

XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 18.308.516/0001-63

MATERIAL DE SUPORTE DA
ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Candelária, 65, salas 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Administrador"), devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002, na qualidade de administrador do XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("Fundo"), em conformidade com a convocação enviada aos Cotistas nesta data ("Convocação"), vem, por meio deste material de suporte, detalhar as alterações objeto de aprovação na assembleia geral extraordinária a ser realizada em sua sede às 11 horas do dia 22 de abril de 2019 ("Assembleia"):

- (i) a alteração do item 5.1.1, incisos (XI) e (XXV) do Regulamento para esclarecer que apenas as Cotas Seniores e as Cotas Ordinárias poderão, por decisão do Administrador, ser registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado da B3;
- (ii) a alteração do rol de atribuições da Gestora previsto no item 5.2.1 do Regulamento, com a alteração e/ou inclusão, conforme o caso, de determinadas atribuições da Gestora;
- (iii) a inclusão do item 5.2.2 do Regulamento, por meio do qual o Administrador confere amplos e irrestritos poderes à Gestora para que esta adquira os ativos descritos na Política de Investimentos (exceto Imóveis-Alvo), de acordo com o disposto no Regulamento, na regulamentação em vigor e no contrato de gestão celebrado com a Gestora;
- (iv) a alteração da Cláusula 8ª do Regulamento (*Remuneração*) para (a) esclarecer as regras de cálculo da Taxa de Administração, (b) estabelecer os parâmetros de atualização dos valores devidos a título de Taxa de Administração, (c) prever novos critérios para o cálculo da Taxa de Administração caso o Fundo tenha integrado ou passe a integrar índice de mercado, (d) esclarecer que a Taxa de Administração engloba a remuneração do Administrador e os pagamentos devidos à Gestora e ao Escriturador, e não inclui a remuneração de custódia e os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, conforme disposto na Cláusula 15 do Regulamento, os quais serão debitados do Fundo, e (e) excluir as

- descrições da remuneração devida aos prestadores de serviços de Auditoria Independente e de Escrituração, dentre outros prestadores de serviços do Fundo;
- (v) a alteração do item 9.5 do Regulamento para atualizar o site em que está disponível a política de voto da Gestora com relação às participações societárias do Fundo;
 - (vi) a alteração dos itens 11.3.2, 11.3.3 e 11.3.4 do Regulamento, os quais dispõem sobre a forma de cálculo do valor unitário das Cotas Ordinárias, Cotas Subordinadas e Cotas Seniores para fins de determinação de seu respectivo valor de integralização, amortização ou resgate;
 - (vii) a alteração do item 11.4.1 do Regulamento para esclarecer que, conforme previsto no item 11.3.1 do Regulamento, em caso de um Evento de Amortização Acelerada de Cotas Seniores, após a alienação de Ativos Imobiliários para a Amortização do valor integral das Cotas Seniores nos termos do item 11.4 do Regulamento, eventual saldo remanescente poderá ser utilizado pelo Fundo na amortização extraordinária das Cotas;
 - (viii) a alteração do item 11.5 do Regulamento para esclarecer que, conforme previsto no item 11.6 do Regulamento, não serão emitidas novas Cotas Seniores após a primeira emissão de Cotas do Fundo;
 - (ix) a alteração do item 11.6 do Regulamento e seus subitens para estabelecer (a) que o Administrador, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas Ordinárias e/ou Cotas Subordinadas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (a.1) limitadas ao montante máximo de R\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais) ("Capital Autorizado"); e (a.2) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos, e (b) as regras e os procedimentos aplicáveis em caso de novas emissões de Cotas Ordinárias e/ou Cotas Subordinadas nos termos da alínea (a) acima, inclusive com relação à fixação do preço de emissão de tais Cotas e ao direito de preferência atribuído aos atuais Cotistas do Fundo, o qual será assegurado no caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item 11.6 do Regulamento;
 - (x) em decorrência das modificações ao item 11.6 do Regulamento nos termos descritos na matéria (ix) acima, a criação de novo item 11.7, renumerando-se os itens subsequentes do Regulamento, para estabelecer as regras e os procedimentos aplicáveis em caso de novas emissões de Cotas Ordinárias e/ou Cotas Subordinadas que superem o Capital Autorizado, bem como poucos ajustes ao longo do Regulamento, como, por exemplo, no item 11.2.2;
 - (xi) a criação de novo item 11.8, renumerando-se os itens subsequentes do Regulamento, que estabelece as hipóteses em que novas emissões de Cotas Ordinárias e/ou Cotas Subordinadas poderão ser realizadas, observado que foram mantidas as mesmas hipóteses previstas no antigo item 11.6 do Regulamento, com a exceção da inclusão do inciso (iv) ao novo item 11.8 do Regulamento para prever que novas emissões de Cotas Ordinárias e/ou Cotas

Subordinadas também poderão ser realizadas para a amortização ordinária e/ou extraordinária das Cotas;

- (xii) a alteração do item 11.9 (antigo 11.14) do Regulamento para excluir o trecho "e eventuais restrições previstas no respectivo Suplemento", referente às restrições aplicáveis à negociação das Cotas integralizadas, com a consequente exclusão do item correspondente no modelo de Suplemento constante do Anexo III do Regulamento e nos Suplementos das Cotas Seniores e das Cotas Subordinadas constantes dos Anexos IV e VI do Regulamento, respectivamente, por perda de seu objeto em decorrência dos ajustes propostos na Convocação e aqui detalhados, em especial na matéria (xiii) abaixo;
- (xiii) a criação de novo item 11.9.4, renumerando-se os itens subsequentes do Regulamento, para estabelecer que as Cotas Subordinadas não serão registradas para negociação em mercados regulamentados de bolsa ou de balcão e somente poderão ser transferidas, cedidas ou alienadas de forma privada, desde que observadas as regras e os procedimentos previstos no item 11.9.4 do Regulamento, com a consequente (a) inclusão do item 11.9.4.1 para esclarecer que a restrição de negociação prevista no item 11.9.4 deixa de ser aplicável caso as Cotas Subordinadas sejam convertidas em Cotas Ordinárias na forma prevista no Regulamento, (b) alteração do item 11.9.6.1 (antigo 11.14.5.1) do Regulamento para prever que a qualidade de Investidor Autorizado do subscritor de Cotas deverá ser verificada pelo Administrador também quando da negociação privada de Cotas Subordinadas, se for o caso, (c) alteração do fator de risco "Riscos Relacionados à Liquidez", e (d) alteração do fator de risco "Risco de Governança";
- (xiv) a alteração do item 11.10 (antigo 11.5) do Regulamento para incluir ao final de tal item destinação adicional para a alocação dos recursos decorrentes do recebimento de recursos provenientes da Carteira do Fundo em datas que não forem Datas de Pagamento, e após a aquisição dos Ativos Imobiliários, de forma que tais recursos poderão ser destinados também à realização da amortização extraordinária das Cotas nos termos do item 11.3.11 do Regulamento;
- (xv) a alteração do item 11.11 (antigo 11.16) do Regulamento para incluir ao final de tal item destinação adicional para a alocação dos recursos decorrentes do recebimento de recursos provenientes da carteira do Fundo em cada Data de Pagamento, de forma que tais recursos poderão ser destinados também à realização da amortização extraordinária das Cotas nos termos do item 11.3.11 do Regulamento ou da Opção de Amortização Acelerada das Cotas Seniores, conforme descrita no Suplemento;
- (xvi) a alteração do item 12.2 do Regulamento para prever que os lucros auferidos no semestre, os quais serão distribuídos aos Cotistas mensalmente, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos, se houver, serão pagos aos Cotistas até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente, com a consequente alteração dos itens "Data de Pagamento de Rendimentos" dos respectivos

Suplementos das Cotas Seniores, das Cotas Ordinárias e das Cotas Subordinadas neste sentido;

- (xvii) a alteração do item 12.4 do Regulamento para esclarecer que Cotistas farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 12 do Regulamento;
- (xviii) a alteração da Cláusula 14 do Regulamento para (a) refletir os ajustes realizados ao Regulamento ou ajustes de redação e excluir a competência da Assembleia Geral para deliberar sobre a aquisição e/ou alienação de Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, (b) alterar o quórum aplicável em caso de destituição ou substituição da Gestora pela Assembleia Geral, igualando-o ao quórum atualmente previsto no Regulamento para a substituição da Administradora, e (c) ajustar determinados itens da Cláusula 14, inclusive para conformá-los ao disposto na regulamentação aplicável;
- (xix) a alteração do item 15.3 do Regulamento para estabelecer que o Fundo de Reserva poderá ser constituído pelo Administrador, conforme instrução da Gestora;
- (xx) a alteração do Suplemento da primeira emissão de Cotas Seniores do Fundo constante do Anexo IV do Regulamento, em especial para refletir a quantidade total de cotas colocadas no âmbito da primeira emissão do Fundo e conformá-lo aos demais ajustes realizados ao Regulamento, nos termos das matérias deliberadas acima;
- (xxi) a alteração do Suplemento da primeira emissão de Cotas Ordinárias do Fundo constante do Anexo V do Regulamento, em especial para conformá-lo aos demais ajustes realizados ao Regulamento, nos termos das matérias deliberadas acima;
- (xxii) a alteração do Suplemento da primeira emissão de Cotas Subordinadas do Fundo constante do Anexo VI do Regulamento, em especial para conformá-lo aos demais ajustes realizados ao Regulamento, nos termos das matérias deliberadas acima;
- (xxiii) a alteração do Regulamento, o qual será substancialmente reformulado para refletir as alterações decorrentes das matérias listadas acima, entre outras alterações de natureza formal; e
- (xxiv) a autorização para o Administrador e a Gestora praticarem todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias da ordem do dia que sejam de suas respectivas atribuições, caso aprovadas.

Exceto se de outra forma aqui definidos, os termos iniciados em letra maiúscula utilizados neste material de suporte têm o significado atribuído a tais termos no Regulamento.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Rio de Janeiro, 05 de abril de 2019.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador do Fundo