

## COMUNICADO AO MERCADO

### OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS ORDINÁRIAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS - FII

CNPJ nº 18.308.516/0001-63

Código ISIN: BRXPHTCTF011

Código de Negociação na B3: XPHT12

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), CEP 2244-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder") na qualidade de coordenador líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas Ordinárias da 2ª Emissão do **XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 18.308.516/0001-63 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), administrado pela **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, CEP 22250-040, 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"), **COMUNICAM** ao mercado a extensão do cronograma inicialmente proposto para a Oferta em decorrência dos impactos do COVID-19 no mercado de capitais brasileiro, nos termos do artigo 25, parágrafo 2º da Instrução CVM nº 400 e do Ofício-Circular nº 2/2020-CVM/SRE, com a alteração da "Data máxima para recebimento de ordens de investimento de Investidores Institucionais", da data de "Encerramento do Período de Subscrição", da data do "Procedimento de Alocação", da "Data de Liquidação das Cotas" e da "Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento" e a inclusão das datas de "Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta", "Republicação do Prospecto Definitivo" e "Prazo máximo de desistência para os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e para os Investidores que já tiverem aderido à Oferta" no cronograma indicativo da Oferta, conforme o disposto abaixo, observado que as demais datas permanecerão inalteradas. Além disso, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400, tendo em vista que, nesta data, já foi iniciado o Período de Subscrição e já foi encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência, será aberto o período de desistência aos Cotistas e/ou terceiros que exerceram o Direito de Preferência e aos Investidores que já aderiram à Oferta.

#### 1. Modificação do Cronograma Indicativo da Oferta

Tendo em vista a modificação do "Cronograma Indicativo da Oferta" previsto na página 78 do Prospecto Definitivo, conforme acima mencionado, o "Cronograma Indicativo da Oferta" passará a vigorar com as seguintes datas:

Evento	Etapa	Data prevista (1) (2) (3)
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	13/12/2019
2.	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM	22/01/2020
3.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	23/01/2020
4.	Início das apresentações a potenciais Investidores	23/01/2020
5.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM Republicação do Aviso ao Mercado	12/02/2020

6.	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	28/02/2020
7.	Divulgação do Anúncio de Início	02/03/2020
8.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	02/03/2020
9.	Início do Período de Subscrição	09/03/2020
10.	Início do Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto na Instituição Escriuradora	09/03/2020
11.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	17/03/2020
12.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 e encerramento da negociação do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora	19/03/2020
13.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora Data de Liquidação do Direito de Preferência	20/03/2020
14.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	23/03/2020
15.	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Republicação do Prospecto Definitivo	26/03/2020
16.	Prazo máximo de desistência para os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e para os Investidores que já tiverem aderido à Oferta	02/04/2020
17.	Data máxima para recebimento de ordens de investimento de Investidores Institucionais	19/11/2020
18.	Encerramento do Período de Subscrição	23/11/2020
19.	Procedimento de Alocação	24/11/2020
20.	Data da Liquidação das Cotas	26/11/2020
21.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento (4)	30/11/2020

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas Ordinárias, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” e “Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, página 72 do Prospecto Definitivo.

(3) Cronograma alterado em decorrência deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta divulgado em 26 de março de 2020, nos *websites* do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, da B3 e do Fundos.NET indicados no Prospecto, para informar que foi realizada a alteração ao item “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 78 do Prospecto Definitivo, para (a) incluir a data de “Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta” e “Republicação do Prospecto Definitivo”, a data do “Prazo máximo de desistência para os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e para os Investidores que já tiverem aderido à Oferta” e, (b) alterar a “Data máxima para recebimento de ordens de investimento de Investidores Institucionais”, a data de “Encerramento do Período de Subscrição”, a data do “Procedimento de Alocação”, a “Data de Liquidação das Cotas” e a “Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento”.

(4) O prazo máximo de distribuição de valores mobiliários em ofertas públicas estabelecido na Instrução CVM nº 400 é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início. Tendo em vista a modificação da Oferta mencionada na nota (3) acima, esse prazo foi estendido por mais 90 (noventa) dias, nos termos do art. 25, parágrafo 2º da Instrução CVM nº 400 e do Ofício-Circular nº 2/2020-CVM/SRE.

## 2. Abertura de Prazo para Desistência dos Investidores

Tendo em vista que, nesta data, já foi iniciado o Período de Subscrição e já foi encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência, será aberto o período de desistência aos Cotistas e/ou terceiros que exerceram o Direito de Preferência e aos Investidores que já aderiram à Oferta, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400.

O Cotista ou Investidor, conforme o caso, poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento deste Comunicado, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista ou do Investidor, conforme o caso, em não revogar a sua aceitação.

Até o momento não houve qualquer integralização por parte de Investidores que já tenham aderido à Oferta. No caso de Cotistas e/ou terceiros que revogarem sua aceitação no âmbito do Direito de Preferência, os valores até então integralizados 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

## 3. Atualização do Prospecto Definitivo

Em decorrência da alteração do “Cronograma Indicativo da Oferta”, o Prospecto Definitivo foi alterado e a versão atualizada do Prospecto Definitivo encontra-se disponível, a partir da presente data, nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

o **Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Novas Cotas Ordinárias do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

o **Administrador:** <https://www.genialinvestimentos.com.br/institucional/administracao-fiduciaria/> (neste website localizar “XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, depois clicar em “+”, em seguida clicar em “Prospecto Definitivo”).

o **Na CVM:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

o **Na B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) – na página principal, clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o documento requerido.

o **No Fundos.NET:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

#### 4. Informações complementares

Seguem inalterados os demais termos e condições da Oferta, salvo naquilo em que forem afetados pelos fatos aqui comunicados.

Adicionalmente, em virtude da prorrogação do cronograma estimado da Oferta, conforme indicado acima, o endereço constante na qualificação do Coordenador Líder será retificado nos documentos da Oferta, tendo em vista a alteração de sua sede.

O Prospecto Definitivo atualizado contém informações adicionais e complementares a este Comunicado ao Mercado, que possibilitarão aos investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado ao Mercado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo e no Prospecto Definitivo.

**LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 87 A 98 DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO À OFERTA E AO INVESTIMENTO NO FUNDO.**

São Paulo, 26 de março de 2020.



**Coordenador Líder**



**Administrador**



**Gestor**

