

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

PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL
INICIADO EM 17 DE JULHO DE 2020

TERMO DE APURAÇÃO

Na qualidade de instituição administradora do **XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 18.308.516/0001-63 (“Fundo”), a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 – Parte, Botafogo, CEP 22250-040 (“Administrador”), por meio deste instrumento, apura o resultado dos votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo (“Cotistas”), no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada de forma não presencial por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pelo Administrador no dia 02 de julho de 2020 (“Assembleia” e “Consulta Formal”, respectivamente), conforme o regulamento do Fundo (“Regulamento”), o Artigo 21 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e as determinações do Ministério da Saúde e as recomendações da Organização Mundial da Saúde relacionadas à necessidade de distanciamento social durante a pandemia da Covid-19.

A Consulta Formal convocou os Cotistas a manifestarem-se a respeito da seguinte matéria, até as 18h do dia 17 de julho de 2020:

- (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.

As matérias da ordem do dia foram aprovadas, sem qualquer ressalva ou restrição, mediante manifestação de eletrônica de voto enviada ao Administrador, nos termos da Consulta Formal, encerrada nesta data, da seguinte forma:

I) a alteração do item 11.6 do Regulamento restou (i) aprovada por 25,06% (vinte e cinco vírgula zero seis por cento) das Cotas Ordinárias do Fundo; (ii) aprovada por 29,89% (vinte e nove vírgula oitenta e nove por cento) das Cotas Sênior do Fundo, bem como reprovada por 0,84% (zero vírgula oitenta e quatro por cento) das Cotas Sênior do Fundo; e (iii) aprovada por 100% (cem por cento) das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo;

II) a alteração do item 11.6.2 do Regulamento restou (i) aprovada por 25,06% (vinte e cinco vírgula zero seis por cento) das Cotas Ordinárias do Fundo; (ii) aprovada por 29,89% (vinte e nove vírgula oitenta e nove por cento) das Cotas Sênior do Fundo, bem como reprovada por 0,84% (zero vírgula oitenta e quatro por cento) das Cotas Sênior do Fundo; e (iii) aprovada por 100% (cem por cento) das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo;

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 restou (i) aprovada por 25,06% (vinte e cinco vírgula zero seis por cento) das Cotas Ordinárias do Fundo; (ii) aprovada por 29,89% (vinte e nove vírgula oitenta e nove por cento) das Cotas Sênior do Fundo, bem como reprovada por 0,84% (zero vírgula oitenta e quatro por cento) das Cotas Sênior do Fundo; e (iii) aprovada por 100% (cem por cento) das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo;

IV) a aprovação da emissão e distribuição de novas Cotas Subordinadas, conforme o Anexo III ao presente instrumento, bem como a contratação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de coordenador líder, para realizar a Oferta Restrita das novas Cotas Subordinadas do Fundo, restou (i) aprovada por 25,06% (vinte e cinco vírgula zero seis por cento) das Cotas Ordinárias do Fundo; (ii) aprovada por 29,89% (vinte e nove vírgula oitenta e nove por cento) das Cotas Sênior do Fundo, bem como reprovada por 0,84% (zero vírgula oitenta e quatro por cento) das Cotas Sênior do Fundo; e (iii) aprovada por 100% (cem por cento) das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo

(v) a não aplicabilidade de direito de preferência no âmbito da 2ª emissão de Cotas Subordinadas aprovada nos termos do item (iv) acima, aprovada por 25,06% (vinte e cinco vírgula zero seis por cento) das Cotas Ordinárias, 30,73% (trinta vírgula setenta e três por cento) das Cotas Sênior do Fundo e 100% (cem por cento) das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo; 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, bem como a alteração do Regulamento do Fundo, de modo a refletir as deliberações aprovadas acima e ajustes formais de atualização de referências cruzadas, aprovada por 25,06% (vinte e cinco vírgula zero seis por cento) das Cotas Ordinárias, 30,73% (trintavírgula setenta e três por cento) das Cotas Sênior e 100% (cem por cento) das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo. Sendo assim, o Regulamento do fundo passará a vigor na forma do Anexo I a partir de 17 de julho 2020;

Os termos constantes deste termo iniciados em letra maiúscula terão o significado que lhes foi atribuído no Regulamento.

Rio de Janeiro, 17 de julho de 2020.

**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.**

ANEXO I
REGULAMENTO CONSOLIDADO

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.

Características da 1ª Emissão de Cotas Subordinadas do Fundo	
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"> a) Na ocorrência de um Evento de Amortização Acelerada das Cotas Seniores antes de uma Data de Conversão – Subordinadas, conforme definida abaixo; e b) No 36º, 48º, 60º e 72º mês a contar da 1ª Data de Integralização das Cotas Subordinadas ("<u>Data de Conversão - Subordinadas</u>"), a critério do titular da Cota Subordinada. <p>A conversão das Cotas Subordinadas observará a seguinte fórmula:</p>

	<p><i>CotasOrdináriasConvert</i></p> $= \text{Máximo} \left\{ \frac{\frac{\text{RendaMédiaHotéis}}{7,5\%}}{100} - 2.400.000; \text{CotasSubordinadas} \right\} -$ <p>Onde,</p> <p><i>CotasOrdináriasConvert</i> 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><i>CotasSubordinadas</i> é o número inteiro de Cotas Subordinadas da 1ª Emissão e da 2ª Emissão;</p> <p><i>RendaMédiaHotéis</i> 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</i> – <i>Custos e Despesas</i> – <i>Taxas de administração</i> – <i>Impostos e Taxas, Seguros Condomínio</i> – <i>ReceitaBruta</i> × 3%)</p> <p><i>RendaBruta</i> 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><i>Custos e Despesas</i> 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>
--	---

	<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>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.

Características da 2ª Emissão de Cotas Subordinadas do Fundo	
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"> a) Na ocorrência de um Evento de Amortização Acelerada das Cotas Seniores antes de uma Data de Conversão – Subordinadas, conforme definida abaixo; e 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. <p>A conversão das Cotas Subordinadas observará a seguinte fórmula:</p> $Cotas\ Ordinárias\ Convert = Máximo \left\{ \frac{Renda\ Média\ Hotéis}{100} \right\}$

	<p style="text-align: right;">– 2.400.000; CotasSubordinadas} –</p> <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</p>
--	---

	Ordinárias quantas forem necessárias para realizar a conversão ora prevista, cancelando as Cotas Subordinadas convertidas."
--	---