

À

B3 S.A – Brasil Bolsa, Balcão

At. Sra. Ana Lucia Pereira

Superintendência de Listagem e Supervisão de Emissores

Ref.: Ofício B3 241/2019 – SLS – Solicitação de informações 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 241/2019 – SLS (“Ofício”):

1. Em 23/04/2019, a Administradora divulgou por meio do sistema FundosNet, fato relevante comunicando aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral, que foi celebrado em 18/04/2019 O Compromisso de Compra e Venda de Ações sob Condições Suspensivas (“SPA”) com a SEI Incorporação e Participações S.A., sociedade inscrita no CPNJ/MF sob o nº 09.033.729/0001-39 (“Vendedora”), cujo objeto é a aquisição das ações de titularidade da Vendedora, correspondente a 50,0% (cinquenta por cento) da totalidade das ações emitidas pela Habraset Hoteleira S.A., a qual é proprietária de 100,0% do imóvel situado no Município de São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 85.843 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (“Hotel Ibis Budget Paraíso” e “Transação”, respectivamente).

2. Cumpridas as condições suspensivas, o Fundo fará jus aos rendimentos gerados pela propriedade hoteleira desde a data de assinatura do compromisso. Importante salientar que a distribuição de rendimentos desta propriedade hoteleira para o Fundo será trimestral e ocorrerá nos meses de abril, julho, outubro e janeiro e utilizará como base o resultado acumulado no período de janeiro a março, abril a junho, julho a setembro e outubro a dezembro, respectivamente. O investidor, por conseguinte, evidenciará seu impacto nas distribuições dos meses de maio, agosto, novembro e fevereiro de cada ano.

3. Na mesma data, a B3 encaminhou Ofício questionando o reflexo nas futuras distribuições de rendimentos, bem como o impacto no desempenho do Fundo em decorrência da Transação.

4. 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”), análise da Transação, sendo que o impacto esperado num período de 12 meses no Fundo será o diferencial entre o rendimento da aplicação financeira e o ativo adquirido, conforme parâmetros abaixo:

Aplicação de caixa

Data-base	(dd/mm/yy)	23/04/2019
CDI	(% a.a.)	6,4%
Rentabilidade	(%CDI)	93,2%
Alíquota de impostos	(% < 180d.)	22,5%

Rendimento da aplicação	(% a.a.)	4,6%
--------------------------------	-----------------	-------------

Ibis Budget Paraíso (R\$ 35.000.000,00)

<i>Dividend yield</i> estimado ¹ (p)	(% a.a.)	9%
---	----------	----

¹Projeção considera o cenário almejado de transferência da propriedade direta da fração ideal do imóvel para o FII, para que o pagamento da renda do ativo (resultado líquido auferido na exploração comercial do hotel) tenha a maior eficiência dentro da estrutura do fundo.

5. 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.

6. Salientamos que não há garantia de que o desempenho futuro do fundo seja consistente com a estimativa 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 vacância (taxa de ocupação), variações na diária média, 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.

7. 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.