



Objetivo do Fundo:

O XP Hotéis busca oferecer rentabilidade aos seus cotistas através da distribuição da renda gerada com a exploração imobiliária e comercial de quartos de hotéis detidos pelo Fundo.

Informações Gerais:

Início do Fundo:

Abr.2016

CNPJ:

18.308.516/0001-63

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação
FII de Renda Gestão Ativa - Hotéis

Código B3:

XPHT11 (Sênior) e XPHT12 (Ordinária)

Patrimônio Líquido:

R\$ 468.896.884

Número de cotistas:

1.528

Quantidade por Cotas:

Sênior 1.615.705

Ordinária 1.521.937

Sub. 600.000

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda

Administrador:

Genial Investimentos

Taxa e Administração:

7,25% sobre Faturamento até R\$ 2,0MM (mínimo de R\$35 mil/mês). Acima de R\$ 2,0MM de faturamento vide regulamento

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota

www.xpasset.com.br/xphoteis

Canal do Investidor: ri@xpasset.com.br

Comentário do Gestor

O XP Hotéis FII possui na data-base do relatório 1.046 quartos em 14 hotéis com foco no segmento de negócios e localizados em São Paulo e na região sul do país.

No dia 29/05/20, o Fundo comunicou ao mercado em geral que, em virtude da pandemia do novo coronavírus ("COVID-19") e de seus impactos na operação dos hotéis (descritos ao longo deste relatório), não serão distribuídos rendimentos para os detentores das cotas das classes Sênior e Ordinária referentes ao mês de maio (informações disponíveis na CVM).

Apesar de todo contexto indicado acima e diante da decisão do poder público de promover a reabertura gradual do comércio em algumas regiões do país, as atividades dos hotéis Ibis Budget Curitiba Centro e Ibis Londrina foram retomadas (maiores informações divulgadas no Fato Relevante de 15/06/20). Com isso, o Fundo está com 3 dos seus 14 hotéis em funcionamento, visto que o Pullman Ibirapuera permaneceu aberto por todo o período.

Com base no contexto de implementação pelo poder público de políticas de contenção para a crise sanitária do COVID-19 e de medidas para minimizar a magnitude de seu impacto econômico, preparamos uma Seção Extraordinária na página 9 com as principais consequências relacionadas ao Fundo e aos ativos de seu portfólio.

Por fim, considerando o cenário atual do segmento hoteleiro e do mercado de capitais em geral, a 2ª Emissão de Cotas Ordinárias foi revogada conforme Comunicado ao Mercado de 22/06/2020. Ainda, no mesmo dia, o Administrador publicou na CVM a Consulta Formal e a Proposta para a aprovação dos investidores, dentre outras matérias, da emissão e distribuição de novas Cotas Subordinadas, no valor total de até R\$ 6.700.000,00. Todas as informações estão disponíveis no Fundosnet.

Distribuição de Rendimentos

No dia 29 de maio de 2020, o Fundo comunicou ao mercado que não haverá distribuição de rendimentos em referência ao mês de maio de 2020.

A distribuição no semestre deve ser de pelo menos 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, conforme política de distribuição de rendimentos do Fundo e a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93).

Fluxo Financeiro	mai-20	2020	12 meses
Receitas ¹	347	3.241.768	18.605.218
Receita de Locação	-	3.214.357	18.362.198
Lucro Imobiliários	-	-	-
Receita LCI e Renda Fixa	347	27.411	243.020
Despesas ²	(125.625)	(689.820)	(2.430.801)
Despesas Imobiliárias	-	-	-
Despesas Operacionais	(125.625)	(689.820)	(2.430.801)
Resultado Líquido	(125.278)	2.551.948	16.174.417
Rendimento Distribuído ³	-	3.156.370	15.811.573
Sênior	-	1.634.433	6.875.789
Ordinária	-	1.521.937	8.935.785
Subordinada	-	-	-
Rendimento por Cota ⁴			
Sênior	-	1,01	4,26
Ordinária	-	1,00	5,87
Subordinada	-	-	-

(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre o valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitoria. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada somente quando da liquidação financeira dos recursos aplicados.

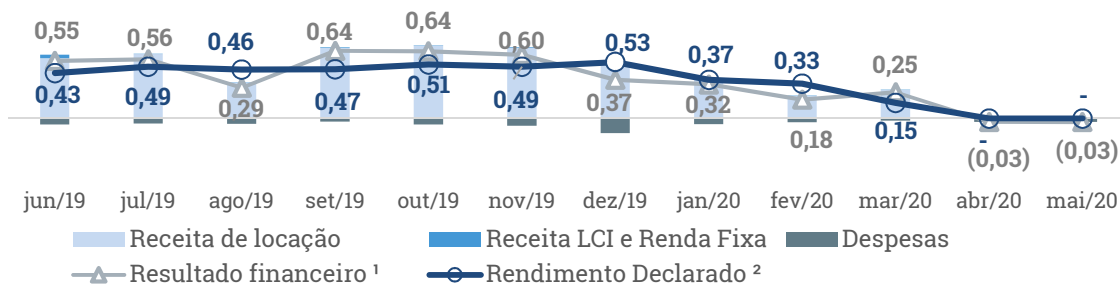
(2) Despesas Imobiliárias: vinculadas aos imóveis, sob responsabilidade do Fundo e não direta à operação dos hotéis. Despesas Operacionais: vinculadas ao Fundo, incluindo, taxa de administração, auditoria, honorários advocatícios, taxas CVM, SELIC, CETIP e B3, entre outros. Fundo de Reserva: reserva de contingência para execução de obras de manutenção ou reparo nos imóveis do fundo.

(3) Rendimento Distribuído: considera o valor distribuído do resultado do próprio período e do resultado acumulado de períodos anteriores.

(4) Rendimento por cota: corresponde ao resultado declarado para distribuição na data-base deste relatório.

Resultado Financeiro¹

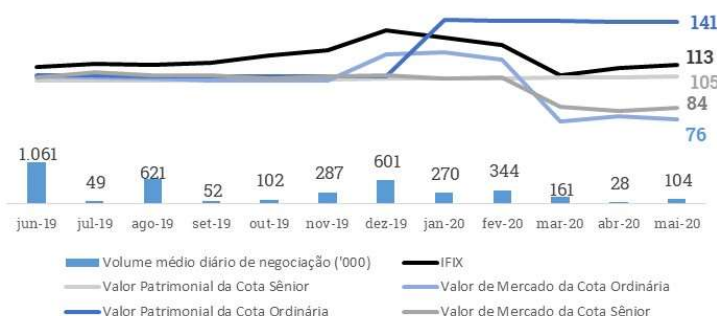
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro e a distribuição por cota²:



¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa e considera o total de cotas independentemente da classe.

² A distribuição por cota do gráfico acima representa a soma do volume financeiro da distribuição de dividendos declarada dividida pela totalidade das cotas emitidas pelo Fundo independentemente da classe, ou seja, não foram consideradas as regras de distribuição conforme disposto no Regulamento e/ou proporcionalidade delas no patrimônio do Fundo.

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação^{1 2 3}



¹ "Valor Patrimonial" indicado no gráfico ao lado considera o valor registrado nas demonstrações financeiras do Fundo, nas quais as propriedades hoteleiras para investimentos são objeto de avaliação anual pelo valor justo, por empresa independente.

² "Volume médio diário de negociação" considera as classes Ordinária e Sênior em conjunto.

³ A variação do valor da cota patrimonial da classe Ordinária decorreu, principalmente, da reavaliação pelo valor justo do portfólio investido. A Cota Sênior, por sua vez, varia pela incidência da variação acumulada do CDI, acrescida da taxa de 3,0% a.a. (três por cento ao ano), sobre seu valor de emissão, deduzidas as distribuições de rendimento equivalentes à correção do CDI. Ademais, importante acrescentar que, quando da ocorrência dos eventos de amortização e/ou conversão das Cotas Sênior e Subordinadas previstos no regulamento do Fundo, o valor da Cota Ordinária poderá variar.

Rentabilidade e Liquidez

As Cotas Sênior do Fundo são listadas em bolsa para negociação sob o código XPHT11 e as Cotas Ordinárias, sob o código XPHT12.

Ocorreram 26.263 negociações no período, totalizando uma movimentação de R\$ 2,1 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 104 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 76,0 por cota ordinária e R\$ 83,8 por cota sênior.

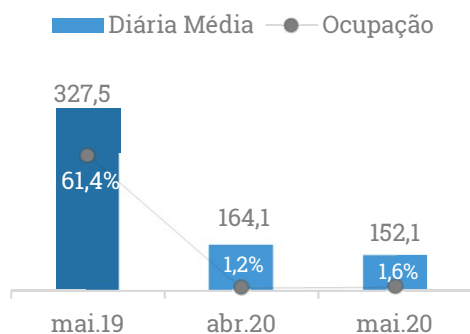
XP Hotéis FII	mai-20	2020	12M
Valor Patrimonial da Cota Ordinária	141,2	142,4	120,1
Valor Patrimonial da Cota Sênior	104,8	103,7	103,0
Valor Mercado da Cota Ordinária	76,0	97,3	101,2
Valor Mercado da Cota Sênior	83,8	93,5	100,1
Ganho de capital bruto – Ordinária	-3,10%	-36,67%	-30,91%
Ganho de capital bruto – Sênior	2,05%	-20,87%	-19,42%
Distribuição bruta – Ordinária	0,00%	0,83%	5,34%
Distribuição bruta – Sênior	0,00%	0,96%	4,09%
Spread – Sênior	0,23%	1,20%	2,99%
Retorno Bruto – Ordinária	-3,10%	-35,83%	-25,57%
Retorno Bruto – Sênior	2,28%	-18,71%	-12,34%
IFIX	1,80%	-17,10%	3,84%¹
Retorno vs. IFIX – Ordinária	-4,90%	-18,73%	-29,41%
Retorno vs. IFIX – Sênior	0,48%	-1,61%	-16,18%

Fontes: B3 / Bloomberg

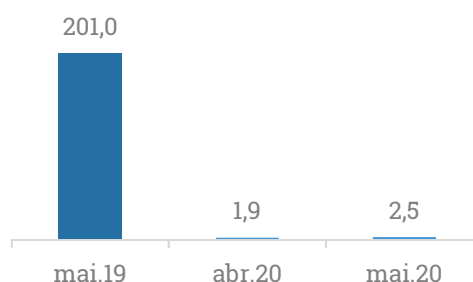
¹ Resultado da incidência da variação acumulada do IFIX no período sobre o valor de R\$ 100,00.

Indicadores de Desempenho (por competência)

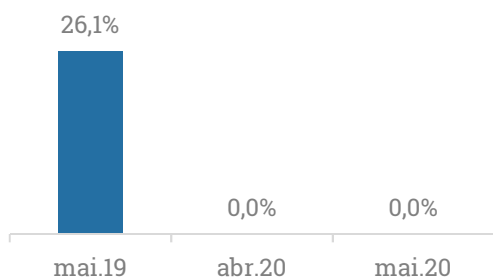
Ocupação e Diária Média (% / R\$)



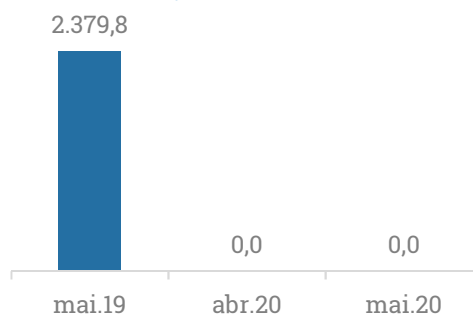
RevPar (R\$/dia)



Margem de Distribuição (%)



Distribuição por Quarto (R\$)



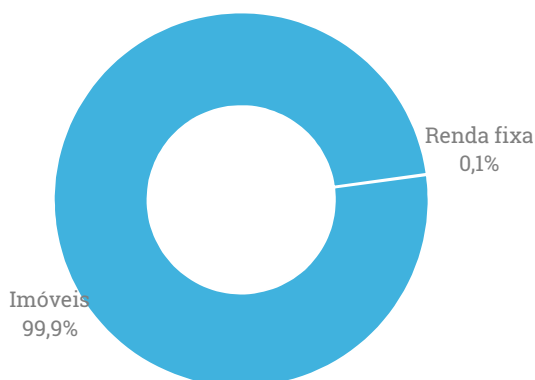
Indicadores de Desempenho (base caixa)

Receita de Locação XP Hotéis (Mai.20)

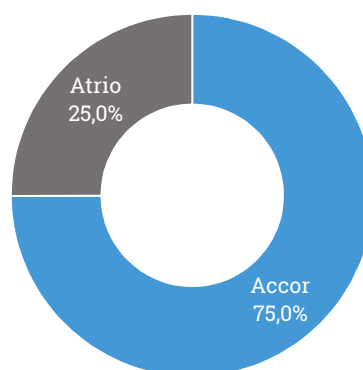
Em virtude da suspensão das atividades de 13 das 14 propriedades hoteleiras investidas pelo Fundo resultante da redução substancial da ocupação como desdobramento das políticas de contenção do COVID-19, o Fundo não auferiu resultado no mês de maio de 2020 e direcionou sua estratégia para otimização e preservação do caixa e equivalentes. Com isto, seriam asseguradas as manutenções corretivas e preventivas com vistas à conservação das instalações e equipamentos e, por conseguinte, o Fundo estaria preparado para uma célere retomada tão logo o cenário seja oportuno. Ainda, com a suspensão parcial das atividades, o Fundo reduz o prejuízo mensal nestes ativos, haja vista a redução dos custos fixos neste cenário.

Portfólio do Fundo (por competência)

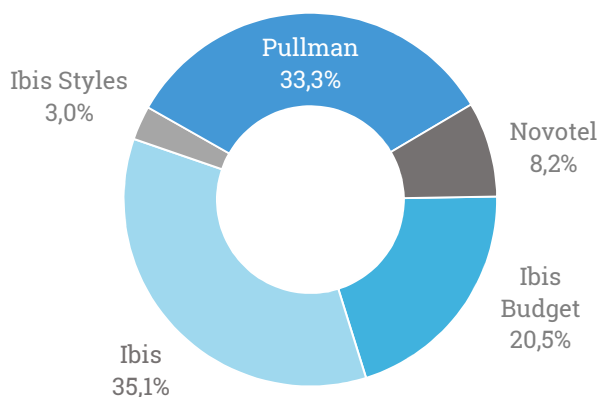
**Investimento por
Classe de Ativo**



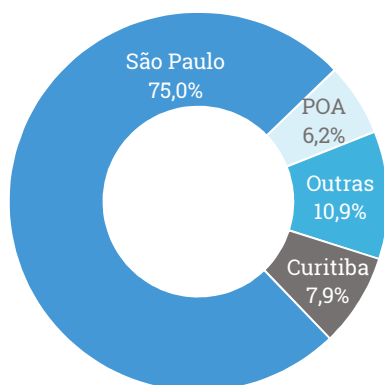
**Quartos por
Administradora**



Quartos por Bandeira



Quartos por Cidade



Resumo do portfólio

Hotéis	14
Quartos	1.046
Pullman – São Paulo	348
Ibis SP Barra Funda – São Paulo	286
Ibis Paraíso – São Paulo¹	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

¹Referente a 50% das ações da Habraset, as quais são de titularidade do Fundo. O hotel possui 300 quartos.

Portfólio do Fundo – Descrição e Fotos (01/02)

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

Íbis 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

Portfólio do Fundo – Descrição e Fotos (02/02)

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.

Fonte: XP Asset Management / Imagens Booking.com



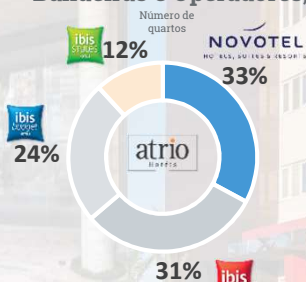
Região Sul

Hotéis da Região Sul do Brasil

Administração: Atrio

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



Fonte: XP Asset Management



Perguntas e respostas (01/02)

Proposta da Administradora acerca da matéria a ser deliberada na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do XP HOTÉIS

A GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 – parte, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de administradora (“Administradora”) do XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 18.308.516/0001-63 (“Fundo”), vem, por meio desta, nos termos do item 14.8 do Regulamento e do Artigo 41, inciso I, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“ICVM 472”), apresentar aos cotistas do Fundo a seguinte proposta da Administradora referente às matérias descritas na ordem do dia da consulta formal enviada pela Administradora em 2 de julho de 2020 (“Consulta Formal”), que são de competência da assembleia geral extraordinária do Fundo e que, para todos os fins, será realizada de forma não presencial, por meio da Consulta Formal, nos termos do Regulamento e do Artigo 21 da ICVM 472.

Abaixo, resumimos a ordem do dia da Consulta Formal para, em seguida, apresentar nossa proposta para cada um de seus itens.

- (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 redação proposta na Consulta Formal;
- (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 redação proposta na Consulta Formal;
- (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 da Consulta Formal;
- (iv) a emissão e distribuição de novas Cotas Subordinadas, conforme os termos e condições do suplemento constante do Anexo III da Consulta Formal, 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 2 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 da 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.

Proposta da Administradora para os itens (i) a (vi) da ordem do dia da Consulta Formal:

A proposta da Administradora é pela aprovação das matérias constantes nos referidos itens.

A Consulta Formal apresenta informações relevantes e está disponível na página da Administradora www.genialinvestimentos.com.br/institucional/administracao-fiduciaria e na página do Fundos.Net <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=18308516000163>.

Ressaltamos que nos termos do Regulamento, a resposta à Consulta Formal deverá ser enviada à Administradora na forma da manifestação de voto anexa à Consulta Formal (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.

Perguntas e respostas (02/02)

Fato Relevante: Retomada das atividades dos hotéis Íbis Londrina Íbis Budget Curitiba Centro

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 IMOBILIÁRIO - 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 as atividades dos hotéis Íbis Budget Curitiba Centro e Íbis Londrina foram retomadas em 15/06/2020. Dessa forma, o Fundo possui 3 de 14 hotéis em funcionamento, visto que o Pullman Ibirapuera permaneceu aberto.

Cabe ressaltar que a reabertura das operações hoteleiras deverá levar em consideração uma série de fatores, como, por exemplo, a adoção de protocolos mais rigorosos, principalmente no que tange à limpeza e higiene, cumprimento das melhores práticas e procedimentos oficiais de prevenção ao contágio recomendados pelas autoridades competentes (Ministério da Saúde e ANVISA), bem como pela OMS, com vistas à preservação da saúde dos colaboradores e dos hóspedes, entre outros.

Continuaremos atentos e monitorando diariamente os rumos do mercado hoteleiro, sobretudo nas localidades onde as atividades permanecem interrompidas, e, conjuntamente com os comitês de crise instalados em cada propriedade, asseguraremos que as manutenções corretivas e preventivas sejam feitas, a fim conservar as instalações e equipamentos e, por conseguinte, preparar os ativos para uma célere retomada.

Contudo, ainda não é possível estimar quando todos os hotéis do portfólio do Fundo retomarão suas atividades, uma vez que o país ainda sofre com as consequências da disseminação do COVID-19 e busca contê-las, por meio da adoção de políticas de isolamento horizontal. Importante mencionar que alguns municípios estão iniciando a execução de um plano de reabertura econômica gradual e cuidadosa, trazendo novas perspectivas para o setor. respectivamente

Todas as demais informações podem ser obtidas no site da CVM e no site do fundo (www.xpasset.com.br/xphoteis).

Seção Extraordinária

Impactos da crise do COVID-19 no XP Hotéis

Distribuição de Rendimentos:

No fechamento de maio de 2020, dado que o Fundo não auferiu resultado na exploração dos hotéis em virtude das políticas de contenção implementadas pelo poder público para conter a disseminação do COVID-19 que configuraram entraves ao fluxo de pessoas e reduziram a atividade econômica, culminando na suspensão das operações dos hotéis de propriedade do Fundo (13 de 14 hotéis no mês de maio) como medida de minimização de perdas, não foram declarados e pagos rendimentos para as classes Sênior e Ordinária. Em adição, existe ainda a crescente incerteza em relação à magnitude e ao tempo de duração dos desdobramentos econômicos desta crise sanitária, sobretudo em São Paulo/SP – município de maior representatividade na receita imobiliária. Em suma, diante de todo este contexto e até a reabertura das propriedades hoteleiras e a retomada da atividade econômica, a geração de resultados será severamente impactada e com grande probabilidade de se manter nula, de forma que as classes de cotas (Sênior e Ordinária) podem não receber rendimentos durante este período.

Relacionamento com os hotéis:

O Fundo possui 1.046 quartos distribuídos em 14 hotéis, sendo 3 hotéis na cidade de São Paulo e 11 na região Sul do país. Em linhas gerais, com a redução da atividade econômica pelas políticas de contenção do COVID-19, a taxa de ocupação dos hotéis do portfólio foi reduzida para um patamar abaixo de 10% no final de março de 2020. Diante disto e com o objetivo de minimizar seus impactos nos resultados dos hotéis, foi necessário suspender 13 das 14 operações do portfólio, restando aberto apenas o Pullman Ibirapuera, em São Paulo/SP. Vale acrescentar que o fechamento temporário não impedirá que os hotéis acumulem prejuízos neste período, prejudicando as perspectivas de geração de resultados no curtíssimo prazo para o Fundo. Tais prejuízos decorrem dos custos fixos das operações hoteleiras sem a contrapartida de receita, ainda que tenham sido adotadas diversas medidas para redução e otimização de custos. Conforme relatado no Fato Relevante da página 8, os hotéis Íbis Londrina e Íbis Budget Curitiba Centro retomaram suas atividades no dia 15/06/2020. Dessa forma, o Fundo permanece com 11 das 14 operações do portfólio suspensas.

Continuaremos atentos e monitorando diariamente os rumos do mercado hoteleiro, sobretudo nas localidades onde as atividades foram interrompidas, e, conjuntamente com os comitês de crise instalados em cada propriedade, asseguraremos que as manutenções corretivas e preventivas sejam feitas com vistas à conservação das instalações e equipamentos e, por conseguinte, à preparação para uma célere retomada tão logo o cenário seja oportuno. Contudo, importante acrescentar que o retorno das atividades ainda é incerto, pois aguarda os desdobramentos das políticas de contenção da crise sanitária do COVID-19 em todo o Brasil, sobretudo em São Paulo/SP.

Investimentos nos ativos (Capex) e Caixa:

Diante da perspectiva de prejuízos indicada acima, a Gestora reforçou seu contato com os colaboradores dos hotéis e suas respectivas operadoras e está ainda mais próxima da gestão de caixa das propriedades. Importante acrescentar que, até o encerramento do semestre, o caixa de curto prazo do Fundo, somado às reservas dos hotéis, é suficiente para honrar com os custos fixos das propriedades, os quais já foram/são objeto de redução e otimização das administradoras. Contudo, como o cenário de isolamento horizontal persistiu, foi necessário buscar alternativas para arcar com os custos dos hotéis, culminando dessa forma na Proposta e Consulta Formal publicada pelo Administrador no dia 22/06/2020 que visa dentre outras matérias aprovar e captar através de emissão e distribuição de Cotas Subordinadas o valor total de até R\$ 6,7 milhões.

Em virtude da crise, todos os investimentos inicialmente previstos nos ativos do Fundo para 2020 foram suspensos.

Impactos no Patrimônio do Fundo (cota patrimonial):

A cota patrimonial Ordinária do Fundo encerrou maio de 2020 no valor de R\$141,18. Salientamos que ainda é prematuro conjecturar qualquer impacto da crise do COVID-19 no *valuation* dos ativos do Fundo, visto que são produtos, em termos reducionistas, da avaliação de suas especificações técnicas, de sua relevância na indústria hoteleira, de sua 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. Se adotarmos a cota patrimonial atual como referência, podemos estabelecer o seguinte comparativo de sensibilidade às variações do valor a mercado da cota do fundo:

XPHT12 @ Mercado - R\$ por cota	R\$99,00	R\$113,00	R\$127,00	R\$141,59	R\$155,00
Δ% cota patrimonial	-30%	-20%	-10%	0%	10%

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODERÃO TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: GENIAL INVESTIMENTOS C.V.M. S.A. CNPJ/MF nº 27.652.684/0001-62.
ENDEREÇO: RUA CANDELÁRIA, 65 – SALAS 1701 E 1702 - CENTRO, RIO DE JANEIRO - RJ.
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPASSET.COM.BR

