

ATO DO ADMINISTRADOR DO
XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/ME nº 18.308.516/0001-63
("Fundo")

A GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Candelária, nº 65, salas 1701 e 1702, CEP 20091-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002 ("Administrador"), resolve, conforme recomendação da XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o Ato Declaratório nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013 ("Gestor") e nos termos do Artigo 11.6 do regulamento do Fundo vigente ("Regulamento"):

1 – Aprovar, nos termos do Artigo 11.6 do Regulamento, a realização da segunda emissão de cotas ordinárias do Fundo ("Cotas Ordinárias") no valor de, no mínimo, R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) e, no máximo, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Segunda Emissão"), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de Cotas Ordinárias da Segunda Emissão, todas escriturais, pelo preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota Ordinária da Segunda Emissão, tendo como parâmetro o valor de mercado das Cotas Ordinárias já emitidas, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas Ordinárias nos 60 (sessenta) últimos pregões contados a partir do dia útil anterior à data deste Ato do Administrador, contemplando um desconto de 7,23% (sete inteiros e vinte e três centésimos por cento) ("Preço de Emissão da Cota da Segunda Emissão"), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do Anexo I ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta.

2 – Aprovar a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, n.º 290, sala 708 (parte), Leblon, CEP: 22.430-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão. Nesse sentido, tendo em vista que os gastos relacionados à distribuição primária das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão, em especial a remuneração do Coordenador Líder (que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do Gestor do Fundo), serão arcados

exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) a ser paga pelos subscritores das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão, o Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais cotistas do Fundo, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada no mínimo para pagamento da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Segunda Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor.

3 – Aprovar a contratação da XP Investimentos para prestar os serviços de formação de mercado das Cotas do Fundo, observado que tal contratação está sujeita à aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

4 – Aprovar a consolidação do Suplemento constante do Anexo I ao presente instrumento ao Regulamento, bem como, ao final da Oferta, a consolidação dos Suplementos da primeira emissão de Cotas Ordinárias e das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão para refletir as Cotas Ordinárias efetivamente emitidas, subscritas e não canceladas, substancialmente na forma do Anexo II ao presente instrumento, em substituição ao Suplemento das Cotas Ordinárias da 1ª Emissão e ao Suplemento das Cotas Ordinárias da 2ª Emissão.

Rio de Janeiro, 21 de janeiro de 2020

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:

ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO
XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
de 21 de janeiro de 2020

Suplemento da 2ª Emissão de Cotas Ordinárias do XP HOTÉIS – FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados atribuídos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

NÚMERO DA EMISSÃO:	2ª (segunda) Emissão de Cotas Ordinárias.
CLASSE DE COTAS:	Classe Ordinária
QUANTIDADE DE COTAS ORDINÁRIAS DA SEGUNDA EMISSÃO:	Até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas Ordinárias, sem considerar as Cotas Ordinárias do Lote Adicional (conforme abaixo definido).
TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA:	R\$4,35 (quatro reais e trinta e cinco centavos) por Cota Ordinária da Segunda Emissão, equivalente a 4,35% (quatro inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) do Preço de Emissão da Cota da Segunda Emissão (" <u>Taxa de Distribuição Primária</u> ").
VALOR UNITÁRIO DE EMISSÃO:	R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
MONTANTE TOTAL DA EMISSÃO:	Até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem prejuízo da eventual emissão das Cotas Ordinárias do Lote Adicional (" <u>Montante Total da Emissão</u> ").
MONTANTE MÍNIMO DE SUBSCRIÇÃO:	Será admitida a distribuição parcial das Cotas Ordinárias na Segunda Emissão, respeitado o Montante Mínimo de Subscrição aqui definido. Assim, no contexto da Segunda Emissão de Cotas Ordinárias, caso não sejam subscritas pelo menos 900.000 (novecentas mil) Cotas Ordinárias, a referida distribuição pública será cancelada. As Cotas Ordinárias da Segunda Emissão que não

forem colocadas serão canceladas pelo Administrador.

LOTE ADICIONAL

Até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas Ordinárias da Segunda Emissão, quantidade esta que poderá ser acrescida ao Montante Total da Emissão, nos mesmos termos e condições das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, conforme recomendação do Gestor, e de acordo com a faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas Ordinárias da Segunda Emissão serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Cotas Ordinárias do Lote Adicional").

DIREITO DE PREFERÊNCIA:

Os atuais cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrição das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de início da Oferta, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas Ordinárias da Segunda Emissão indicado nos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). Os cotistas poderão ceder seu Direito de Preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pelo Escriturador.

PÚBLICO ALVO:

Investidores Autorizados, observado o detalhamento do público alvo, incluindo investidores institucionais e investidores não institucionais, que vier a ser definido nos documentos da Oferta.

VALOR MÍNIMO DE INVESTIMENTO POR INVESTIDOR:

R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$26.087,50 (vinte e seis mil e oitenta e sete reais e cinquenta centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Cotas Ordinárias da Segunda Emissão atribuídas ao investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta, inclusive em razão de critérios de colocação e distribuição parcial, sendo certo que esta regra não é aplicável ao exercício do Direito de Preferência.

TIPO DA OFERTA:

Instrução CVM 400.

PRAZO DE COLOCAÇÃO:

Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição.

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS:

Em moeda corrente nacional.

RENDIMENTOS PRIORITÁRIOS COTAS ORDINÁRIAS DA SEGUNDA EMISSÃO:

Observada a ordem de alocação dos recursos prevista nos itens 11.10 e 11.11 do Regulamento, e desde que o Patrimônio Líquido assim o permita e o Fundo possua disponibilidades para tanto, o Fundo procederá, em cada Data de Pagamento de Rendimentos, observado o disposto no item 12.1, ao pagamento dos Rendimentos das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão de acordo com a seguinte fórmula:

$$R_{Ord} = \text{Mínimo}\{[PL_{Sr+Ord}] \times 7,40\% - P_{Sr}; R_{Total} - P_{Sr}\}$$

Onde

R_{Ord} é o Rendimento Prioritário das Cotas Ordinárias em uma determinada Data de Pagamento;

PL_{Sr+Ord} a somatória do valor de integralização das Cotas Seniores e das Cotas Ordinárias;

P_{Sr} é o valor devido, em uma determinada Data de Pagamento de Rendimentos ou Data de Pagamento de Amortização às Cotas Seniores, quer em razão de pagamento de Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Base, Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Extra, ou Amortização das Cotas Seniores;

R_{Total} é a receita total decorrente da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo em um determinado mês de referência (assim entendido o período compreendido entre cada Data de Pagamento de Rendimentos), deduzido dos custos do Fundo devidos no mês de referência, apurados nos termos do Regulamento.

FORMA DE PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS /
META DE REMUNERAÇÃO:

Após o pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores e/ou Amortização das Cotas Seniores, os rendimentos do Fundo serão prioritariamente, e juntamente com o pagamento de Rendimentos Prioritários das Cotas Ordinárias da Primeira Emissão, distribuídos aos titulares das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão, observada a fórmula acima em cada Data de Pagamento de Rendimentos, sendo os rendimentos pagos na forma deste item, juntamente com o pagamento de Rendimentos Prioritários das Cotas Ordinárias pagos aos Cotistas que adquiriram Cotas Ordinárias da Primeira Emissão, definidos como "Rendimentos Prioritários das Cotas Ordinárias".

RENDIMENTOS EXCEDENTES:

Após o pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores e/ou Amortização das Cotas Seniores, do Rendimento Prioritário das Cotas Ordinárias conforme previsto acima, o rendimento auferido pelo Fundo, observada a ordem de alocação de recursos do Fundo prevista no Regulamento e o disposto no item 12.1, será destinado, *pro rata*, às Cotas Ordinárias e às Cotas Subordinadas.

DATA DE PAGAMENTO DE RENDIMENTOS:	Mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, nos termos do item 12.2 do Regulamento.
AMORTIZAÇÃO:	Os titulares de Cotas Ordinárias da Segunda Emissão não terão direito a receber parcela do valor de suas Cotas, sem redução do seu número, exceto em caso de deliberação nesse sentido pela Gestora, observada a prioridade das Cotas Seniores.
PRAZO DE DURAÇÃO DAS COTAS ORDINÁRIAS DA SEGUNDA EMISSÃO:	Igual ao prazo de duração do Fundo.
CUSTOS E DESPESAS DA OFERTA:	Os custos e despesas da distribuição primária das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários e demais custos da Oferta, serão pagos com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada para pagamento no mínimo da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Segunda Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor.
DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES:	Os demais termos e condições estarão previstos nos documentos da Oferta.

* * *

ANEXO II
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO
XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
de 21 de janeiro de 2020

Suplemento Cotas Ordinárias
(considerando a 1ª Emissão e a 2ª Emissão de Cotas Ordinárias)
do XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados atribuídos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

NÚMERO DA EMISSÃO:	1ª e 2ª (segunda) Emissão de Cotas Ordinárias.
CLASSE DE COTAS:	Classe Ordinária
QUANTIDADE DE COTAS ORDINÁRIAS:	Até [•] ([•]) de Cotas Ordinárias, sem considerar as Cotas Ordinárias do Lote Adicional (conforme abaixo definido).
VALOR UNITÁRIO DE EMISSÃO:	R\$ 100,00 (cem reais) na respectiva 1ª data de integralização de Cotas Ordinárias.
MONTANTE TOTAL DA EMISSÃO:	R\$ [•] ([•] reais).
PÚBLICO ALVO:	Investidores Autorizados.
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS:	Em moeda corrente nacional.
RENDIMENTOS PRIORITÁRIOS COTAS ORDINÁRIAS DA SEGUNDA EMISSÃO:	Observada a ordem de alocação dos recursos prevista nos itens 11.10 e 11.11 do Regulamento, e desde que o Patrimônio Líquido assim o permita e o Fundo possua disponibilidades para tanto, o Fundo procederá, em cada Data de Pagamento de Rendimentos, observado o disposto no item 12.1, ao pagamento dos Rendimentos das Cotas Ordinárias de acordo com a seguinte fórmula:

$$R_{Ord} = \text{Mínimo}\{[PL_{Sr+Ord}] \times 7,40\% - P_{Sr}; R_{Total} - P_{Sr}\}$$

Onde

R_{Ord} é o Rendimento Prioritário das Cotas Ordinárias em uma determinada Data de Pagamento;

PL_{Sr+Ord} a somatória do valor de integralização das Cotas Seniores e das Cotas Ordinárias;

P_{Sr} é o valor devido, em uma determinada Data de Pagamento de Rendimentos ou Data de Pagamento de Amortização às Cotas Seniores, quer em razão de pagamento de Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Base, Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Extra, ou Amortização das Cotas Seniores; e

R_{Total} é a receita total decorrente da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo em um determinado mês de referência (assim entendido o período compreendido entre cada Data de Pagamento de Rendimentos), deduzido dos custos do Fundo devidos no mês de referência, apurados nos termos do Regulamento.

FORMA DE PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS / META DE REMUNERAÇÃO:

Após o pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores e/ou Amortização das Cotas Seniores, os rendimentos do Fundo serão prioritariamente distribuídos aos titulares das Cotas Ordinárias, observada a fórmula acima em cada Data de Pagamento de Rendimentos, sendo os rendimentos pagos na forma deste item definidos como "Rendimentos Prioritários das Cotas Ordinárias".

RENDIMENTOS EXCEDENTES:

Após o pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores e/ou Amortização das Cotas Seniores, do Rendimento Prioritário das Cotas Ordinárias conforme previsto acima, o rendimento auferido pelo Fundo, observada a ordem de alocação de recursos do Fundo prevista no Regulamento e o disposto no item 12.1,

será destinado, *pro rata*, às Cotas Ordinárias e às Cotas Subordinadas.

DATA DE PAGAMENTO DE RENDIMENTOS: Mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, nos termos do item 12.2 do Regulamento.

AMORTIZAÇÃO: Os titulares de Cotas Ordinárias da Segunda Emissão não terão direito a receber parcela do valor de suas Cotas, sem redução do seu número, exceto em caso de deliberação nesse sentido pela Gestora, observada a prioridade das Cotas Seniores.

PRAZO DE DURAÇÃO DAS COTAS ORDINÁRIAS: Igual ao prazo de duração do Fundo.

* * *