

XP HOTEIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
CNPJ/MF nº 18.308.516/0001-63

FATO RELEVANTE

O **XP HOTEIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.308.516/0001-63 (“Fundo”), neste ato representado por sua administradora **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62 (“Administradora”), neste ato comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral, que celebrou em 28 de janeiro de 2019 a Escritura de Compra e Venda de Imóvel (“Escritura”) com a **ROTA BRASIL HOTELEIRA E SERVIÇOS LTDA**, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.631.222/0001-75 (“Vendedora”) cujo objeto é a aquisição da fração ideal correspondente a 100,0% (cem por cento) dos imóveis localizados no Município de São Paulo/SP, objeto da matrícula sob nº 80.682 do 1º Ofício de Imóveis da Comarca de São Paulo (“Hotel Pullman Ibirapuera”) e da matrícula sob nºs 34.622 do 15º Ofício de Imóveis da Comarca de São Paulo (“Ibis Expo” e “Transação”, respectivamente).

A Transação foi negociada pelo valor de **R\$ 265.000.000,00** (duzentos e sessenta e cinco milhões de reais) (“Preço”) e atende integralmente à Política de Investimento constante do Regulamento do Fundo, bem como reforça a estratégia de comprar hotéis com especificações técnicas de qualidade e em localizações com vocação hoteleira consolidada.

Estima-se que a Transação representará para o Fundo um *cap rate* de 8,8% (oito vírgula oito por cento) no 1º ano de operação. A referida estimativa, observados os *disclaimers* abaixo, foi realizada com base em projeções do NOI (“Net Operating Income”) do Hotel Pullman Ibirapuera e do Ibis Expo para o período supra.

Sobre o Hotel Pullman Ibirapuera

Inaugurado em 1999, o Pullman Ibirapuera 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 a regiões corporativas de São Paulo. O hotel possui 348 apartamentos de metragens que variam entre 27 m² a 54 m² e conta com restaurantes e instalações de lazer e de eventos. O Hotel Pullman Ibirapuera foi adquirido pelo montante de **R\$190.000.000,00** (cento e noventa milhões de reais).



Imagem 1 – Hotel Pullman

Sobre o Ibis Expo

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. O Ibis Expo foi adquirido pelo montante de **R\$75.000.000,00** (setenta e cinco milhões de reais).



Imagem 2 – Ibis Expo

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O DESEMPENHO FUTURO DO FUNDO SEJA CONSISTENTE COM ESSAS PROJEÇÕES. EVENTOS FUTUROS PODERÃO DIFERIR SENSIVELMENTE E IMPACTAR NEGATIVAMENTE AS TENDÊNCIAS AQUI INDICADAS.

AS RECEITAS E DESPESAS UTILIZADAS NA COMPOSIÇÃO DO NOI ESTÃO SUJEITAS, DENTRE OUTROS, AO RISCO DE VACÂNCIA, RISCO DE EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS-ALVO DO SETOR HOTELEIRO, RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, RISCO MACROECONÔMICOS GERAIS, RISCO DO SETOR HOTELEIRO E RISCOS OPERACIONAIS.

QUALQUER PROJEÇÃO DE RENTABILIDADE ACIMA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NO FUNDO, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR CUIDADOSAMENTE TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO DA OFERTA DE EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO E NO REGULAMENTO, INCLUSIVE, MAS NÃO SE LIMITANDO AOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

Atenciosamente,

São Paulo, 30 de janeiro de 2019.

XP HOTEIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII

por sua administradora GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES S.A.