

CONSULTA FORMAL

TENDO EM VISTA AS DETERMINAÇÕES DO MINISTÉRIO DA SAÚDE E AS RECOMENDAÇÕES DA ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DA SAÚDE RELACIONADAS À NECESSIDADE DE DISTANCIAMENTO SOCIAL DURANTE A PANDEMIA DO COVID-19, A GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., COM SEDE NA CIDADE E ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NA PRAIA DE BOTAFOGO, 228, SALA 913 – PARTE, CENTRO, CEP 22.250-040, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB O Nº 27.652.684/0001-62 ("ADMINISTRADORA"), DEVIDAMENTE AUTORIZADA PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM") A EXERCER A ATIVIDADE DE ADMINISTRADOR DE CARTEIRA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, CONFORME O ATO DECLARATÓRIO Nº 6.819, DE 17 DE MAIO DE 2002, NA QUALIDADE DE ADMINISTRADORA DO XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("FUNDO"), VEM, POR MEIO DESTA, EM CONFORMIDADE COM O ITEM 14.8 DO REGULAMENTO DO FUNDO ("REGULAMENTO") CONSULTAR V.SA. ("COTISTA"), PARA QUE MANIFESTE ELETRONICAMENTE SEU VOTO NAS MATÉRIAS DA ORDEM DO DIA ABAIXO, DE COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO FUNDO, QUE, PARA TODOS OS FINS, SERÁ REALIZADA VIA CONSULTA FORMAL ("CONSULTA FORMAL"):

- (i) a alteração do item 11.6 do Regulamento, para esclarecer que a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas Ordinárias e/ou Cotas Subordinadas do Fundo ainda que sejam em montante igual ou inferior ao Capital Autorizado, passando tal item a vigorar com a seguinte redação:

"11.6. A Assembleia Geral: (i) poderá, sem prejuízo do disposto no item 11.5 acima, deliberar mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas Ordinárias e/ou Cotas Subordinadas, definindo seus termos e condições, as quais incluirão, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observada as disposições da legislação aplicável, observado o disposto no item 5.2.1, inciso VII acima; e, nesse caso, (ii) deverá deliberar, exceto quando se tratar de primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472."

- (ii) a alteração do item 11.6.2 do Regulamento para esclarecer que a Assembleia Geral que deliberar sobre a nova emissão deverá decidir a respeito do direito de preferência sobre as novas Cotas e que eventual direito de preferência será válido somente para os cotistas da(s) classe(s) de Cotas que estiver(em) sendo emitida(s), passando tal item a vigorar com a seguinte redação:

"11.6.2 No caso de emissão de novas Cotas realizada nos termos do item 11.6 acima, a Assembleia Geral que deliberar sobre a nova emissão deverá decidir se será ou não concedido direito de preferência aos Cotistas titulares de Cotas da(s) mesma(s) classe(s) de Cotas que estiver(em) sendo emitida(s)."

- (iii) a alteração do Suplemento da 1ª Emissão de Cotas Subordinadas constante do Anexo VI ao Regulamento do Fundo, inclusive para alterar a definição da Data de Conversão – Subordinadas e a fórmula de conversão, conforme o Anexo II ao presente instrumento;
- (iv) a emissão e distribuição de novas Cotas Subordinadas, conforme os termos e condições do suplemento constante do Anexo III ao presente instrumento, conforme proposta da Gestora, através da realização de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, todas escriturais, no montante total de R\$6.700.000,00 (seis milhões e setecentos mil reais), pelo preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota Subordinada da 2ª emissão, tendo como parâmetro as perspectivas de rentabilidade do Fundo ("Oferta Restrita"), bem como a contratação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., pessoa ligada à Gestora, para, na qualidade de coordenador líder, realizar a Oferta Restrita das novas Cotas Subordinadas do Fundo;
- (v) a não aplicabilidade de direito de preferência no âmbito da 2ª emissão de Cotas Subordinadas aprovada nos termos do item (iv) acima; e
- (vi) a autorização para a Administradora e a Gestora praticarem todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias desta Consulta Formal que sejam de suas respectivas atribuições, caso aprovadas, inclusive alterações pontuais no Regulamento de modo a refletir as deliberações aprovadas acima e ajustes formais de atualização de referências cruzadas.

Ressaltamos que nos termos do Regulamento, a resposta a esta Consulta Formal deverá ser enviada à Administradora na forma do Anexo I, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados de seu recebimento – ou seja, até às **18h** do dia **17 de julho de 2020**.

Excepcionalmente, a manifestação de voto deve ser enviada por meio exclusivamente eletrônico, a partir do e-mail do Cotista cadastrado na base de dados da Administradora ao endereço [assembleia@bancoplural.com](mailto:assembleia@bancoplural.com), devendo ser anexada cópia do documento de identificação do Cotista, com validade em todo o território nacional<sup>1</sup>.

Somente poderão votar na assembleia geral realizada por meio desta Consulta Formal os Cotistas que, nesta data, estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito do Fundo como Cotistas, conforme o caso, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Nos termos da regulamentação em vigor e do Regulamento, a Administradora aproveita para comunicar que a aprovação das matérias elencadas nos itens (i), (ii) e (iii) da ordem do dia desta Consulta Formal, dependem da aprovação da maioria das manifestações de voto

---

<sup>1</sup> Considera-se "Documentação de Identificação" qualquer documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado do estatuto/contrato social ou do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de Cotista representado por procurador, a procuração deve outorgar poderes específicos para o exercício do voto na Consulta Formal e estar com firma reconhecida.

enviadas que representem, 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo. A matéria elencada no item (iv) desta Consulta Formal depende da aprovação da maioria das manifestações de voto enviadas que representem, 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, de cada classe de cotas do Fundo, e as matérias elencadas no item (v) e (vi) desta Consulta Formal dependem da aprovação da maioria das manifestações de voto recebidas pela Administradora.

Nos termos da legislação em vigor, a Administradora deverá disponibilizar aos Cotistas a ata da assembleia geral extraordinária realizada por meio da presente Consulta Formal em até 8 (oito) dias após a data limite para recebimento das manifestações de voto dos Cotistas.

Estão à disposição dos Cotistas na sede da Administradora, por e-mail, bem como em sua página na internet, toda documentação atinente à ordem do dia desta Consulta Formal, inclusive a proposta da Administradora relativa a esta Consulta Formal, de forma a permitir o exercício informado do direito de voto.

Sendo o que nos cumpria para o presente momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos nos telefones: (11) 2137-8888 e (21) 2169-9999.

Exceto se de outra forma aqui definidos, os termos iniciados em letra maiúscula utilizados nesta Consulta Formal têm o significado atribuído a tais termos no Regulamento.

Rio de Janeiro, 2 de julho de 2020.

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

ANEXO I

XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(CNPJ: 18.308.516/0001-63)

CONSULTA FORMAL - MANIFESTAÇÃO DE VOTO

Resposta à Consulta Formal enviada em 2 de julho de 2020

FORMALIZAÇÃO DO VOTO:

- ( ) Aprovo integralmente os itens da pauta proposta;  
( ) Reprovo integralmente os itens da pauta proposta;  
( ) Aprovo os itens \_\_\_\_\_ da pauta proposta, abstenho-me de votar nos  
itens \_\_\_\_\_ da pauta proposta e reprovo os itens \_\_\_\_\_  
da pauta proposta.

Nome Completo: \_\_\_\_\_

Assinatura do Cotista: \_\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_\_

**ANEXO II**  
**XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
**(CNPJ: 18.308.516/0001-63)**

**SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS**

*"Este Anexo VI é parte integrante do Regulamento do "XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII"*

**ANEXO VI**

**Suplemento da 1ª Emissão de Cotas Subordinadas 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.*

<b>Características da 1ª Emissão de Cotas Subordinadas do Fundo</b>	
Número da Emissão	1ª (primeira) Emissão de Cotas Subordinadas.
Classe de Cotas	Classe Subordinada.
Quantidade de Cotas Subordinadas	600.000 (seiscentas mil).
Taxa de Distribuição Primária	Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na primeira emissão de Cotas Subordinadas. Os gastos da distribuição primária da primeira emissão de Cotas Subordinadas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, conforme o caso, serão arcados pelo Fundo.
Valor Unitário de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais).
Montante Total da Emissão	R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).
Montante Mínimo de Subscrição	No contexto da Oferta de Cotas da 1ª emissão do Fundo, caso não sejam subscritas, pelo menos, 220.000 (duzentas e vinte mil) Cotas Subordinadas, 362.000 (trezentas e sessenta e duas mil) Cotas Ordinárias e 596.000 (quinhentas e noventa e seis mil) Cotas Seniores, a referida distribuição pública será cancelada. As Cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta pública serão canceladas pelo Administrador.
Público Alvo	Investidores Autorizados.

Valor Mínimo de Investimento por Investidor	R\$ 1.000,00 (mil reais).
Tipo da Oferta	Instrução 476
Prazo de Colocação	180 (cento e oitenta) dias a contar da data de início da Oferta.
Forma de Integralização das Cotas	Em moeda corrente nacional.
Rendimentos Excedentes	Após o pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores e/ou Amortização das Cotas Seniores, conforme o caso, do Rendimento Prioritário das Cotas Ordinárias, se houver (se for um número positivo), quaisquer rendimentos recebidos pelo Fundo, observada a ordem de alocação de recursos do Fundo prevista no Regulamento e o disposto no item 12.1, serão destinados, <i>pro rata</i> , 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 Subordinadas 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 e das Cotas Ordinárias.
Prazo de Duração das Cotas Subordinadas da 1ª Emissão	Igual ao prazo de duração do Fundo.
Conversibilidade	<p>As Cotas Subordinadas da 1ª emissão são conversíveis em Cotas Ordinárias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Na ocorrência de um Evento de Amortização Acelerada das Cotas Seniores antes de uma Data de Conversão – Subordinadas, conforme definida abaixo; e</li> <li>b) No 36º, 48º, <del>60º</del> e <del>60º72º</del> mês a contar da 1ª Data de Integralização das Cotas Subordinadas ("<u>Data de Conversão - Subordinadas</u>"), a critério do titular da Cota Subordinada.</li> </ul> <p>A conversão das Cotas Subordinadas observará a seguinte fórmula:</p>

*Cotas Ordinárias Convert*

$$= \text{Máximo} \left\{ \frac{\text{Renda Média Hotéis}}{100} \times 87,5\% - \text{Cotas Ex Sub } 2.400.000; \text{Cotas Subordinadas} \right\} -$$

Onde,

Cotas Ordinárias Convert é o número inteiro de Cotas Ordinárias devidas a título de conversão das Cotas Subordinadas em uma determinada Data de Conversão - Subordinadas, sendo que este resultado é truncado sem casas decimais;

Cotas Subordinadas é o número inteiro de Cotas Subordinadas da 1ª Emissão e da 2ª Emissão;

Renda Média Hotéis é a média aritmética da rentabilidade bruta dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da primeira emissão de Cotas Seniores, Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas, apurada nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à Data de Conversão – Subordinada calculada da seguinte forma:

*Renda Média Hotéis*

$$= \text{Receita Bruta} - \text{Custos e Despesas} \\ - \text{Taxas de administração} \\ - \text{Impostos e Taxas, Seguros Condomínio} \\ - \text{Receita Bruta} \times 3\%$$

Renda Bruta inclui as receitas de hospedagem, receitas de alimentação e bebidas e demais receitas do hotel (exceto receitas financeiras). Valores de acordo com a Demonstração Financeira (DRE) do Ativo Imobiliário.

Custos e Despesas incluem custos e despesas com pessoal, alimentação e bebidas, energia, água, telefone, gás, lavanderia, produtos de acolhimento e conservação, conservação e manutenção, serviços de terceiros, comissão de agências, comissões de cartão de crédito, marketing, decoração e demais custos e

	<p>despesas operacionais. Não inclui despesas financeiras, gastos com impostos e taxas, gastos com seguros e gastos com condomínio. Valores de acordo com a Demonstração Financeira (DRE) do Ativo Imobiliário.</p> <p>Taxas de Administração Inclui as taxas e fees de administração do Ativo Imobiliário. Valores de acordo com a Demonstração Financeira (DRE) do Ativo Imobiliário.</p> <p>Gastos com Impostos e Taxas, Seguros e Condomínio do Ativo Imobiliário são apurados conforme a Demonstração Financeira (DRE) do Ativo Imobiliário.</p> <p><del>CotasExSub é a quantidade de Cotas Seniores e Cotas Ordinárias da primeira emissão integralizadas a fim de fazer frente à aquisição dos Ativos Imobiliários adquiridos à época de sua emissão. O titular das Cotas Subordinadas que desejar converter suas Cotas em Cotas Ordinárias deve informar o Administrador por escrito até 15 (quinze) Dias Úteis antes da Data de Conversão Subordinadas.</del></p> <p>O Administrador tem poderes para emitir tantas Cotas Ordinárias quantas forem necessárias para realizar a conversão ora prevista, cancelando as Cotas Subordinadas convertidas."</p>
--	--



ANEXO III  
XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
(CNPJ: 18.308.516/0001-63)

SUPLEMENTO DA 2ª EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS

*"Este Anexo VII é parte integrante do Regulamento do "XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII"*

**ANEXO VII**

**Suplemento da 2ª Emissão de Cotas Subordinadas 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.*

<b>Características da 2ª Emissão de Cotas Subordinadas do Fundo</b>	
Número da Emissão	2ª (segunda) emissão de Cotas Subordinadas.
Classe de Cotas	Classe Subordinada.
Quantidade de Cotas Subordinadas	67.000 (sessenta e sete mil).
Taxa de Distribuição Primária	Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na 2ª emissão de Cotas Subordinadas. Os gastos da distribuição primária da 2ª emissão de Cotas Subordinadas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, conforme o caso, serão arcados pelo Fundo.
Valor Unitário de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais).
Montante Total da Emissão	R\$ 6.700.000,00 (seis milhões e setecentos mil reais).
Montante Mínimo de Subscrição	No contexto da oferta de Cotas Subordinadas da 2ª emissão do Fundo, caso não sejam subscritas, pelo menos, 45.000 (quarenta e cinco mil) cotas, a referida distribuição pública será cancelada. As Cotas Subordinadas da 2ª emissão que não forem colocadas no âmbito da oferta pública serão canceladas pelo Administrador.
Direito de preferência	Os atuais titulares de Cotas Subordinadas do Fundo não terão direito de preferência para subscrição das Cotas Subordinadas da 2ª emissão, nos termos do item 11.6.2 do Regulamento.
Público Alvo	Investidores Autorizados.
Valor Mínimo de Investimento por Investidor	R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Tipo da Oferta	Instrução 476
Prazo de Colocação	Até 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de início da oferta.
Forma de Integralização das Cotas	Em moeda corrente nacional, observado que (i) o montante de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) será integralizado à vista, no ato da subscrição, e (ii) o restante, correspondente a R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais), será integralizado mediante chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador, conforme orientações da Gestora.
Rendimentos Excedentes	Após o pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores e/ou Amortização das Cotas Seniores, conforme o caso, do Rendimento Prioritário das Cotas Ordinárias, se houver (se for um número positivo), quaisquer rendimentos recebidos pelo Fundo, observada a ordem de alocação de recursos do Fundo prevista no Regulamento e o disposto no item 12.1, serão destinados, <i>pro rata</i> , 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 Subordinadas 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 e das Cotas Ordinárias.
Prazo de Duração das Cotas Subordinadas da 2ª Emissão	Igual ao prazo de duração do Fundo.
Conversibilidade	<p>As Cotas Subordinadas da 2ª emissão são conversíveis em Cotas Ordinárias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Na ocorrência de um Evento de Amortização Acelerada das Cotas Seniores antes de uma Data de Conversão – Subordinadas, conforme definida abaixo; e</li> <li>b) No 36º, 48º, 60º e 72º mês a contar da 1ª Data de Integralização das Cotas Subordinadas da 1ª emissão de Cotas Subordinadas ("<u>Data de Conversão - Subordinadas</u>"), a critério do titular da Cota Subordinada.</li> </ul> <p>A conversão das Cotas Subordinadas observará a seguinte fórmula:</p> $CotasOrdináriasConvert = \text{Máximo} \left\{ \frac{RendaMédiaHotéis}{100} \times 7,5\% - 2.400.000; CotasSubordinadas \right\} -$

	<p>Onde,</p> <p>CotasOrdináriasConvert é o número inteiro de Cotas Ordinárias devidas a título de conversão das Cotas Subordinadas em uma determinada Data de Conversão - Subordinadas, sendo que este resultado é truncado sem casas decimais;</p> <p>CotasSubordinadas é o número inteiro de Cotas Subordinadas da 1ª Emissão e da 2ª Emissão;</p> <p>RendaMédiaHotéis é a média aritmética da rentabilidade bruta dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da primeira emissão de Cotas Seniores, Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas, apurada nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à Data de Conversão – Subordinada calculada da seguinte forma:</p> <p><i>RendaMédiaHotéis</i> = <i>ReceitaBruta – Custos e Despesas</i> – <i>Taxas de administração</i> – <i>Impostos e Taxas, Seguros Condomínio</i> – <i>ReceitaBruta × 3%</i></p> <p>RendaBruta inclui as receitas de hospedagem, receitas de alimentação e bebidas e demais receitas do hotel (exceto receitas financeiras). Valores de acordo com a Demonstração Financeira (DRE) do Ativo Imobiliário.</p> <p>Custos e Despesas incluem custos e despesas com pessoal, alimentação e bebidas, energia, água, telefone, gás, lavanderia, produtos de acolhimento e conservação, conservação e manutenção, serviços de terceiros, comissão de agências, comissões de cartão de crédito, marketing, decoração e demais custos e despesas operacionais. Não inclui despesas financeiras, gastos com impostos e taxas, gastos com seguros e gastos com condomínio. Valores de acordo com a Demonstração Financeira (DRE) do Ativo Imobiliário.</p> <p>Taxas de Administração Inclui as taxas e fees de administração do Ativo Imobiliário. Valores de acordo com a Demonstração Financeira (DRE) do Ativo Imobiliário.</p> <p>Gastos com Impostos e Taxas, Seguros e Condomínio do Ativo Imobiliário são apurados conforme a Demonstração Financeira (DRE) do Ativo Imobiliário.</p> <p>O Administrador tem poderes para emitir tantas Cotas Ordinárias quantas forem necessárias para realizar a conversão ora prevista, cancelando as Cotas Subordinadas convertidas."</p>
--	---