

À

B3 S.A – Brasil Bolsa, Balcão

At. Sr. Jorge Antonio Tambucci

Ref.: Ofício 26/2019 – SAF – Solicitação de informações/esclarecimentos adicionais

Prezado Senhor,

A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.652.684/0001-62, com na Rua Candelária, nº 67, conjuntos 1701 e 1702, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro (“Administradora”), na qualidade de administradora do XP Hotéis – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.308.516/0001-63 (“Fundo”), vem, respeitosamente, prestar os seguintes esclarecimentos no âmbito da Ofício 26/2019 – SAF (“Ofício”):

1. Em 30/01/2019, a Administradora divulgou por meio do sistema FundosNet, fato relevante comunicando aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral, que (i) foi celebrado em 28/01/2019 a Escritura de Compra e Venda de Imóvel com a Rota Brasil Hoteleira e Serviços LTDA, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.631.22/0001-75, cujo objeto foi a aquisição da fração ideal correspondente a 100% 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 nº 34.622 do 15º Ofício de Imóveis da Comarca de São Paulo (“Ibis Expo”), conjuntamente designados “Transação” e (ii) estima-se que a Transação representará para o Fundo um *cap rate* de 8,8% no 1º ano de operação, com base em projeções do *Net Operating Income*.

2. Em 31/01/2019, a B3 encaminhou Ofício questionando o reflexo nas futuras distribuições de rendimentos do Fundo em decorrência da Transação.

3. Foi realizado pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3,600, 10º andar, conjunto 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.789.525/0001-98 (“Gestora”), estudo de viabilidade da Transação, que levou também em consideração a aquisição de 50% do Ibis Budget Paraíso, prevista para ocorrer em fevereiro deste ano, comparando a receita anual de aluguéis no decorrer dos anos, segregada por imóvel, conforme tabela abaixo:

Todos os valores em (BRL)	(yyyy)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Fluxo de caixa do XP Hotéis FII							
Receita de aluguéis	(R\$)	24.196.830	35.974.471	39.938.969	42.490.180	44.896.458	47.534.271
Pullman	(R\$)	11.801.549	18.045.381	19.899.735	21.299.607	22.669.010	24.136.339
Ibis Expo	(R\$)	6.305.271	9.004.189	9.881.893	10.491.625	11.093.270	11.774.158
Ibis Budget Paraíso	(R\$)	3.206.033	4.709.158	4.907.907	5.108.444	5.320.054	5.563.089
Port folio At ual	(R\$)	2.883.978	4.215.743	5.249.434	5.590.504	5.814.124	6.060.685
Receita financeira	(R\$)	705.989	97.740	114.787	130.410	144.918	159.600
Despesas recorrentes	(R\$)	-1.723.414	-2.588.595	-2.857.560	-3.034.326	-3.201.986	-3.385.214
Resultado líquido do FII	(R\$)	23.179.405	33.483.617	37.196.196	39.586.263	41.839.390	44.308.657

Todos os valores em (BRL)	(yyyy)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Remuneração Cota Ordinária									Média
Rentabilidade Total	(%)		7,1%	11,3%	10,4%	9,0%	9,5%	10,1%	9,6%
Gross-up de IR (15,0%)	(%)		8,4%	13,3%	12,2%	10,6%	11,2%	11,9%	11,3%

4. Ainda, cabe esclarecer que é necessário observar as regras de pagamentos de rendimentos e amortização estipuladas nos suplementos anexos ao Regulamento do Fundo, disponibilizado no sistema FundoNet. Neste contexto, considerando o acréscimo de receita de aluguéis e a estimativa de despesas ao longo dos períodos informados, o estudo de viabilidade indica resultado médio de 9,6% ao ano para as cotas ordinárias do Fundo nos próximos 6 anos.

5. Salientamos que não há garantia de que o desempenho futuro do fundo seja consistente com a projeção supra, uma vez que eventos futuros poderão diferir sensivelmente e impactar negativamente a tendência indicada, que as receitas utilizadas na composição do resultado atual e resultado com aquisições estão sujeitas, dentre outros, ao risco de inadimplência, risco de rescisão contratuais e risco de juros domésticos, etc., e que qualquer projeção de rentabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

6. Em função do exposto, a Administradora entende que os questionamentos foram esclarecidos tempestivamente, sem que tenha gerado qualquer prejuízo aos cotistas ou ao mercado.

Sendo o que nos cumpria para o momento, permanecemos à disposição para o que se fizer necessário.

Atenciosamente,

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.