



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:

Abril 2016

CNPJ:

18.308.516/0001-63

Código B3:

XPHT11 (Sênior) e XPHT12 (Ordinária)

Patrimônio Líquido:

R\$ 330.559.770,32

Número de Cotistas:

1.429

Categoria ANBIMA – Foco de Atuação:

FII de Renda Gestão Ativa – Hotéis

Gestor:

XP Vista Asset Management Ltda.

Administrador:

Genial Investimentos.

Taxa de 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.

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 corporativos e localizados em São Paulo e na Região Sul do país.

No dia 30/11/21, 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 há base disponível de resultados acumulados para distribuição de rendimentos para os detentores de cotas das classes Sênior e Ordinária, referente ao mês de novembro de 2021.

Em novembro, dos 11 hotéis localizados na região Sul, 10 tiveram resultados operacionais positivos, os quais serão transferidos ao Fundo em dezembro de 2021 para reduzir parte dos prejuízos acumulados. Em relação aos hotéis de São Paulo, apesar dos 3 empreendimentos apresentarem lucro operacional em novembro, apenas o Ibis Barra Funda (Expo) apresentou fluxo de caixa positivo suficiente para pagar parte do contas a receber do Fundo, referente aos valores adiantados durante a crise sanitária para suportar a operação deficitária (vide Nota Explicativa 6 das Demonstrações Financeiras de 2020 na CVM).

Ademais, conforme Fato Relevante publicado em 01/07/21, o Fundo e a Accor renovaram a bandeira Pullman por mais 20 anos. Dessa forma, o Fundo recebeu a 2ª parcela do *Key Money* e consolidou a alteração do regime contratual para a modalidade de Locação, o que, a partir de julho de 2021, desobriga o Fundo de arcar com despesas da operação em eventuais períodos deficitários (vide detalhes na CVM e na página 8 deste relatório).

Por fim, com base no contexto de crise sanitária do COVID-19, preparamos uma Seção Extraordinária na página 10 com as principais consequências relacionadas ao Fundo e aos ativos de seu portfólio.

Distribuição de Rendimentos

No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Fluxo Financeiro	nov-21	2021	12 meses
Receitas ¹	177.596	565.355	567.786
Receita de Locação	177.596	553.205	553.205
Lucro Imobiliários	-	-	-
Receita LCI e Renda Fixa	-	12.150	14.581
Despesas ²	(48.854)	(1.061.167)	(1.506.708)
Despesas Imobiliárias	-	-	-
Despesas Operacionais	(48.854)	(1.061.167)	(1.506.708)
Resultado Líquido	128.743	(495.812)	(938.922)
Rendimento Distribuído ³	-	-	-
Sênior	-	-	-
Ordinária	-	-	-
Subordinada	-	-	-

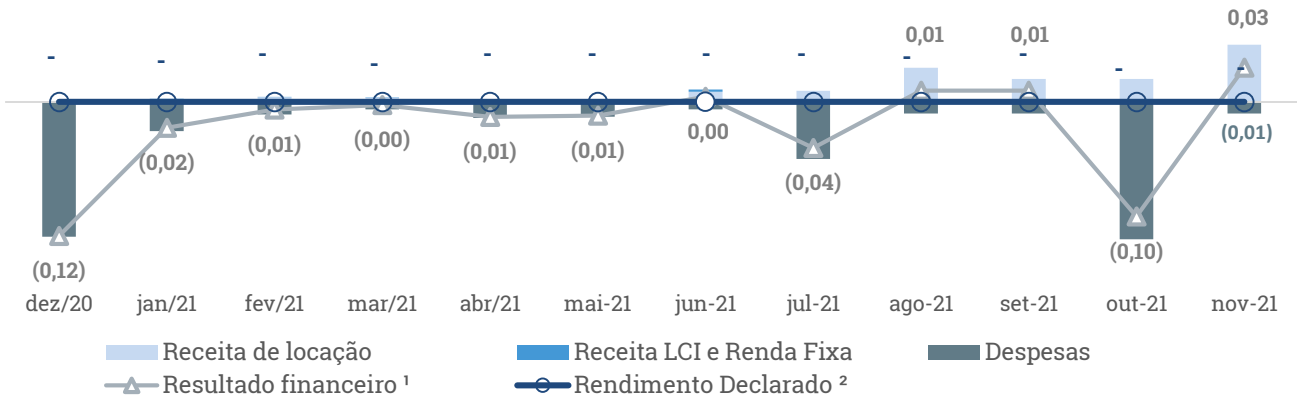
(1) Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre o valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitoria. 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.

Resultado Financeiro

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

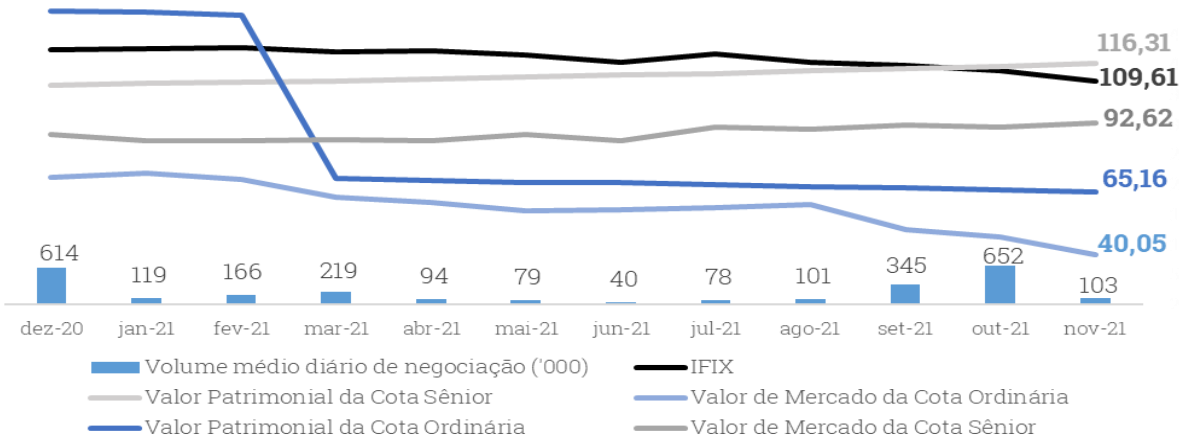


¹ O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa e considera o total de cotas independentemente da classe.

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}

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas:



¹ "Valor Patrimonial" indicado no gráfico acima 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 atualização dos laudos de 2020 está refletida no valor patrimonial apresentado de março de 2021.

Liquidez – Cota Sênior

As Cotas Sênior do Fundo são listadas em bolsa para negociação sob o código XPHT11. Ocorreram 19.106 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 1,9 milhão. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 97 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 92,6 por cota.

XPHT11- Sênior	nov-21	2021	12 meses
Presença em pregões	75%	89%	90%
Volume negociado (R\$)	1.940.355	31.524.700	43.508.210
Negociações (# cotas)	19.106	346.758	484.215
Giro ⁴	1,3%	22,1%	30,5%
Valor de mercado (R\$)			149.646.597,10
Cotas (#)			1.615.705

⁴ Cálculo realizado através da divisão do volume negociado pelo valor de mercado no período, considerando a média móvel.

Liquidez – Cota Ordinária

As Cotas Ordinárias do Fundo são listadas em bolsa para negociação sob o código XPHT12. Ocorreram 1.745 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 123 mil. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 6.169 e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 40,05 por cota.

XPHT12- Ordinária	nov-21	2021	12 meses
Presença em pregões	70%	86%	87%
Volume negociado (R\$)	123.379	9.437.709	10.343.070
Negociações (# cotas)	1.745	155.453	167.840
Giro ¹	0,2%	6,6%	7,2%
Valor de mercado (R\$)			60.953.577
Cotas (#)			1.521.937

¹Cálculo realizado através da divisão do volume negociado pelo valor de mercado no período, considerando a média móvel.

Rentabilidade

O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Para efeito de comparação, é utilizado o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela B3 (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa. Para a cota sênior, o retorno total bruto não considera a rentabilidade prevista em regulamento, e sim a variação do valor de mercado e a distribuição realizada.

COTA SÊNIOR

De acordo com o Regulamento alterado pela Consulta Formal publicada no dia 16/12/2020 a CVM, o valor patrimonial da Cota Sênior é composto pelo somatório do Principal e dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior, conforme abaixo:

- **Rendimento Prioritário – Renda Base:** remuneração calculada utilizando a taxa DI.
- **Rendimento Prioritário – Renda Extra:** remuneração calculada utilizando a taxa spread de 5% a.a. (a partir de 30/12/2020).

Para maiores informações, consultar o Regulamento, o item (iii) da página 6 e as características de cada classe na página 9 deste relatório.

COTA ORDINÁRIA

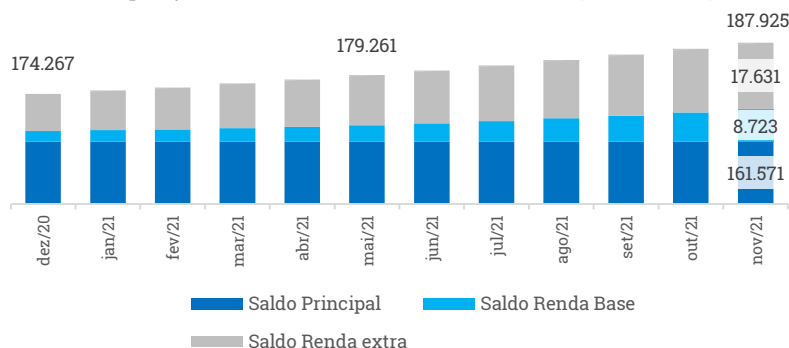
Após a quitação do saldo acumulado e o reestabelecimento dos pagamentos dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior (Renda Base e Renda Extra) de cada mês, em linhas gerais, 50% do resultado líquido gerado em cada período será utilizado para pagamento de Rendimentos Prioritários das Cotas Ordinárias (conceito definido no Regulamento) e os outros 50% para amortização extraordinária das Cotas Seniores. Para maiores informações, consultar o Regulamento e a página 6 deste relatório.

XPHT11 - Sênior	nov-21 ²	2021 ³	12 meses ⁴
Patrimônio Líquido ⁵	187.924.596,68	180.350.861,09	179.784.464,80
Valor Patrimonial (cota)	116,31	111,62	111,27
Valor Mercado (cota)	92,62	88,32	88,39
Ganho de capital bruto	1,55%	5,19%	2,46%
Distribuição Bruta	0,00%	0,00%	0,00%
Retorno Total Bruto	1,55%	5,19%	2,46%
IFIX	-3,66%	-10,17%	-8,22%
Diferença vs IFIX	5,21%	15,36%	10,68%

²Valor de fechamento. ³Média do período. ⁴Média do período. ⁵Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2021" e "12 meses".

Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset.

Composição do Saldo Patrimonial da Cota Sênior (em milhares)



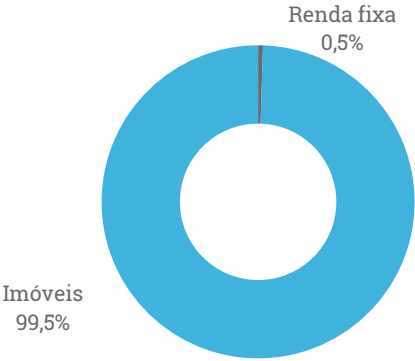
XPHT12 - Ordinária	nov-21 ⁶	2021 ⁷	12 meses ⁸
Patrimônio Líquido ⁹	99.172.222,99	121.248.096,24	128.995.578,72
Valor Patrimonial (cota)	65,16	79,67	84,76
Valor Mercado (cota)	40,05	57,62	58,90
Ganho de capital bruto	-14,79%	-43,39%	-45,96%
Distribuição Bruta	0,00%	0,00%	0,00%
Retorno Total Bruto	-14,79%	-43,39%	-45,96%
IFIX	-3,66%	-10,17%	-8,22%
Diferença vs IFIX	-11,13%	-33,22%	-37,74%

⁶Valor de fechamento. ⁷Média do período. ⁸Média do período. ⁹Cálculo baseado na quantidade média de cotas para "2021" e "12 meses".

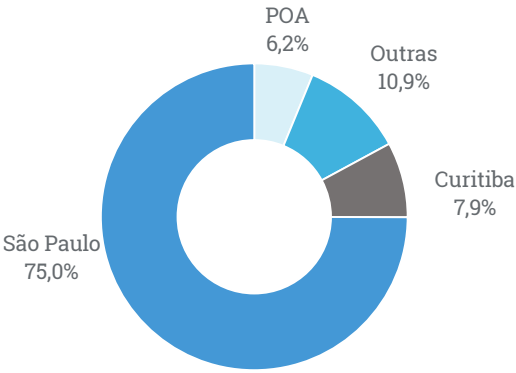
Fontes: ANBIMA / B3 / Bloomberg / XP Asset

Portfólio e Indicadores Operacionais

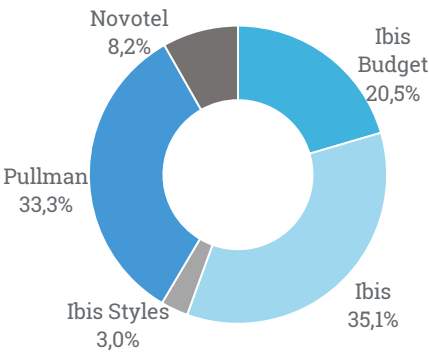
Investimento por classe de ativo
(% de ativos)



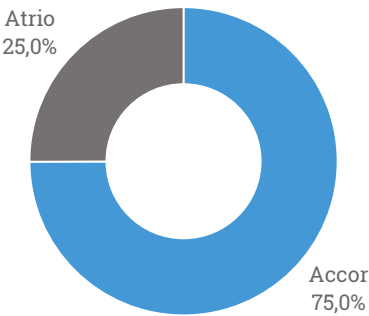
Quarto por Cidade



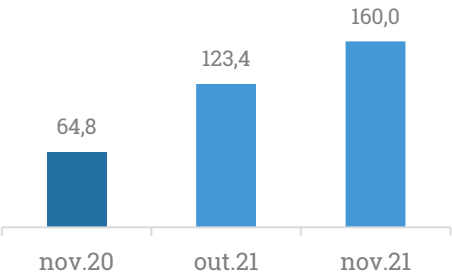
Quartos por Bandeira



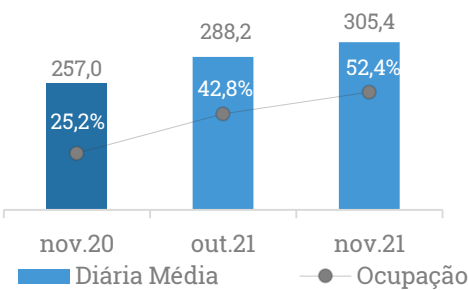
Quartos por Administradora



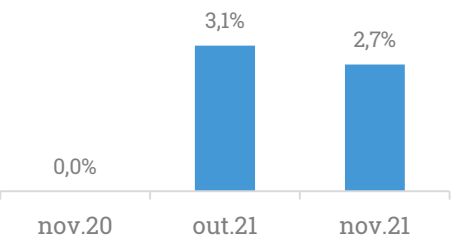
RevPar (R\$/dia)



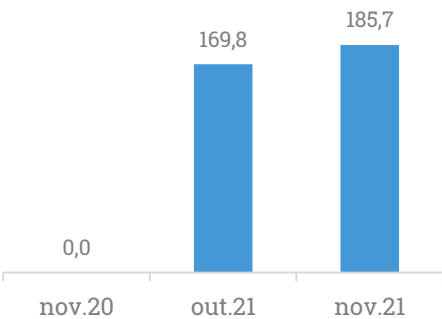
Ocupação e Diária Média (%/R\$)



Margem de Distribuição (%)



Distribuição por Quarto (R\$)



Ativos Imobiliários

A XP Asset Management é signatária do PRI – Principles for Responsible Investment. Dessa forma, busca refletir em suas ações e na gestão do portfólio as melhores práticas ambientais, sociais e de governança corporativa (ESG). Os ativos, em linhas gerais, seguem um programa global da Accor de responsabilidade social corporativa que se chama Planet 21 e envolve seus stakeholders por meio de mudanças de comportamento e consumo consciente, através de metas para os hotéis, a fim de garantir a sustentabilidade mínima das operações, tais como: reuso de água, coleta seletiva, ventilação, planejamento e uso eficiente de materiais na operação e iluminação natural e de LED. A gestora está comprometida em estudar e implementar, em conjunto com a Accor, Atrio e os gerentes dos Hotéis, outras medidas que sejam viáveis e tragam impactos positivos de ESG.



Pullman Ibirapuera

São Paulo, SP

Rua Joinville, 515

🏠 Número de Quartos¹: 348

🕒 Participação²: 100%

📏 Metragem UH³: 27,9 m²

🎯 Categoria: Upscale



Ibis Barra Funda (Expo)

São Paulo, SP

Rua Eduardo Viana, 163

🏠 Número de Quartos¹: 286

🕒 Participação²: 100%

📏 Metragem UH³: 21,0 m²

🎯 Categoria: Midscale



Ibis Budget Paraíso

São Paulo, SP

Rua Vergueiro, 1571

🏠 Número de Quartos¹: 150

🕒 Participação²: 50%

📏 Metragem UH³: 16,0 m²

🎯 Categoria: Econômico



Novotel Curitiba

Curitiba, PR

Rua Dr Pedrosa, 288

🏠 Número de Quartos¹: 72

🕒 Participação²: 41%

📏 Metragem UH³: 25,9 m²

🎯 Categoria: Midscale



Ibis Styles Porto Alegre

Porto Alegre, RS

Rua Garibaldi, 633

🏠 Número de Quartos¹: 31

🕒 Participação²: 20%

📏 Metragem UH³: 19,1 m²

🎯 Categoria: Midscale



Ibis Budget Blumenau

Blumenau, SC

Rua Paulo Zimmermann, 142

🏠 Número de Quartos¹: 28

🕒 Participação²: 20%

📏 Metragem UH³: 14,1 m²

🎯 Categoria: Econômico



Ibis Chapecó

Chapecó, SC

Avenida Sao Pedro, 2300E

🏠 Número de Quartos¹: 28

🕒 Participação²: 21%

📏 Metragem UH³: 18,9 m²

🎯 Categoria: Midscale



Ibis Londrina

Londrina, PR

Av. Martiniano Valle Filho, 355

🏠 Número de Quartos¹: 22

🕒 Participação²: 17%

📏 Metragem UH³: 18,8 m²

🎯 Categoria: Midscale



Ibis Assis Brasil

Porto Alegre, RS

Av. Assis Brasil, 9300

🏠 Número de Quartos¹: 20

🕒 Participação²: 13%

📏 Metragem UH³: 18,9 m²

🎯 Categoria: Midscale



Novotel Aeroporto Porto Alegre

Porto Alegre, RS

Avenida Severo Dullius, 2055

🏠 Número de Quartos¹: 14

🕒 Participação²: 8%

📏 Metragem UH³: 26,2 m²

🎯 Categoria: Midscale



Ibis Budget Foz do Iguaçu

Foz do Iguaçu, PR

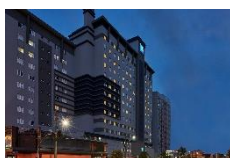
Republica Argentina, 1834

🏠 Número de Quartos¹: 14

🕒 Participação²: 11%

📏 Metragem UH³: 14,2m

🎯 Categoria: Econômico



Ibis Budget Curitiba Centro

Curitiba, PR

Rua Mariano Torres, 927

🏠 Número de Quartos¹: 11

🕒 Participação²: 4%

📏 Metragem UH³: 14,1

🎯 Categoria: Econômico



Ibis Budget Curitiba Aeroporto

Curitiba, PR

Av. Rocha Pombo, 2600

🏠 Número de Quartos¹: 11

🕒 Participação²: 8%

📏 Metragem UH³: 14,1 m²

🎯 Categoria: Econômico



Ibis Canoas

Canoas, RS

Rua Mathias Velho, 235

🏠 Número de Quartos¹: 11

🕒 Participação²: 8%

📏 Metragem UH³: 18,8 m²

🎯 Categoria: Midscale

¹ Quantidade de apartamentos que o Fundo possui no hotel; ² Participação do Fundo no hotel, ou seja, quantidade de apartamentos do Fundo dividido pela quantidade total de apartamentos do hotel; ³ Área média dos apartamentos do hotel.

Fonte: XP Asset Management.

Perguntas e Respostas (01/03)

Consulta Formal – Sumário de Decisões (16/12/20)

A Consulta Formal convocou os Cotistas a manifestarem-se a respeito da seguinte matéria, até as 18h do dia 16 de dezembro de 2020:

- (i) a alteração do item 11.3.1. do Regulamento, bem como a inclusão do item 11.3.2. do Regulamento para prever que, enquanto o Fundo não tenha resultado distribuível, o não pagamento dos Rendimentos Prioritários não configurará um Evento de Amortização Acelerada de Cotas Seniores (conforme termos definidos no Regulamento;
- (ii) a inclusão do item 12.4. do Regulamento, com a consequente renumeração do atual item 12.4, para prever que o Fundo poderá destinar os rendimentos existentes em cada período, se houver, para a amortização extraordinária das Cotas Seniores, nos termos previstos no suplemento das Cotas Seniores; e
- (iii) a alteração do Suplemento da 1ª Emissão de Cotas Sênior constante do Anexo IV ao Regulamento do Fundo, nos termos da proposta da Administradora, para:
 - a) incluir um período de carência de 24 (vinte e quatro) meses para o pagamento da amortização programa da Cota Sênior, o qual se iniciará em 30 de junho de 2023 e terminará em 30 de dezembro de 2025;
 - b) prever (b.1) que, enquanto o Fundo não tenha resultado distribuível, o não pagamento dos Rendimentos Prioritários não configurará um Evento de Amortização Acelerada de Cotas Seniores; (b.2) os Rendimentos Prioritários que não sejam pagos em um determinado mês por ausência de resultado distribuível acumularão imediatamente para a próxima Data de Pagamento de Rendimentos; e (b.3) uma vez que o Fundo tenha lucro distribuível, 100% (cem por cento) dos lucros serão utilizados da seguinte forma: (i) primeiramente para o pagamento dos Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores – Renda Base acumulados até a data do efetivo pagamento; e (ii) uma vez pago todo o Rendimento Prioritário das Cotas Seniores – Renda Base, para pagamento dos Rendimentos Prioritário das Cotas Seniores – Renda Extra acumulados até a data do efetivo pagamento;
 - c) a unificação da linha referente à Data de Pagamento de Rendimentos Extra com a Data de Pagamento de Rendimentos, tendo em vista que os Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores – Renda Extra serão pagos mensalmente;
 - d) alterar o Spread da Meta de Remuneração, para 3,00% (três por cento) ao ano do início da apuração até 30 de dezembro de 2020, inclusive, e, após 30 de dezembro de 2020, exclusive, 5,00% (cinco por cento) ao ano;
 - e) alterar o prazo de duração das Cotas Seniores para 7 (sete) anos após a 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores;
 - f) alterar o percentual do prêmio devido em razão da antecipação do prazo de reembolso do valor das Cotas Seniores para 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento);
 - g) incluir previsão de que, após: (f.1) o pagamento dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior – Renda Base não pagos nos meses anteriores e o reestabelecimento dos pagamentos dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior – Renda Base de cada mês; e (f.2) o pagamento de todo o Rendimento Prioritário da Cota Sênior – Renda Extra acumulado e o reestabelecimento dos pagamentos dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior – Renda Extra de cada mês, 50% (cinquenta por cento) do lucro existente em cada período, se houver, será utilizado para amortização extraordinária das Cotas Seniores, sem a incidência do Prêmio, até o limite do montante necessário para o próximo pagamento da Amortização Programada da Cota Sênior, conforme cronograma estabelecido. Os demais 50% (cinquenta por cento) dos lucros existentes serão utilizados para pagamento dos Rendimentos Prioritários das Cotas Ordinárias; e
 - h) prever a possibilidade de conversão das Cotas Seniores em Cotas Ordinárias a qualquer tempo.
- (iv) a alteração do Suplemento da 1ª Emissão de Cotas Ordinárias constante do Anexo V ao Regulamento do Fundo, nos termos da proposta da Administradora, para prever que, após (1) o pagamento dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior – Renda Base não pagos nos meses anteriores e o reestabelecimento dos pagamentos dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior – Renda Base de cada mês; e (2) o pagamento de todo o Rendimento Prioritário da Cota Sênior – Renda Extra acumulado e o reestabelecimento dos pagamentos dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior – Renda Extra de cada mês, 50% (cinquenta por cento) do lucro existente em cada período, se houver, será utilizado para amortização extraordinária das Cotas Seniores, sem a incidência do Prêmio, até o limite do montante necessário para o próximo pagamento da Amortização Programada da Cota Sênior, conforme cronograma estabelecido. Os demais 50% (cinquenta por cento) dos lucros existentes serão utilizados para pagamento dos Rendimentos Prioritários das Cotas Ordinárias;
- (v) 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, incluindo, mas não se limitando, e ajustes formais de atualização de referências cruzadas.

Perguntas e Respostas (02/03)

Consulta Formal – Sumário de Decisões (16/12/20)

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 11.3.1. do Regulamento, bem como a inclusão do item 11.3.2. restou (i) aprovada por 38,65% (trinta e oito virgula sessenta e cinco por cento) das Cotas Ordinárias do Fundo; (ii) aprovada por 25,54% (vinte e cinco virgula cinquenta e quatro por cento) das Cotas Sênior do Fundo, bem como reprovada por 0,95% (zero virgula noventa e cinco por cento) das Cotas Sênior do Fundo; e (iii) aprovada por 100% (cem por cento) das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo;
- (ii) a inclusão do item 12.4. do Regulamento, com a consequente renumeração do atual item 12.4, restou (i) aprovada por 38,65% (trinta e oito virgula sessenta e cinco por cento) das Cotas Ordinárias do Fundo; (ii) aprovada por 26,49% (vinte e seis virgula quarenta e nove por cento) das Cotas Sênior do Fundo, bem como reprovada por 00,0095% (zero virgula zero zero noventa e cinco por cento) das Cotas Sênior do Fundo; e (iii) aprovada por 100% (cem por cento) das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo; e (iii) a alteração do Suplemento da 1ª Emissão de Cotas Sênior constante do Anexo IV ao Regulamento do Fundo, nos termos da proposta da Administradora e do constante na Consulta Formal e Ordem do dia, restou (i) aprovada por 38,65% (trinta e oito virgula sessenta e cinco por cento) das Cotas Ordinárias do Fundo; (ii) aprovada por 26,49% (vinte e seis virgula quarenta e nove por cento) das Cotas Sênior do Fundo, bem como reprovada por 00,0095% (zero virgula zero zero noventa e cinco 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 Ordinárias constante do Anexo V ao Regulamento do Fundo, nos termos da proposta da Administradora, e do constante na Consulta Formal e Ordem do dia, restou (i) aprovada por 38,65% (trinta e oito virgula sessenta e cinco por cento) das Cotas Ordinárias do Fundo; (ii) aprovada por 26,49% (vinte e seis virgula quarenta e nove por cento) das Cotas Sênior do Fundo, bem como reprovada por 00,0095% (zero virgula zero zero noventa e cinco por cento) das Cotas Sênior do Fundo; e (iii) aprovada por 100% (cem por cento) das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo;
- (iv) (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, incluindo, mas não se limitando, e ajustes formais de atualização de referências cruzadas, restou (i) aprovada por 38,65% (trinta e oito virgula sessenta e cinco por cento) das Cotas Ordinárias do Fundo; (ii) aprovada por 26,49% (vinte e seis virgula quarenta e nove por cento) das Cotas Sênior do Fundo, bem como reprovada por 00,0095% (zero virgula zero zero noventa e cinco por cento) das Cotas Sênior do Fundo; e (iii) aprovada por 100% (cem por cento) das Cotas Subordinadas emitidas pelo Fundo. Assim sendo, o Regulamento, bem como os Suplementos constantes do Anexo IV e Anexo V atualizados, passarão a vigor na forma do Anexo I ao presente instrumento, a partir de 17 de dezembro de 2020;

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

Perguntas e Respostas (03/03)

Fato Relevante – Contrato de Locação Pullman (01/07/21)

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 celebrou, nesta data, com a HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 7.815, Torre II, 9º e 10º (parte) andares, Pinheiros, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.967.852/0001-27, na qualidade de locatária ("HAB", e em conjunto com o Fundo, "Partes"), o Contrato de Locação e Outras Avenças ("Contrato de Locação") que tem por objeto a locação do Pullman São Paulo Ibirapuera ("Hotel"), e demais documentos relacionados à operação, incluindo o distrato do Contrato de Administração anteriormente vigente em relação ao Hotel e o pagamento dos valores devidos à HAB até então.

O Contrato de Locação prevê que a HAB exercerá a operação do Hotel por 20 (vinte) anos a contar desta data, em conformidade com a marca PULLMAN, tendo as Partes estipulado seus deveres e obrigações, dentre eles o pagamento, pela HAB, do Key Money no valor total de R\$4.700.000,00 (quatro milhões e setecentos mil reais) em 2 (duas) parcelas, sendo que a 1ª (primeira) parcela, correspondente a 70% (setenta por cento) do valor total, já foi recebida pelo Fundo, e a 2ª (segunda) parcela, equivalente a 30% (trinta por cento), será paga pela HAB em até 10 (dez) dias corridos contados da data de assinatura do Contrato de Locação. Além disso, destacamos que o Contrato de Locação prevê a redução de encargos e taxas da HAB, atreladas à receita e ao resultado operacional do Hotel. Por fim, vale destacar que, nesta modalidade do Contrato de Locação, diferentemente do Contrato de Administração, o Fundo não será responsável por arcar com despesas do Hotel em caso de resultado operacional negativo, trazendo, dessa forma, maior estabilidade ao fluxo de caixa do Fundo, até que seja possível a recuperação dos prejuízos acumulados.

Cabe ressaltar que o Key Money recebido não impacta o resultado do Fundo, na medida em que representa o reembolso de parte dos valores adiantados pelo Fundo para a manutenção do fluxo de caixa das atividades do Hotel durante o período de pandemia do COVID-19. Eventual impacto decorrente dos novos termos do Contrato de Locação só poderá ser verificado a partir do momento em a receita do Hotel seja suficiente para cobrir suas despesas operacionais e permita a recuperação dos prejuízos acumulados devido ao forte impacto da pandemia nas atividades do Hotel. Continuaremos atentos e monitorando diariamente os rumos do mercado hoteleiro, o qual, neste momento, dá sinais de retomada da recuperação em concomitância à evolução da imunização contra o COVID-19. Manteremos o mercado tempestivamente informado sobre qualquer questão que impacte os hotéis do portfólio.

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

Características das Classes

Conforme Regulamento do Fundo, o Patrimônio Líquido está dividido em três classes de cotas: Sênior, Ordinária e Subordinada. Abaixo as características principais (não exaustivas, sendo recomendada a apreciação completa do Regulamento) de cada classe:

Cota Sênior – XPHT11	Cota Sênior • Prazo de 7 anos • Amortização a partir de Junho de 2023 (observar tabela abaixo). • Rendimentos Prioritários • Benchmark CDI+3% a.a. até 30/12/2020 e a partir de então CDI+5% a.a. • Conversível em ordinária a qualquer tempo • Quantidade de cotas atual: 1.615.705
Cota Ordinária – XPHT12	Cota Ordinária • Não Amortizável • Cota Ordinária do Fundo • Quantidade de cotas atual: 1.521.937
Cota Subordinada	Cota Subordinada • Não Amortizável • Rendimento Subordinado • Conversível no 36º, 48º, 60º e 72º mês. • Quantidade de cotas atual: 667.000

No dia 16/12/20, foi publicado na CVM o resultado da Consulta Formal, com as aprovações dos investidores das três classes de cotas para importantes matérias, tais como: (i) não configuração de Evento de Amortização Acelerada em caso de falta de resultado distribuível; (ii) carência adicional de 24 meses para o pagamento de amortização da Sênior; e (iii) alteração do spread da Sênior de 3% a.a. para 5% a.a. a partir de 30/12/20. Todas as matérias aprovadas podem ser verificadas na CVM.

A tabela abaixo apresenta o percentual de amortização que incidirá sobre o valor patrimonial da Cota Sênior em cada uma das datas de amortização. Para fins de clarificação, os percentuais de amortização foram definidos para que os pagamentos sejam realizados em 6 parcelas iguais.

Tabela Amortização Cota Sênior	
30/06/2023	16,6667%
30/12/2023	20,0000%
30/06/2024	25,0000%
30/12/2024	33,3333%
30/06/2025	50,0000%
30/12/2025	100,0000%

Seção Extraordinária

Impactos da crise do COVID-19 no Fundo

Distribuição de Rendimentos:

No fechamento de novembro de 2021, o Fundo não gerou resultados positivos acumulados suficientes para distribuição, ainda em virtude do impacto da implementação de medidas restritivas pelo poder público para conter a disseminação do COVID-19 que configuraram entraves parciais ao fluxo de pessoas e reduziram de forma relevante a ocupação das propriedades nos meses anteriores, principalmente entre abril/2020 a maio/2021. Em adição, existe ainda incerteza relevante em relação à magnitude e ao tempo de duração dos desdobramentos econômicos desta crise sanitária; entretanto, com os avanços do programa de vacinação, vislumbram-se perspectivas melhores para os próximos meses, conforme os resultados recentes apresentados. Em suma, diante de todo este contexto e até a retomada substancial 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) poderão não ter rendimentos disponíveis para distribuição durante esse período.

Relacionamento com os hotéis:

O Fundo possui 1.046 quartos distribuídos em 14 hotéis, dos quais 3 hotéis na cidade de São Paulo e 11 na Região Sul do país.

A contração da atividade econômica como consequência das políticas de isolamento social para contenção do COVID-19 resultou na redução substancial da taxa de ocupação dos hotéis do Fundo, tornando suas operações deficitárias e levando à suspensão das atividades como medida de contenção de perdas. Ainda que tenham sido adotadas diversas medidas para minimização e otimização de custos, a ausência de receitas suficientes para cobrir as despesas fixas culminou em tais prejuízos a partir de abril de 2020 até o momento.

Como aspectos positivos, gostaríamos de salientar que: (a) desde setembro de 2020, com a abertura do Hotel Íbis Budget Foz do Iguaçu, todos os hotéis do portfólio estão em funcionamento; (b) neste mês de novembro de 2021, 10 hotéis localizados na Região Sul tiveram resultado operacional positivo. Em relação aos hotéis de São Paulo, apesar dos 3 empreendimentos apresentarem lucro operacional em novembro, apenas o Ibis Barra Funda (Expo) apresentou fluxo de caixa positivo suficiente para pagar parte do contas a receber do Fundo, referente aos valores adiantados durante a crise sanitária para suportar a operação durante o período de baixa ocupação. Os avanços no programa de vacinação, a flexibilização das medidas de isolamento social e o retorno gradativo dos eventos não somente impactaram positivamente o setor como também trouxeram perspectivas positivas para os próximos meses.

Continuaremos atentos e monitorando diariamente os rumos do segmento hoteleiro em conjunto com os comitês de crise instalados em cada propriedade, sendo certo que o cenário atual permanece desafiador para esta indústria.

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 e do próprio Fundo. Ademais, em virtude da crise, todos os investimentos em (CAPEX) seguem suspensos, exceto aqueles que se mostrarem inevitáveis e/ou emergenciais.

Impactos no Patrimônio do Fundo (cota patrimonial):

Revisitamos ao longo do mês de dezembro de 2020 o *valuation* dos ativos do Fundo levando em consideração, dentre outros fatores, os impactos desta crise da pandemia na 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. Destacamos que as Demonstrações Financeiras auditadas de 2020 estão disponíveis para consulta na CVM, as quais trazem todas as informações relevantes sobre o último exercício fiscal bem como o valor justo atualizado de cada imóvel investido pelo Fundo.

Anexo – Descrição e Fotos do Portfólio (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 São Paulo Barra Funda 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

Anexo – Descrição e Fotos do Portfólio (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



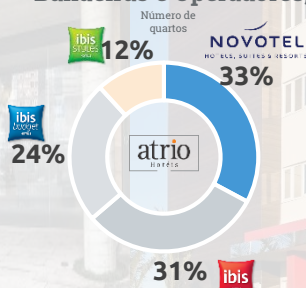
Região Sul

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



Disclaimer

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. ("XPPE"), XP Allocation Asset Management Ltda. ("XP Allocation") e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV"). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM n° 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro.

As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o nosso RI: ri@xpasset.com.br



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos