

São Paulo, 29 de maio de 2020

À

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 33º andar
Rio de Janeiro – RJ

At.: **Superintendência de Registro de Valores Mobiliários - SRE**

Sr. Luis Miguel Jacinto Mateus Rodrigues Sono

At.: **Gerência de Registros 2 – GER-2**

Sr. Elaine Moreira Martins de La Rocque

Com cópia para:

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Rua XV de Novembro, nº 275, 5º andar
São Paulo – SP

At.: **Superintendência de Acompanhamento de Fundos de Investimento**

Sr. Fabio Benites

Ref.: **Pedido de Revogação da Oferta Pública de Distribuição Primária da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas Ordinárias do XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – Processo SEI nº 19957.011286/2019-04 (RJ-2019-9587)**

Prezados Senhores,

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da oferta pública de distribuição primária da 2ª emissão de Cotas Ordinárias ("Oferta" e "Novas Cotas Ordinárias", respectivamente) do **XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado e inscrito no CNPJ/ME sob o nº 18.308.516/0001-63 ("Fundo"), e **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002 ("Administrador"), vêm, respeitosamente, à presença dessa D. CVM, requerer, diante do exposto abaixo e nos termos do artigo 25 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), **a revogação da Oferta registrada perante esta D. CVM em 28 de fevereiro de 2020 sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/017.**

Como é de conhecimento público e, inclusive, objeto de manifestação por parte desta D. CVM por meio do Ofício-Circular nº 2/2020-CVM/SRE, de 13 de março de 2020, o contexto atual dos mercados de capitais mundiais e, em especial, do mercado de capitais brasileiro, causado pela crise do COVID-19, configura uma alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta.

Nesse contexto, em 26 de março de 2020, foi protocolado perante V.Sas. pedido de modificação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400, de modo a estender o cronograma inicialmente pretendido para a Oferta ("Pedido de Modificação da Oferta"). Na mesma data, foi divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, comunicado ao mercado sobre a modificação da Oferta e a abertura de prazo para desistência dos investidores que tivessem aderido à Oferta até tal data, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

Não obstante o disposto acima, em razão da manutenção das condições desfavoráveis de mercado e dos impactos negativos causados pelo COVID-19 na Oferta, em particular tendo em vista o objeto do Fundo, que investe em empreendimentos hoteleiros, setor significativamente afetado pela pandemia, e considerando que atualmente ainda há alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, solicitamos que esta D. CVM acolha o presente pleito de revogação da Oferta com a maior urgência que lhe for possível conferir.

Nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, a revogação da Oferta tornará ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes da Oferta os valores dados em contrapartida às Novas Cotas Ordinárias ofertadas, na forma e condições previstas no Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido).

Os valores integralizados pelos Cotistas e/ou terceiros no âmbito do Direito de Preferência, que não tenham sido restituídos em decorrência da modificação da Oferta, serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta.

Cabe esclarecer que, não obstante o Período de Subscrição já ter iniciado, até o momento não houve qualquer integralização por parte de Investidores que tenham aderido à Oferta, não havendo, portanto, restituição de valores aos Investidores em decorrência da revogação da Oferta.

Informamos, ainda, que será divulgado, na presente data, comunicado ao mercado acerca do protocolo do presente pedido de revogação da Oferta, na forma do Anexo I ao presente pedido.

Por fim, conforme exposto no Pedido de Modificação da Oferta, e considerando o presente pedido de revogação da Oferta, gostaríamos de confirmar com V.Sas. que caso solicitemos posteriormente, em momento mais favorável, o registro de uma nova oferta pública de cotas do Fundo, tal nova oferta pública poderá ser objeto do registro automático de que trata o parágrafo 2º do artigo 10 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472").

No nosso entendimento, tendo em vista que a presente Oferta já passou pelo crivo desta D. CVM e obteve o seu registro, tendo inclusive sido publicado anúncio de início, deveria haver a possibilidade do rito do registro automático em eventual nova oferta do Fundo. Isso porque, conforme manifestações anteriores desta Autarquia no Edital de Audiência Pública SDM nº 07/14, o racional do registro automático é que, de um lado, os documentos relativos à nova oferta incorporem os comentários, críticas e correções formulados pela CVM em relação a uma oferta anterior e que, de outro lado, as informações do Fundo já tenham sido analisadas pela Autarquia. Assim, ainda que a análise da CVM se concentre sobre informações novas, pressupõe-se que o administrador refletirá nos documentos da nova oferta a expertise adquirida ao elaborar os documentos da oferta anterior, evitando a existência de quaisquer vícios.

Dessa forma, independentemente da revogação ora pleiteada, a documentação da Oferta atual já foi analisada e incorpora as exigências da CVM, já tendo sido inclusive divulgada ao mercado, sendo certo

que tal documentação seria utilizada como base para elaboração dos documentos de uma eventual nova oferta.

Além disso, fazendo um paralelo com as ofertas públicas com esforços restritos regidas pela Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, para fins do período de *lock-up* de 4 (quatro) meses entre a realização de uma oferta restrita e a próxima oferta restrita, sem que haja a submissão ao registro desta D. CVM, tal prazo é contado da data de publicação do comunicado de encerramento da oferta anterior até a data do comunicado de início da próxima oferta. Ou seja, mesmo que não tenha havido a liquidação da nova oferta restrita, o simples fato de terem sido realizados quaisquer atos relacionados à oferta restrita a partir da publicação de seu comunicado de início significa "realizar a oferta". Nesse sentido, extrapolando esse entendimento para o nosso caso, uma vez que obtivemos o registro da presente Oferta, tal fato já seria suficiente para caracterizar que o Fundo já teve suas "cotas distribuídas por meio de oferta pública registrada", nos termos do parágrafo 2º do artigo 10 da Instrução CVM 472, apesar de a Oferta não ter sido efetivamente concluída.

Assim sendo, reiteramos nossa solicitação a respeito da manifestação desta D. CVM sobre nosso entendimento de que eventual nova oferta pública de cotas do Fundo poderá ser objeto do registro automático de que trata o parágrafo 2º do artigo 10 da Instrução CVM 472, conforme aventado acima.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste pedido, que não estejam aqui definidos, terão os significados a eles atribuídos no *Prospecto Definitivo da Distribuição Pública da Segunda Emissão de Cotas Ordinárias do XP Hotéis – Fundo de Investimento Imobiliário – FII* ("Prospecto Definitivo").

Dados para Correspondência

O Administrador e o Coordenador Líder solicitam que todas as correspondências, ofícios e exigências referentes a este pedido que venham a ser expedidas por esta D. CVM sejam gentilmente encaminhadas aos seguintes endereços:

(i) **Administrador**

Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

Praia do Botafogo, nº 228, sala 913, Botafogo

CEP 22250-040 – Rio de Janeiro - RJ

At.: Rodrigo Godoy

Telefone: (11) 3206-8000

E-mail: Leticia.ferreira@bancoplural.com / middleadm@genialinvestimentos.com.br

Website: <https://www.genialinvestimentos.com.br>

(ii) **Coordenador Líder**

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 28º andar,

Vila Olímpia, CEP 04551-065 - São Paulo - SP

At.: DCM – Renda Fixa

Telefone: (11) 3526-1300

E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br

Com cópia para:

Stocche, Forbes, Filizzola, Clápis, Passaro e Meyer Advogados

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar

CEP 04538-132 - São Paulo - SP

At.: Sr. Marcos Ribeiro / Sr. Thadeu Bretas

Tel.: (11) 3755-5427

E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br / tbretas@stoccheforbes.com.br

Pinheiro Guimarães

Avenida Rio Branco, nº 181, 27º andar

CEP 20040-918 – Rio de Janeiro – RJ

At.: Paula Pessoa

Telefone: (21) 4501-5000

E-mail: ppeessoa@pinheiroguimaraes.com.br

Website: www.pinheiroguimaraes.com.br

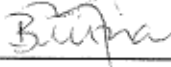
Sendo o que cumpria para o momento, renovam os votos de estima e consideração e subscrevem-se.

* * *

*(as assinaturas da presente correspondência seguem nas páginas seguintes)
(restante a página intencionalmente deixada em branco)*

(Página de assinaturas do Pedido de Revogação da Oferta Pública de Distribuição Primária da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas Ordinárias do XP Hotéis – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



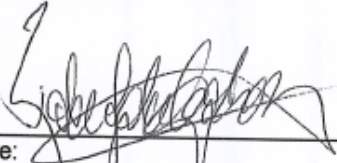

Nome:
Cargo:
BRUNA AKEMI NOGATA
Procuradora



Nome:
Cargo:
MARIA ALICE PIERRY AMOROSO
Procuradora

(Página de assinaturas do Pedido de Revogação da Oferta Pública de Distribuição Primária da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas Ordinárias do XP Hotéis – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de administrador do Fundo

	
Nome: _____	Nome: _____
Cargo: _____	Cargo: _____
Rodrigo Godoy Procurador	VITOR DELDUQUE Procurador