

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 27.652.684/0001-62)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 23BN1-049-PB

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da administração do
Fundo)



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	5
Notas explicativas às demonstrações contábeis para o período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da administração do Fundo)	9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Praia do Flamengo, 154 | 4º andar |
Botafogo - Rio de Janeiro | RJ | Brasil

T +55 21 3512.4100

Aos:

Cotistas e a Administradora do

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Rio de Janeiro - RJ

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de agosto de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações contábeis pois, devido a relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Base para abstenção de opinião

Ações de companhias fechadas

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 31 de agosto de 2023, o Fundo concentra seus investimentos em ações de companhias fechadas no montante de R\$ 40.700 mil e propriedades para investimento no montante de R\$ 331.326 mil, o equivalente a 10,33% e 84,09%, respectivamente, do seu Patrimônio Líquido. Não nos foi disponibilizado estudo e/ou análise do valor recuperável desses ativos, bem como não foi possível avaliar a expectativa de recuperabilidade e realização dos referidos investimentos. Desta forma não foi possível obtermos evidências suficientes e apropriadas, bem como realizar outros procedimentos persuasivos de auditoria para garantir que os investimentos do Fundo e o respectivo resultado no período estão livres de distorções materiais, se houver, em 31 de agosto de 2023.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Conforme a nota explicativa nº 2, as demonstrações contábeis estão sendo apresentadas em função do evento de transferência da Administração do Fundo. A Administradora elaborou as demonstrações contábeis do Fundo para o período compreendido entre 01 de janeiro de 2023 (data de início do último exercício social) a 31 de agosto de 2023 (data de transferência de Administração do Fundo), em função da relevância do evento ocorrido. Desta forma, as demonstrações contábeis não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram seu relatório de auditoria em 28 de março de 2023, sem modificação de opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

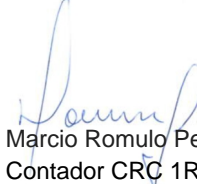
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Rio de Janeiro, 24 de janeiro de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-025.583/F-2



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

XP HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Balanço patrimonial em 31 de agosto de 2023 (Data de transferência da Administração)
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/08/2023	% PL
Circulante		24.891	6,33
Disponibilidades		1	-
Ativos financeiros			
Cotas de fundo de investimento de renda fixa	4	24.871	6,33
Despesas antecipadas			
Taxa de fiscalização CVM		19	-
Não circulante		372.026	94,42
Investimentos			
Participações societárias	5	40.700	10,33
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados	5	331.326	84,09
Total do ativo		396.917	100,75
Passivo			
Circulante		2.916	0,75
Taxa de administração	18	141	0,04
Auditoria e custódia		83	0,02
Rendimentos a pagar		2.627	0,67
Outros valores a pagar		65	0,02
Total do passivo		2.916	0,75
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		611.227	155,13
Custos com emissão de cotas		(6.703)	(1,70)
Ajuste a valor justo		(911)	(0,23)
Lucros acumulados		(209.612)	(53,20)
Total do patrimônio líquido		394.001	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		396.917	100,75

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Demonstrações do resultado

Período de 01 de janeiro (Data de início do último exercício social) a 31 de agosto de 2023

(Data de transferência da Administração)

(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

Composição do resultado do período	Nota	01/01/2023 a 31/08/2023
Investimentos de natureza imobiliária		
Receitas de aluguéis		21.380
Resultado líquido com investimentos de natureza imobiliária		21.380
Receitas com fundos de investimento		1.184
Receita com cotas de fundo de renda fixa		1.184
Demais despesas		(2.180)
Taxa de administração	18	(1.665)
Auditoria e custódia		(241)
Taxa de fiscalização CVM		(104)
Serviços técnicos especializados		(124)
Despesas com publicações		(14)
Outras despesas		(32)
Resultado líquido do período		20.384

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Demonstrações das mutações no patrimônio líquido

Período de 01 de janeiro (Data de início do último exercício social) a 31 de agosto de 2023
(Data de transferência da Administração)

(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Ajuste a valor justo	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>381.298</u>	<u>(3.981)</u>	<u>(911)</u>	<u>(374)</u>	<u>376.032</u>
Cotas integralizadas - Ordinárias	229.929	-	-	-	229.929
Gastos com colocação de cotas	-	(2.722)	-	-	(2.722)
Amortização de cotas - Sênior	-	-	-	(206.320)	(206.320)
Amortização de cotas - Ordinárias	-	-	-	(6.700)	(6.700)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	20.384	20.384
Distribuição de resultados	-	-	-	(16.602)	(16.602)
Saldo de cotas - Cotas Subordinadas e Ordinárias	<u>611.227</u>	<u>(6.703)</u>	<u>(911)</u>	<u>(209.612)</u>	<u>394.001</u>
Saldos em 31 de agosto de 2023	<u>611.227</u>	<u>(6.703)</u>	<u>(911)</u>	<u>(209.612)</u>	<u>394.001</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP HOTÉIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Período de 01 de janeiro (Data de início do último exercício social) a 31 de agosto de 2023
(Data de transferência da Administração)

(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

	01/01/2023 a 31/08/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	20.384
Lucro líquido ajustado	20.384
Variação de ativos e passivos operacionais	
Aumento/redução em obrigações a pagar	37
Aumento/redução em valores a receber	<u>(5)</u>
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>20.416</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Custos de obras	<u>(626)</u>
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	<u>(626)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Distribuição de resultados	(16.602)
Emissões de cotas	229.929
Custos de emissão de cotas	(2.722)
Amortização de cotas	<u>(213.020)</u>
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	<u>(2.415)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>17.375</u></u>
Aumento(redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>17.375</u></u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	7.497
Caixa e equivalentes de caixa - final do período	24.872

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário FII ("Fundo"), foi constituído em 29 de setembro de 2015 e iniciou suas operações em 15 de abril de 2016, sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração nos termos das instruções normativas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("ICVM nº 472/08"), nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("ICVM nº 516/11") e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objeto a captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários para aquisição de (i) imóveis com destinação hoteleira, incluindo aquisição de terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas ou ainda direitos a eles relativos, com finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento ou exploração ("Imóveis-Alvo"), e/ou (ii) cotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver ou adquirir Imóveis-Alvo ("Participação Societária", e em conjunto com Imóveis-Alvo, os "Ativos Imobiliários").

O Fundo tem como público-alvo, exclusivamente, investidores qualificados, nos termos do artigo 9-B da Instrução da CVM nº 539/13.

Durante o período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração), o serviço de gestão do Fundo foi prestado pela XP Vista Asset Management ("Gestora").

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Genial Investimentos Corretora de Valores S.A. ("Administradora"), da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Não obstante à diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, esse está sujeito às oscilações de mercado, podendo inclusive, ocorrer perda de capital investido.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, incluindo as normas e as orientações emanadas da CVM, incluindo a ICVM nº 516/11, a ICVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Adicionalmente, a Administradora considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das demonstrações contábeis, do Fundo. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administradora na sua gestão.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas em função do evento de transferência da Administração do Fundo. A Administradora elaborou as demonstrações contábeis do Fundo para o período compreendido entre 01 de janeiro de 2023 (data de início do último exercício social) a 31 de agosto de 2023 (data de transferência de Administração do Fundo), em função da relevância do evento ocorrido. Desta forma, as demonstrações contábeis não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

Aprovação das demonstrações contábeis:

Em 24 de janeiro de 2024, as demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3. Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações contábeis.

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

f) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

As cotas de fundo de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pela administradora do respectivo fundo de investimento e estão classificadas na categoria de "Títulos para negociação". A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado com aplicações em cotas de fundos".

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Participações societárias

As participações societárias sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são inicialmente avaliadas por seu custo de aquisição e posteriormente atualizadas por seu valor justo. Os ganhos e/ou perdas resultantes das avaliações ao valor justo são registrados diretamente no resultado do Fundo.

Os dividendos e os juros sobre o capital próprio são reconhecidos como receita, quando aprovados.

Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão de obra e serviços técnicos especializados.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

h) Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações contábeis do Fundo são apresentadas em reais, moeda do principal ambiente econômico funcional e de apresentação, e todos os valores são apresentados em reais, exceto quando indicado de outra forma.

i) Uso de estimativas e julgamentos

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

	01/01/2023 a 31/08/2023
Disponibilidades	1
Cotas de Fundo de investimento de renda fixa (a)	24.871
Total	24.872

(a) Investimento no Itaú Institucional Renda Fixa Referenciado DI - Fundo de Investimento, fundo de Investimento renda fixa administrado pelo Itaú Unibanco S.A., tem objetivo de aplicar seus recursos em ativos financeiros que busquem acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% dos ativos financeiros componentes de sua carteira estejam atrelados, a este parâmetro, direta ou indiretamente.

5. Ativos de natureza imobiliária

O Fundo possui 1.046 quartos distribuídos em 14 hotéis, dos quais 3 hotéis se encontram na cidade de São Paulo e os outros 11 na Região Sul do país.

Em janeiro de 2023, os hotéis foram impactados negativamente pela sazonalidade natural do segmento business travel, a qual é caracterizada principalmente pelo período de férias e pelos recessos de final de ano, inclusive de empresa. Com isso, evidenciou-se a queda dos indicadores operacionais, comparado aos últimos meses de 2022. O mês de março foi marcado por recordes históricos dos indicadores operacionais do portfólio, impulsionado pela agenda de eventos de grande e médio portes na cidade de São Paulo. Nos meses de maio e junho, os indicadores operacionais dos hotéis superaram marginalmente o *budget* aprovado no início do ano.

Por fim, na visão da Gestora, os principais hotéis do Fundo seguem bem-posicionados em relação aos seus competidores a nível comercial e aptos a usufruir dos benefícios da otimização de custos.

Valor justo

Em 31 de agosto de 2023, não houve a reavaliação dos imóveis mediante ao laudo de avaliação, pois o Fundo realiza as reavaliações apenas no final de seu exercício social, em 31 de dezembro.

A seguir, demonstramos a posição dos investimentos em 31 de agosto de 2023:

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A seguir, demonstramos a posição dos investimentos em 31 de agosto de 2023:

Imóveis	% Participação	Quartos	Localização	Aquisição/ Pagamentos	Custo Acumulado 2022	Valor de Mercado 2022	Ajuste a Mercado
Pullman Ibirapuera	100%	348	Rua Joinville, 515 - São Paulo/SP	459	198.989	186.059	-
Ibis Expo Barra Funda	100%	286	Rua Eduardo Viana, 163 - São Paulo/SP	94	79.029	95.794	-
Novotel Curitiba	41,38%	72	Rua Dr. Pedrosa, 288 - Curitiba/PR	-	13.904	16.500	-
Hsul Garibaldi Flat	20,67%	31	Rua Garibaldi, 633 - Porto Alegre/RS	-	6.995	5.700	-
Ibis Londrina	16,67%	22	Av. Martiniano do Valle Filho, 355 - Londrina/PR	-	3.437	4.500	-
Ibis Bud. Blumenau	21,54%	28	Rua Paulo Zimmermann, 142 - Blumenau/SC	16	4.415	4.416	-
Ibis Chapecó	21,21%	28	Av. São Pedro, 2.300 - Chapecó/SC	-	5.114	3.400	-
Ibis Foz do Iguaçu	10,61%	14	Av. República Argentina, 1.834 - Foz do Iguaçu/PR	58	2.887	2.058	-
Ibis Budget Ctba	4,18%	11	Av. Mariano Torres, 927 - Curitiba/PR	-	1.859	1.800	-
Ibis Canoas	8,33%	11	Av. Severo Dullius, 2.055 - Porto Alegre/RS	-	1.901	1.700	-
Novotel POA Aereo	8,43%	14	Rua Mathias Velho, 235 - Canoas/RS	-	3.392	6.200	-
Ibis Budget Ctba Aereo	9,65%	11	Rua Barão do Cerro Azul, 21 - São José dos Pinhais/PR	-	1.604	3.200	-
Total em imóveis				626	323.526	331.326	-

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Participações Societárias	% Participação	Unidades	Localização	Aquisição/Pagamentos	Custo Acumulado 2022	Valor de Mercado 2022	Ajuste a Mercado
Hsul POA Flat	13,33%	20	Av. Assis Brasil, 9300 - Porto Alegre/RS	-	3.416	4.700	-
Habreset (Ibis Paraíso)	50%	150	Rua Vergueiro, 1.571 - São Paulo/SP	-	35.242	36.000	-
Total investimentos em participações societárias				-	38.658	40.700	-
Total geral				626	362.184	372.026	-

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Instrumentos derivativos financeiros

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do seu patrimônio líquido.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

7. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de riscos

Liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. Os cotistas devem observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Desse modo, os investidores que subscreverem as cotas deverão estar conscientes de que o investimento no Fundo consiste em investimento de prazo indeterminado. Caso os cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas cotas em mercado secundário, incorrendo os cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez descrito acima.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos ativos integrantes da carteira, excluídas as despesas e encargos previstos no Regulamento para a manutenção do Fundo, observada, ainda, a prioridade das cotas sêniores sobre as cotas ordinárias e cotas subordinadas, e das cotas ordinárias sobre as cotas subordinadas.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Risco de governança

Em caso de conversão de cotas sêniores ou cotas subordinadas em cotas ordinárias, as participações de cada classe no patrimônio do fundo poderão ser alteradas e tais conversões poderão, em determinadas situações, afetar a governança do fundo. Além disso, as cotas integralizadas poderão ser admitidas à negociação secundária nos mercados regulamentados de bolsa de valores ou de balcão administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A."), de modo que novos cotistas poderão exercer influência significativa nas deliberações da Assembleia Geral, de forma a modificar a relação de poderes para alteração dos termos e condições do Fundo. Qualquer modificação poderá afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, caso este venha a ser aprovado pela Assembleia Geral que deliberar sobre a respectiva emissão, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro, podendo, portanto, ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Risco de atraso na conclusão dos imóveis-alvo

Os Imóveis-Alvo da carteira do Fundo poderão se encontrar em fase de desenvolvimento, e, portanto, passíveis de eventuais atrasos na conclusão das obras ou na obtenção do correspondente Habite-se e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos Ativos imobiliários por parte da respectiva construtora aos respectivos adquirentes, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis-alvo integrantes da carteira do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Riscos relativos à liquidez dos investimentos e oscilação de preços dos ativos imobiliários da carteira

Os ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer desvalorização ou depreciação. Caso o Fundo tenha necessidade de alienar os ativos integrantes da carteira, inclusive em decorrência da execução de garantias reais, poderá enfrentar dificuldades para venda ou obter valores abaixo do valor contábil dos ativos integrantes da carteira ou mesmo insuficientes para o adimplemento de créditos do Fundo, em caso de execução de garantias, resultando em perdas para os cotistas.

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das cotas.

Risco de contingências ambientais e referentes à lei de zoneamento

Eventual contingência ambiental decorrente dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo pode implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade do Fundo ou mesmo acarretar a perda do capital investido. Do mesmo modo, caso os Imóveis-Alvo sejam construídos em desacordo com a lei de zoneamento e o plano diretor do respectivo município, poderão ocorrer sanções administrativas contra os empreendimentos, o que poderá afetar os investimentos do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, contratação de serviços de segurança, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção ou conclusão dos imóveis, sendo que o Fundo de Reserva poderá não ser suficiente para que o Fundo arque com referidas despesas e o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral. Caso os custos incorridos pelo Fundo com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos ultrapassem o limite de seu patrimônio líquido, os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses.

Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado.

A Administradora e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento.

Conseqüentemente, conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da respectiva emissão do Fundo

Caso não sejam subscritas todas as cotas da respectiva emissão do Fundo, a Administradora irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco tributário

Os rendimentos auferidos por fundos de investimento imobiliários estão isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no mês anterior, apurados segundo o regime de caixa; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda, de acordo com o artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observado que o referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota aplicável a pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Apesar das leis acima referidas permanecerem em vigor desde as datas de suas respectivas promulgações, não há garantia de que elas não serão alteradas ou que permanecerão em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos, da majoração de alíquotas ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos adicionais.

Risco de insuficiência de recursos para pagamento das cotas

As cotas sêniores têm prioridade sobre as cotas ordinárias e cotas subordinadas, de forma que as cotas sêniores não se subordinam às demais para efeito de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira do fundo, e as cotas ordinárias têm prioridade sobre as cotas subordinadas para efeito de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo. Assim, os titulares de cotas ordinárias e cotas subordinadas podem não receber seus rendimentos na forma prevista no Regulamento caso os rendimentos provenientes da carteira do Fundo não forem suficientes para pagar os rendimentos das cotas e a amortização programada das cotas sêniores. Além disso, o Fundo poderá ser dissolvido ou liquidado conforme o disposto no seu regulamento. Caso ocorra a dissolução ou liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos suficientes para pagamento aos cotistas. Neste caso, o pagamento do resgate de cotas poderá ser efetuado através de dação em pagamento. Assim, os cotistas poderão encontrar dificuldades na alienação dos ativos ou poderão aliená-los por valor abaixo do valor de mercado.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Riscos macroeconômicos gerais

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para os cotistas que pretendam negociar suas cotas no mercado secundário no curto prazo.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco relacionado ao setor hoteleiro brasileiro

A redução dos incentivos governamentais, tais como a divulgação do turismo brasileiro no País e no exterior, pode prejudicar os negócios e a rentabilidade dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo que sejam hotéis, embora a estratégia principal dos hotéis da carteira do Fundo seja corporativa. Além disso, os destinos turísticos nacionais, de lazer ou de negócios dos empreendimentos hoteleiros nos quais os Imóveis-Alvo tenham participação, podem concorrer com outros destinos turísticos nacionais e internacionais considerados mais atraentes pelos turistas. Limitações na infraestrutura de transporte aéreo e terrestre também constituem fatores importantes para expansão da atividade de hotelaria e de turismo no Brasil. Em razão de tais limitações, os Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo que sejam hotéis ou que invistam em empreendimentos hoteleiros podem ser considerados menos atraentes para seus potenciais clientes, reduzindo, dessa forma, os ganhos do Fundo.

Risco de amortização antecipada das cotas

As cotas poderão ser amortizadas antecipadamente, nos termos do Regulamento. Na ocorrência de amortização antecipada das cotas, não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas.

Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a esse tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de não materialização das perspectivas contidas no material utilizado na oferta das cotas

Os materiais utilizados na oferta de cotas, se houver algum, contém e/ou conterão, em suas datas, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica serão baseadas em simulações, de forma que não há garantia de que o desempenho futuro será consistente com tais simulações. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo. Além disso, algumas matérias dependem da aprovação de cada classe ou determinada classe de Cotas, o que pode dificultar a aprovação da matéria ou permitir que decisões sejam tomadas independentemente das demais classes.

Risco de crédito dos ativos de liquidez da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo.

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou hóspedes e/ou arrendatários para os Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação e/ou hospedagem, arrendamento e venda. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de inadimplemento pelos inquilinos do imóveis-alvo

O não pagamento de aluguéis e/ou hospedagem pelos futuros inquilinos e/ou hospedagem ou a eventual manutenção e/ou aumento de vacância nos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo implicarão no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão a sua principal fonte de receita. Além disso, na hipótese de inadimplemento de parte substancial dos futuros inquilinos, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderá acarretar despesas de mora e juros de atualização a tais compromissos.

Riscos operacionais

O não cumprimento das obrigações por parte dos administradores dos Imóveis-Alvo que sejam hotéis, conforme descritas nos respectivos contratos de administração firmados, poderá implicar falha na administração dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo. Tais falhas poderão acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco de concentração dos imóveis-alvo em um ou poucos locatários ou em um administrador de hotéis

Os Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo poderão ser alugados por um único locador ou por poucos locadores, ou ser administrados pelo mesmo administrador de hotéis, por consequência, caso o locador ou um dos locadores deixe de honrar com aluguéis, ou o administrador dos Imóveis-Alvo que sejam hotéis deixe de honrar com suas obrigações nos termos do respectivo contrato de administração, a rentabilidade do Fundo será impactada de forma significativa.

Impacto de eventual parcela variável dos aluguéis do fundo ou da rentabilidade dos imóveis alvo

Os aluguéis dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo poderão ter ou, no caso da rentabilidade dos Imóveis-Alvo que sejam hotéis, corresponderá a uma parcela variável devida com base no respectivo desempenho dos Imóveis-Alvo, sendo que se os Imóveis-Alvo não performarem adequadamente a rentabilidade do Fundo será afetada.

Impacto da variação de índices de inflação no valor do aluguel

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos cotistas do Fundo, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte principal a Diária Média, que pode ou não ser reajustada e/ou precificada considerando a inflação, dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de patrimônio negativo

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos cotistas e em razão da natureza condominial do Fundo, os cotistas são responsáveis por suprir os recursos necessários para reverter um eventual patrimônio líquido negativo. Dessa forma, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

b) Controles relacionados aos riscos

Foi contratada uma empresa especializada para verificar o ajuste a valor presente dos ativos do fundo e qualidade geral dos imóveis com relação à acessibilidade, segurança e infraestrutura.

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

Embora seja mantido sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

8. Emissões, resgates e amortizações de cotas

a) 1ª emissão

O patrimônio inicial do Fundo era dividido em cotas de classe única, que correspondiam a frações ideais desse patrimônio, sendo escriturais nominativas e não resgatáveis.

As cotas foram integralizadas (i) em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou (ii) em Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da ICVM nº 472/08, conforme previsto no suplemento de cada oferta.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A distribuição inicial de cotas do Fundo, iniciada em 16 de setembro de 2015 e encerrada em 23 de janeiro de 2016, foi de 52.794.329 ao preço unitário de R\$1 (um real) por cota. Foram subscritas e integralizadas 52.794.329 cotas, perfazendo um total de R\$ 52.794.

Durante o exercício de 2017, ocorreu integralização de cotas num montante de R\$ 300, totalizando 53.094.329 cotas na primeira emissão.

Não foi cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo e não houve resgate de cotas.

As cotas emitidas quando da constituição do Fundo foram convertidas em cotas ordinárias, conforme decisão dos cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) do Fundo realizada em 3 de dezembro de 2018.

Conforme regulamento, após a 1ª (primeira) emissão de cotas, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante previa aprovação da Assembleia Geral, para (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de acordo com a política de investimento do Fundo; (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo ou (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo.

b) 2ª emissão

Em Assembleia Geral Extraordinária de 3 de dezembro de 2018 foi aprovada a 2ª emissão de cotas do Fundo, sendo criadas as classes sênior, ordinárias e subordinadas, com direitos e características especiais. Nessa mesma Assembleia foi aprovado o grupamento das cotas do Fundo já existentes, na razão de 100 cotas do Fundo já existente por 1 cota, bem como a conversão destas cotas existentes, após agrupadas, em cotas ordinárias, na razão de 1 cota por 1 cota ordinária.

Em 7 de janeiro de 2019, foi realizado o grupamento das cotas do Fundo já existentes, passando de 53.094.328,50 para 530.943,29.

Em 25 de março de 2019, foram devolvidas em dinheiro aos cotistas existentes as frações de cotas, correspondentes a 6,29 cotas, de forma a resultar em números inteiros de Cotas Ordinárias, com o objetivo de possibilitar o processo de migração das cotas do Fundo da CETIP S.A. - Mercados Organizados (“CETIP”) para a B3 S.A.

A 2ª emissão de cotas foi iniciada em 3 de dezembro de 2018 e encerrada em 30 de janeiro de 2019, tendo o Fundo incorrido em gastos com colocação de cotas das Cotas Sêniores nos montantes de R\$ 621 em 2018, referente ao código VREH14, e R\$ 4.828 em 2019, referente ao código VREH15, sendo tais valores arcados pelo Fundo, conforme aprovado na Assembleia de 3 de dezembro de 2018. Foram emitidas as seguintes cotas na 2ª emissão:

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Cotas	Código	ISIN cota	Qtd. Cotas	Valores aportado	(Custo da Oferta)	Emissão de cotas	Dt. Liquidação	Dt. Liberação (90dc)
Seniores	VREH14	BRVREHCTF013	185.000	18.500	-	18.500	27/12/2018	27/03/2019
	VREH15	BRVREHR01M13	1.430.705	143.904	-	143.904	21/01/2019	22/04/2019
Ordinárias	VREH12	BRVREHCTF021	991.000	99.100	-3.359	95.741	27/12/2018	27/03/2019
Subordinadas	VREH13	BRVREHCTF039	600.000	60.000	-21	59.979	30/01/2019	30/04/2019
			3.206.705	324.504	-3.380	318.124		

Em 21 de janeiro de 2020, através de ato da Administradora, foi aprovada a realização da segunda emissão de cotas ordinárias do Fundo no valor de, no mínimo, R\$ 90.000 e, no máximo, R\$ 200.000, sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de cotas ordinárias da segunda emissão, todas escriturais, pelo preço de emissão de R\$ 100 (cem reais).

Em 15 de junho de 2020, a CVM deferiu o pedido de revogação da Oferta protocolado perante a autarquia em 29 de maio de 2020, em razão do contexto atual dos mercados de capitais mundiais e, em especial, do mercado de capitais brasileiro, causado pela crise do Covid-19, o qual configura uma alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400. Adicionalmente, a Administradora e a Gestora comunicaram que, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400 e do disposto no Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido), com o deferimento do Pedido de Revogação pela CVM, a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores tornaram-se ineficazes, 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.

Em 17 de julho de 2020, através de procedimento formal - termo de apuração, foi aprovada a emissão e distribuição de novas cotas subordinadas, conforme proposta da Gestora, através da realização de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, todas escriturais, no montante total de R\$ 6.700, pelo preço de emissão de R\$ 100 (cem reais) por cota subordinada da 2ª emissão.

Em 24 de agosto de 2020 e 29 de outubro de 2020, as cotas foram integralizadas no Fundo nos valores de R\$ 4.500 e R\$ 2.200, respectivamente, totalizando R\$ 6.700, tendo o Fundo incorrido em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 251. Os recursos foram destinados ao suporte das operações hoteleiras durante a pandemia bem como ao fundo, no seu fluxo de caixa.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu gastos remanescentes de colocação de cotas relacionadas ao exercício de 2020 no valor de R\$ 350.

Em Assembleia Geral Extraordinária de 27 de junho de 2023 foi aprovada a 2ª emissão de cotas ordinárias do Fundo, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM nº 160, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A distribuição inicial de cotas do Fundo, iniciada em 5 de julho de 2023 e encerrada em 1º de agosto de 2023, foi de 7.096.575 ao preço unitário de R\$ 32 (trinta e dois reais) por cota. Foram subscritas e integralizadas 7.096.575 cotas ordinárias, perfazendo um total de R\$ 229.929, tendo o Fundo incorrido em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 2.722.

c) Mutação do patrimônio líquido

Classe	Quantidade - 31/08/2023
Sênior	-
Ordinária	8.618.512,00
Subordinada	667.000,00
Total	9.285.512,00

d) Classes de cotas

Entre o período de 03 de dezembro de 2018 (data da AGE) e 15 de dezembro de 2020 (dia anterior ao Procedimento de Consulta Formal):

O Patrimônio do Fundo passou a ser dividido em cotas em classe de cotas sênior, ordinárias e subordinadas. As Cotas do Fundo (i) correspondem a frações ideais de seu patrimônio, (ii) são escriturais e nominativas e (iii) não são resgatáveis.

As Cotas Sêniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- i. prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às cotas ordinárias e às cotas subordinadas, observado o disposto no Regulamento. O regulamento do Fundo prevê em seu Suplemento que é garantida remuneração mínima da variação do CDI acrescida de 3% ao ano para a cota sênior;
- ii. serão amortizadas, conforme descrito no item (c) abaixo, observado que (i) em caso de evento de amortização acelerada de cotas sêniores, as cotas sêniores serão amortizadas à medida em que houver recursos para a realização de tal amortização e (ii) em caso de exercício pela Administradora de opção de amortização acelerada de cotas sêniores, na forma prevista no item v abaixo;
- iii. valor Unitário de Emissão de R\$ 100 (cem reais), conforme especificado no respectivo Suplemento;
- iv. seu valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados que a partir da 1ª data de integralização de cada série de cotas sêniores, seu valor unitário será calculado todo dia útil, para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, sendo que este será equivalente ao menor dos seguintes valores:

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(i) o patrimônio líquido dividido pelo número de cotas sêniores em circulação; e (ii) o valor unitário de referência sênior.

v. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas assembleias gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada cota sênior corresponderá 1 (um) voto;

As Cotas Ordinárias têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

i. prioridade no recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas;

ii. serão amortizadas, conforme descrito no item (c) abaixo, observada a preferência das Cotas Sêniores;

iii. valor Unitário de Emissão de R\$ 100 (cem reais), conforme especificado no respectivo Suplemento;

iv. seu valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados, a partir da 1ª data de integralização de cada série de cotas ordinárias, seu valor unitário será calculado todo dia útil, para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, sendo que este será equivalente ao menor dos seguintes valores o patrimônio líquido, deduzido o somatório do valor das cotas sêniores em circulação, multiplicado pelo número de cotas ordinárias em circulação dividido pelo total de cotas ordinárias e subordinadas em circulação, e dividido pelo número de cotas ordinárias em circulação.

v. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste regulamento, sendo que cada cota ordinária corresponderá 1 (um) voto.

vi. podem ser integralizadas em moeda corrente nacional ou em ativos imobiliários, observado o disposto neste Regulamento, caso previsto no respectivo Suplemento; e

vii. somente podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

As Cotas Subordinadas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

i. se subordinam às cotas sêniores e às cotas ordinárias para fins de recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e resgate;

ii. serão amortizadas, conforme descrito no item (c) abaixo, na forma prevista no respectivo Suplemento, observada a preferência das cotas sêniores e das cotas ordinárias;

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

iii. valor Unitário de Emissão de R\$ 100 (cem reais), conforme especificado no respectivo suplemento;

iv. seu valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados, a partir da 1ª data de integralização de cotas subordinadas, seu valor unitário será calculado todo dia útil, para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, sendo que este será equivalente ao menor dos seguintes valores o Patrimônio Líquido, deduzido o somatório do valor das cotas sêniores e das cotas ordinárias em circulação, dividido pelo número de cotas subordinadas;

v. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste regulamento, sendo que cada cota subordinada corresponderá 1 (um) voto; e

vi. podem ser integralizadas em moeda corrente nacional ou em ativos imobiliários, observado o disposto neste regulamento e no respectivo suplemento.

Os cotistas do Fundo: (i) não poderão exercer qualquer direito real sobre o patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

As cotas sêniores e as cotas subordinadas poderão ser convertidas em cotas ordinárias nos prazos e observados os procedimentos estabelecidos nos respectivos suplementos.

Alterações após Procedimento de Consulta Formal datado de 16 de dezembro de 2020:

Foram aprovadas, sem qualquer ressalva ou restrição:

i. A alteração do Suplemento da 1ª Emissão de Cotas Sênior constante do Anexo IV ao Regulamento do Fundo, nos termos da proposta da Administradora, para:

a) incluir um período de carência de 24 (vinte e quatro) meses para o pagamento da amortização programa da Cota Sênior, o qual se iniciará em 30 de junho de 2023 e terminará em 30 de dezembro de 2025;

b) prever (b.1) que, enquanto o Fundo não tenha resultado distribuível, o não pagamento dos Rendimentos Prioritários não configurará um Evento de Amortização Acelerada de Cotas Seniores; (b.2) os Rendimentos Prioritários que não sejam pagos em um determinado mês por ausência de resultado distribuível acumularão imediatamente para a próxima Data de Pagamento de Rendimentos;

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

e (b.3) uma vez que o Fundo tenha lucro distribuível, 100% (cem por cento) dos lucros serão utilizados da seguinte forma: (i) primeiramente para o pagamento dos Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores – Renda Base acumulados até a data do efetivo pagamento; e uma vez pago todo o Rendimento Prioritário das Cotas Seniores – Renda Base, para pagamento dos Rendimentos Prioritário das Cotas Seniores – Renda Extra acumulados até a data do efetivo pagamento;

c) a unificação da linha referente à Data de Pagamento de Rendimentos Extra com a Data de Pagamento de Rendimentos, tendo em vista que os Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores – Renda Extra serão pagos mensalmente;

e) alterar o Spread da Meta de Remuneração, para 3,00% (três por cento) ao ano do início da apuração até 30 de dezembro de 2020, inclusive, e, após 30 de dezembro de 2020, exclusive, 5,00% (cinco por cento) ao ano;

f) alterar o prazo de duração das Cotas Seniores para 7 (sete) anos após a 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores;

g) alterar o percentual do prêmio devido em razão da antecipação do prazo de reembolso do valor das Cotas Seniores para 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento);

h) incluir previsão de que, após: (f.1) o pagamento dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior – Renda Base não pagos nos meses anteriores e o reestabelecimento dos pagamentos dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior – Renda Base de cada mês; e (f.2) o pagamento de todo o Rendimento Prioritário da Cota Sênior – Renda Extra acumulado e o reestabelecimento dos pagamentos dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior – Renda Extra de cada mês, 50% (cinquenta por cento) do lucro existente em cada período, se houver, será utilizado para amortização extraordinária das Cotas Seniores, sem a incidência do Prêmio, até o limite do montante necessário para o próximo pagamento da Amortização Programada da Cota Sênior, conforme cronograma estabelecido. Os demais 50% (cinquenta por cento) dos lucros existentes serão utilizados para pagamento dos Rendimentos Prioritários das Cotas Ordinárias; e

i) prever a possibilidade de conversão das Cotas Seniores em Cotas Ordinárias a qualquer tempo.

ii. a alteração do Suplemento da 1ª Emissão de Cotas Ordinárias constante do Anexo V ao Regulamento do Fundo, nos termos da proposta da Administradora, para prever que, após (1) o pagamento dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior – Renda Base não pagos nos meses anteriores e o reestabelecimento dos pagamentos dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior – Renda Base de cada mês;

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

e (2) o pagamento de todo o Rendimento Prioritário da Cota Sênior – Renda Extra acumulado e o reestabelecimento dos pagamentos dos Rendimentos Prioritários da Cota Sênior – Renda Extra de cada mês, 50% (cinquenta por cento) do lucro existente em cada período, se houver, será utilizado para amortização extraordinária das Cotas Seniores, sem a incidência do Prêmio, até o limite do montante necessário para o próximo pagamento da 3 Amortização Programada da Cota Sênior, conforme cronograma estabelecido. Os demais 50% (cinquenta por cento) dos lucros existentes serão utilizados para pagamento dos Rendimentos Prioritários das Cotas Ordinárias;

e) Amortização de cotas

Os titulares de cotas sêniores terão direito a receber parcela do valor de suas cotas, sem redução do seu número, a título de amortização programada das cotas sêniores, a partir do 30º mês aniversário da 1ª integralização das cotas sêniores e a cada seis meses após a data anterior, de acordo com a forma de cálculo descrita no regulamento do Fundo:

Os titulares de cotas ordinárias não terão direito a receber parcela do valor de suas cotas, sem redução do seu número, exceto em caso de deliberação nesse sentido pela gestora, observada a prioridade das cotas sêniores.

Os titulares de cotas subordinadas não terão direito a receber parcela do valor de suas cotas, sem redução do seu número, exceto em caso de deliberação nesse sentido pela Gestora, observada a prioridade das cotas sêniores e das cotas ordinárias.

As cotas também poderão ser amortizadas parcialmente, a critério da Gestora, quando ocorrer a venda de ativos imobiliários da carteira do Fundo, sendo que, caso haja amortização das cotas na forma prevista neste item, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, observada a prioridade das cotas sêniores em relação às cotas ordinárias e cotas subordinadas e das cotas ordinárias em relação às cotas subordinadas. As cotas ordinárias e subordinadas somente serão amortizadas extraordinariamente, na forma deste item, após a amortização integral das cotas sêniores.

O não recebimento, pelos titulares de cotas sêniores, em qualquer data de pagamento de rendimentos ou data de pagamento de amortização que ocorrer após o 24º mês após a 1ª data de integralização das cotas sêniores, por qualquer motivo, de rendimentos prioritários das cotas sêniores ou amortização programados previstos neste regulamento, acarretará na ocorrência de uma amortização acelerada de cotas sêniores ("Evento de amortização acelerada de cotas sêniores"). Nesse caso, a Gestora deverá, desde a data de ocorrência de um evento de amortização acelerada de cotas sêniores, alienar ativos imobiliários, a seu exclusivo critério, devendo o Fundo utilizar os recursos advindos dessas alienações a título de amortização do valor integral das cotas sêniores, calculado na forma prevista no suplemento e neste regulamento.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Alterações após Procedimento de Consulta Formal datado de 16 de dezembro de 2020:

Além dos impactos nas Classes de Cotas, citados acima, e refletidos na amortização de cotas, a partir de 16 de dezembro de 2020 também foram aprovadas, sem qualquer ressalva ou restrição:

- i. a alteração do item 11.3.1. do Regulamento, bem como a inclusão do item 11.3.2. do Regulamento para prever que, enquanto o Fundo não tenha resultado distribuível, o não pagamento dos Rendimentos Prioritários não configurará um Evento de Amortização Acelerada de Cotas Seniores (conforme termos definidos no Regulamento;
- ii. a inclusão do item 12.4. do Regulamento, com a consequente renumeração do atual item 12.4, para prever que o Fundo poderá destinar os rendimentos existentes em cada período, se houver, para a amortização extraordinária das Cotas Seniores, nos termos previstos no suplemento das Cotas Seniores.

Durante o período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023, o Fundo amortizou cotas seniores e ordinárias no montante de R\$ 206.320 e R\$ 6.700, respectivamente.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para o período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração), pode ser assim demonstrada:

Resultado caixa	01/07/2023 a 31/08/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Recebimento de aluguéis	6.328	15.052
Recebimento de dividendos	-	-
Juros sobre resgate de cotas de Fundo	1.033	323
Despesas transitadas no caixa	(547)	(1.386)
Resultado financeiro disponível para distribuição	6.813	13.989
Resultado a distribuir no período	2.626	13.976
% distribuído	38,55%	99,91%
Valor pago referente ao período anterior	3.070	2.747
Valor pago referente ao período vigente	-	10.906
Valor a pagar no período seguinte	2.627	3.070

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade, calculada com base na variação da cota, estão demonstrados a seguir:

Período de	Classe de Cota	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo (%)
01/01/2023 a 31/08/2023	Sênior	206.907	-	(1,00)
01/01/2023 a 31/08/2023	Ordinária	153.446	42,431778	2,10
01/01/2023 a 31/08/2023	Subordinada	47.947	42,431778	(0,45)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Negociação de cotas

Tendo em vista as alterações promovidas no Regulamento do Fundo, para fins de atendimento à solicitação da B3 S.A, aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária realizada em

24 de abril de 2019, as cotas ordinárias e cotas seniores passaram a ser negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A., a partir de 24 de abril de 2019, sob os códigos XPHT11 e XPHT12, respectivamente.

Os preços de fechamento das cotas no último dia de negociação de cada mês são demonstrados abaixo:

Código: XPHT11		Código: XPHT12	
Data	Valor da cota – R\$	Data	Valor da cota – R\$
31/01/2023	111,00	31/01/2023	32,65
28/02/2023	105,00	28/02/2023	30,50
31/03/2023	102,50	31/03/2023	30,00
28/04/2023	110,00	28/04/2023	30,50
31/05/2023	113,99	31/05/2023	30,00
30/06/2023	125,98	30/06/2023	37,95
31/07/2023	125,00	31/07/2023	40,50
31/08/2023	123,00	31/08/2023	44,00

12. Custódia

As ações de companhia de capital fechado em nome do Fundo estão registradas no livro de registro de ações nominativas da respectiva companhia investida.

13. Serviços contratados

A Administradora contratou os seguintes serviços:

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Gestora:	XP Vista Asset Managent Ltda.
Custodiante:	Itaú Unibanco S.A.
Serviços de escrituração	Itaú Unibanco S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

14. Remuneração da Administradora

Pelos serviços de administração, gestão e escrituração será devida a taxa de administração de percentual de faturamento, observando-se o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 35, calculada conforme tabela abaixo:

Faturamento Mensal do Fundo Imobiliário	Taxa de administração mensal
Até R\$2.000	7,25%
Entre R\$2.000,001 e R\$4.000	6,55%
Entre R\$4.000,001 e R\$6.000	5,85%
Entre R\$6.000,001 e R\$8.000	5,15%
Entre R\$8.000,001 e R\$10.000	4,45%
Acima de R\$10.000	3,75%

A Taxa de Administração será calculada de forma escalonada, ou seja, caso o faturamento mensal aferido seja de R\$ 3.000, incidirá 7,25% sobre o montante de R\$ 2.000 e 6,55% sobre o montante de 1.000 e assim por diante.

Os valores base da tabela prevista acima serão atualizados anualmente, a partir de 18 de dezembro de 2018, pela variação positiva do IGPM/ FGV.

Alternativamente, caso o Fundo passe a integrar índice de mercado, a taxa de administração será equivalente ao percentual de 0,75% ao ano sobre o Valor de Mercado do Fundo, observada a Taxa de Administração Mínima.

A Taxa de Administração engloba a remuneração da Administradora 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.

Até 13 de setembro de 2018, pelos serviços de administração, gestão e escrituração era devida a taxa de administração de 1,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observando-se o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 17.

No período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração), a despesa com taxa de administração foi de R\$ 1.665.

Pelos serviços de custódia e controladoria será devido pelo Fundo o valor correspondente ao percentual de 0,06% ao ano, respeitado o valor mínimo mensal de R\$6, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, pagável mensalmente à razão de 1/12 com base no valor do patrimônio líquido do último dia útil do mês anterior, sendo que o primeiro pagamento será devido no segundo dia útil do mês subsequente ao início das atividades do Fundo e os demais no segundo dia útil dos meses subsequentes.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração), a despesa com taxa de custódia foi de R\$ 155.

Não há taxa de ingresso, saída ou taxa de performance do Fundo.

15. Divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à CVM.

16. Tributação

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de cotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“INRFB 1.585/15”), em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da (“INRFB 1.585/15”).

17. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 02 de maio de 2023, foi deliberado a aprovação das demonstrações contábeis do Fundo, notas explicativas e parecer do auditor independente referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 27 de junho de 2023, foi deliberado: (i) a aprovação de 7.096.575 Cotas Ordinárias pelo montante de R\$ 227.090, nos termos da Resolução CVM nº 160, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis;

(ii) alteração do Suplemento constante no Anexo IV do Regulamento; (iii) aprovação do novo Regulamento consolidado do Fundo; (iv) aprovação do resgate total de Cotas Seniores do Fundo; (v) aprovação da amortização extraordinária das Cotas Subordinadas, no montante de R\$ 6.700; (vi) aprovação da substituição da Administração do Fundo pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM no fechamento de 31 de agosto de 2023; e (vii) aprovação da substituição da Gestão do Fundo pelo BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

18. Operações com partes relacionadas

Despesas com parte relacionada

No período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração), o total de despesa e o passivo com taxa de administração estão demonstrados a seguir:

Despesa	01/01/2023 a 31/08/2023
Taxa de administração	1.665

Passivo	31/08/2023
Taxa de administração a pagar	141

19. Prestação de outros serviços e política de independência do Auditor

Informamos que a Administradora, para o período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração), não contratou serviços da Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer gerenciais não seu cliente ou promover os seus interesses.

20. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da ICVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração):

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimento	-	24.871	-	24.871
Propriedade para investimento	-	-	331.326	331.326
Participações societárias	-	-	40.700	40.700
Total do ativo	-	24.871	372.026	396.897

Durante o período de 1º de janeiro de 2023 a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração) não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

22. Informações adicionais

A CVM publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 1º de janeiro a 31 de agosto de 2023 (data de transferência da Administração).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023, foi publicada a Resolução 184, que entra em vigor em 02 de outubro de 2023, que promove alterações na Resolução CVM 175, e acrescenta nove anexos normativos à norma.

23. Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 27 de outubro de 2023, foi deliberado a autorização para que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (i) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (ii) realize aquisições e alienações, incluindo operações compromissadas, tendo por objeto exclusivamente títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; e (iii) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador.

* * *

Anna Rafaela Ferreira Lopes
Contadora
CRC RJ 116407/O-9

Cintia Sant'ana de Oliveira
Diretora
CPF: 026.654.557-22