

## 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”), comunica aos seus cotistas e ao mercado em geral que foram superadas em 30 de julho de 2019 as condições precedentes relacionadas ao contrato celebrado em 18 de abril de 2019, denominado Compromisso de Compra e Venda de Ações sob Condições Suspensivas (“SPA”) com a SEI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade inscrita no CNPJ/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. (cuja denominação atual é de Habraset Hoteleira Ltda.), 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).

A conclusão desta Transação resultará no recebimento do NOI da propriedade hoteleira desde 18 de abril de 2019, o qual deverá ser pago no mês de agosto. Importante acrescentar 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.

A Transação foi negociada pelo valor total de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões) (“Preço”). O NOI por cota (considerando o somatório de todas as classes) estimado para os próximos 4 trimestres considera uma variação entre R\$ 0,17/cota a R\$ 0,24/cota por trimestre a depender da performance da propriedade. Nesta data, foi desembolsado o valor de R\$ 25.000.000,00 (milhões), acrescidos de rendimentos financeiros líquidos incidentes sobre este montante e auferidos no período. O montante remanescente de R\$ 10.000.000,00, relativos ao ajuste de preço (*earn-out*), permanecerão retidos em conta *Escrow* para verificação de condições precedentes estabelecidas no SPA.

A aquisição 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.

### Sobre o Ibis Budget Paraíso

Inaugurado em 2001, o Ibis Budget Paraíso está localizado na Rua Vergueiro, 1.571, no bairro da Paraíso, São Paulo (SP), próximo a grandes vias como a Av. 23 de Maio (corredor Norte-Sul), Compl. Viário Aytron Senna e Av. Paulista que promovem o deslocamento para a regiões corporativas de São Paulo. O hotel possui 300 apartamentos de metragens aproximadas de 16 m<sup>2</sup> e conta com um restaurante. A proporção de 50,0% das ações do veículo proprietário do Ibis Budget Paraíso foi negociada pelo Preço supramencionado.

**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 julho de 2019.

**XP HOTEIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO – FII**

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