gestor:** <https://www.xpasset.com.br/xphoteis/> (neste website clicar em “Governança” e depois “Emissões de Cotas”, e então selecionar a opção desejada);
- (iii) **Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Hotéis Fundo De Investimento Imobiliário – FII - Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas Ordinárias do Fundo” e, então, clicar no documento desejado);
- (iv) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “XP Hotéis - Fundo De Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado);
- (v) **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “XP Hotéis - Fundo De Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar a opção desejada); e
- (vi) **Fundos.NET:** Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.NET, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada e então selecionar “XP Hotéis - Fundo De Investimento Imobiliário – FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, em seguida selecione o documento desejado).

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O ANÚNCIO DE INÍCIO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.**

**FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.**

A data deste Anúncio de Início é 5 de julho de 2023.



**COORDENADOR LÍDER**



**ADMINISTRADORA**



**GESTOR**

