

www.pwc.com.br

BTG Pactual Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 18.308.516/0001-63)

(Administrado pela BTG Pactual

Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2023

e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
BTG Pactual Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BTG Pactual Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método indireto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

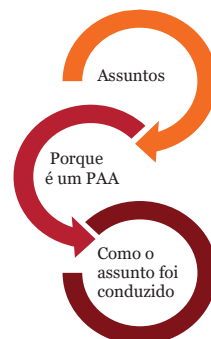
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





BTG Pactual Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas Explicativas 3.3 e 6)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.

A mensuração de parte substancial das propriedades para investimento considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis e a realização desses investimentos pode resultar em valores diferentes, dada a incerteza da estimativa.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos.

Consideramos que as principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento divulgadas nas demonstrações financeiras são consistentes e alinhadas com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



BTG Pactual Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre

detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



BTG Pactual Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2024


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Signed By: MARCOS PAULO PUTINI 1768605907
CPF: 1768605907
Signed Date: Putini
Signing Time: 27 March 2024 15:35 BRT
C: 028-0904, CN: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: 001, AC: SERASA RFB v5
ICP-Brasil

Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

BTG Pactual Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 18.308.516/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% do PL	31/12/2022	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	1	0,00%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	23.491	4,06%	7.496	1,99%
Outros valores a receber		14	0,00%	14	0,00%
		23.505	4,06%	7.511	2,00%
Não Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2	49.942	8,62%	40.700	10,82%
		49.942	8,62%	40.700	10,82%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		325.033	56,12%	322.900	85,87%
Ajuste de avaliação ao valor justo		186.628	32,23%	7.800	2,07%
	6	511.661	88,35%	330.700	87,94%
Total do ativo		585.108	101,03%	378.911	100,77%
Passivo	Nota	31/12/2023	% do PL	31/12/2022	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	3.953	0,68%	2.747	0,73%
Impostos e contribuições a recolher		5	0,00%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		2.014	0,35%	132	0,04%
		5.972	1,03%	2.879	0,77%
Total do passivo		5.972	1,03%	2.879	0,77%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	10.1	611.227	105,54%	381.298	101,40%
Gastos com colocação de cotas	10.4	(6.703)	-1,16%	(3.981)	-1,06%
Amortização de cotas	10.3	(213.020)	-36,78%	-	0,00%
Lucros (prejuízos acumulados)		187.632	32,40%	(1.285)	-0,34%
Total do patrimônio líquido		579.136	100,00%	376.032	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		585.108	101,03%	378.911	100,77%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BTG Pactual Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 18.308.516/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	7	34.572	15.494
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6	178.828	15.646
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(2.015)	-
Taxa de administração - Imóvel		(58)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		211.327	31.140
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas		1.628	-
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	5.2	9.242	1.900
Resultado líquido de atividades imobiliárias		10.870	1.900
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.1	2.435	447
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(527)	-
		1.908	447
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa da avaliação	12	(142)	-
Taxa de administração	8 e 12	(2.373)	(999)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(123)	(26)
Taxa de performance	8 e 12	(7)	-
Serviços técnicos especializados	12	-	(121)
Outras despesas operacionais	12	(465)	(409)
		(3.110)	(1.555)
Lucro líquido do exercício		220.995	31.932
Quantidade de cotas integralizadas	10.1	9.218.512	3.804.642
Cotas Sênior	10.2	-	1.615.705
Cotas Ordinárias	10.2	-	1.521.937
Cotas Subordinadas	10.2	-	667.000
Classe única	10.2	9.218.512	-
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		23,97	8,39
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		62,82	98,84

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BTG Pactual Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 18.308.516/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ:

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021		381.298	-	(3.981)	(19.644)	357.673
Lucro líquido do exercício		-	-	-	31.932	31.932
Rendimentos apropriados	9	-	-	-	(13.573)	(13.573)
Em 31 de dezembro de 2022		381.298	-	(3.981)	(1.285)	376.032
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	229.929	-	-	-	229.929
Gastos com colocação de cotas	10.4	-	-	(2.722)	-	(2.722)
Amortização de cotas	10.3	-	(213.020)	-	-	(213.020)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	220.995	220.995
Rendimentos apropriados	9	-	-	-	(32.078)	(32.078)
Em 31 de dezembro de 2023		611.227	(213.020)	(6.703)	187.632	579.136

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BTG Pactual Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 18.308.516/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		220.995	31.932
Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6	(178.828)	(17.546)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	5.2	(9.242)	-
Lucro líquido ajustado		32.925	14.386
Variação de ativos e passivos operacionais			
Aumento/redução em obrigações a pagar		1.887	2.774
Aumento/redução em valores a receber		-	4.343
Caixa líquido das atividades operacionais		34.812	21.503
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Custos de obras		(2.133)	(2.054)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento		(2.133)	(2.054)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Distribuição de resultados	9	(30.872)	(13.573)
Emissões de cotas no exercício	10.2	229.929	-
Custos de emissão de cotas	10.4	(2.722)	-
Amortização de cotas	10.3	(213.020)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento		(16.685)	(13.573)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		15.994	5.876
Aumento(redução) de caixa e equivalentes de caixa		15.994	5.876
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		7.497	1.621
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício		23.491	7.497

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BTG Pactual Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 18.308.516/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O BTG Pactual Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII, anteriormente denominado XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), até o fechamento do dia 31 de agosto de 2023 foi administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. – CNPJ no 27.652.684/0001-62, após essa data passou a ser administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 29 de setembro de 2015, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Instrução CVM nº 192 de 18 de outubro de 2023 que alterou a Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 e iniciou de suas atividades em 15 de abril de 2016.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, através da 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) quotas 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 é destinado a receber recursos de Investidores Autorizados que estejam aptos a investir nesta modalidade de Fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

BTH11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	111,00
Fevereiro	105,00
Março	102,50
Abril	110,00
Maiο	113,99
Junho	125,98
Julho	125,00
Agosto	123,00
Setembro (*)	44,50
Outubro	45,99
Novembro	44,99
Dezembro	44,99

(*) A partir de 13 de setembro de 2023 ocorreu a unificação das cotas ordinárias e subordinadas, passando o Fundo a ter uma única classe.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 de março de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras 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 valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/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.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. 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 valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- . Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- . Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- . Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de 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.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

BTG Pactual Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 18.308.516/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final

3.9 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.8 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

BTG Pactual Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 18.308.516/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.9 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitiga-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação das Letras de crédito imobiliário e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	31/12/2023	31/12/2022
(a) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP	14.709	-
(b) Cotas do ITAU RF DI VP FIC FI	5.940	-
(c) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	2.842	-
(d) Cotas do Itaú Institucional Renda Fixa Referenciado DI - FI	-	7.496
	<u>23.491</u>	<u>7.496</u>

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Yield DI Referenciado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, títulos públicos federais, títulos de crédito privado, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras, e outras aplicações.

(b) Está composto por cotas do ITAU RF DI VP FIC FI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas nos títulos federais, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras e outras aplicações. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(c) Está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(d) Está composto por cotas do 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.

5.2 De caráter imobiliário

	31/12/2023	31/12/2022
Ações de companhias fechadas	49.942	40.700
	<u>49.942</u>	<u>40.700</u>

	31/12/2023			
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
Ações de companhias fechadas				
Ibis Porto Alegre Assis Brasil	Sim	2.582.054	100,00%	6.482
Ibis Paraíso	Sim	4.130.267	50,00%	43.460
				<u>49.942</u>

BTG Pactual Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 18.308.516/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Ações de companhias fechadas	31/12/2022			
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
Ibis Porto Alegre Assis Brasil	Sim	1	100,00%	4.700
Ibis Paraíso	Sim	3.416.520	50,00%	36.000
				40.700

Ibis Porto Alegre Assis Brasil localizada na Avenida Assis Brasil, 9300, Sarandi, Porto Alegre / RS. O imóvel possui Área de Terreno de 1.757,00 m² e Área Construída de 11.000,00 m², contando com 300 Unidades Habitacionais, sendo a Área Média da UH de 12,00 m². Em 31 de dezembro de 2023 o valor justo correspondente ao investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa BINSWANGER Brasil, datados de setembro de 2023, e aprovados pela Administração em fevereiro de 2024. Visto que no setor hoteleiro, a rentabilidade está intrinsecamente relacionada a eficiência do operador do empreendimento, o que pode não refletir de fato o valor justo do ativo imobiliário, a fim de não penalizar a valoração do imóvel, realizamos também a avaliação do valor de venda através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, adotando como Valor Justo para Venda a média simples alcançada entre as duas metodologias (Método da Renda e Método Comparativo Direto).

Ibis Paraíso localizada na Rua Vergueiro, 1571 – Vila Mariana - São Paulo / SP. O imóvel possui Área Total de 354,00 m², contando com 20 Unidades Habitacionais, sendo a Área Média da UH de 17,70 m². Em 31 de dezembro de 2023 o valor justo correspondente ao investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa BINSWANGER Brasil, datado de setembro de 2023, e aprovados pela Administração em fevereiro de 2024. Foi utilizado o método de avaliação conhecido como Método de Fluxo de Caixa Descontado (FCD), o qual é utilizado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária, projetando-se todas as receitas e despesas do empreendimento para um horizonte que se entenda o mais adequado. A taxa de desconto utilizada foi de 9,00% ao ano, e a perpetuidade foi calculada a uma taxa de capitalização equivalente à 8,50% no 10º ano.

Em 31 de dezembro de 2022 as estimativas dos valores das ações de companhias fechadas foram realizadas pelo Método de Capitalização de Renda, através de fluxos de caixa descontados com período de 10 anos, nos quais foram consideradas todas as receitas e despesas para a ocupação dos imóveis, descontados a uma taxa compatível com o mercado. As taxas de desconto utilizadas nos cálculos variaram entre 8% ao ano a 10,5% ao ano, de acordo com as características de cada empreendimento.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2021	38.800
Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas	1.900
Saldo em 31 de dezembro de 2022	40.700
Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas	9.242
Saldo em 31 de dezembro de 2023	49.942

6. Propriedades para investimento

O Fundo possui diversos quartos distribuídos em 12 hotéis, dos quais 2 hotéis se encontram na cidade de São Paulo e os outros 10 na Região Sul do país.

6.1 Descrição do empreendimento

Imóveis	% Participação	Quartos	Localização	Valor de mercado 31/12/2023	Valor de mercado 31/12/2022
(1) Pullman Ibirapuera	100%	348	Rua Joinville, 515 - São Paulo/SP	307.620	185.600
(2) Ibis Expo Barra Funda	100%	286	Rua Eduardo Viana, 163 - São Paulo/SP	137.790	95.700
(3) Novotel Curitiba	41,38%	72	Rua Dr. Pedrosa, 288 - Curitiba/PR	30.403	16.500
(4) Hsul Garibaldi Flat	20,67%	31	Rua Garibaldi, 633 - Porto Alegre/RS	6.265	5.700
(5) Ibis Londrina	16,67%	22	Av. Martiniano do Valle Filho, 355 - Londrina/PR	6.540	4.500
(6) Ibis Bud. Blumenau	21,54%	28	Rua Paulo Zimmermann, 142 - Blumenau/SC	5.035	4.400
(7) Ibis Chapecó	21,21%	28	Av. São Pedro, 2.300 - Chapecó/SC	2.929	3.400
(8) Ibis Foz do Iguaçu	10,61%	14	Av. República Argentina, 1.834 - Jardim Tarobá - Foz do Iguaçu/PR	2.220	2.000
(9) Ibis Budget Ctba	4,18%	11	Av. Mariano Torres, 927 - Curitiba/PR	1.534	1.800
(10) Novotel POA Aereo	8,33%	14	Av. Severo Dullius, 2.055 - Porto Alegre/RS	6.600	6.200
(11) Ibis Canoas	8,43%	11	Rua Mathias Velho, 235 - Canoas/RS	2.859	1.700
(12) Ibis Budget Curitiba Aereo	9,65%	11	Avenida Rocha Pombo, 2600, Água Belas, Curitiba/PR	1.866	3.200
				511.661	330.700

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.

6.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir

Saldo em 31 de dezembro de 2021	313.000
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, manutenção etc)	2.054
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	15.646
Saldo em 31 de dezembro de 2022	330.700
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, manutenção etc)	2.133
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	178.828
Saldo em 31 de dezembro de 2023	511.661

6.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2023			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Pullman Ibirapuera	(a)	10 anos	8,50% a.a.	8,00% a.a.
(2) Ibis Expo Barra Funda	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,75% a.a.
(3) Novotel Curitiba	(b)	10 anos	N/A	9,00% a.a.
(4) Hsul Garibaldi Flat	(b)	10 anos	N/A	9,00% a.a.
(5) Ibis Londrina	(b)	10 anos	N/A	9,00% a.a.
(6) Ibis Bud. Blumenau	(c)	N/A	N/A	N/A
(7) Ibis Chapecó	(c)	N/A	N/A	N/A
(8) Ibis Foz do Iguaçu	(b)	10 anos	N/A	8,00% a.a.
(9) Ibis Budget Ctba	(b)	10 anos	N/A	9,00% a.a.
(10) Novotel POA Aereo	(b)	10 anos	N/A	9,00% a.a.
(11) Ibis Canoas	(b)	10 anos	N/A	8,50% a.a.
(12) Ibis Budget Ctba Aereo	(b)	10 anos	N/A	9,00% a.a.

(a) Em 31 de dezembro de 2023 o valor justo correspondente ao investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa BINSWANGER Brasil, datados de setembro de 2023, e aprovados pela Administração em fevereiro de 2024. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado.

(b) Em 31 de dezembro de 2023 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa BINSWANGER Brasil, datados de setembro de 2023, e aprovados pela Administração em fevereiro de 2024. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda, no entanto, no setor hoteleiro, a rentabilidade está intrinsecamente relacionada a eficiência do operador do empreendimento, o que pode não refletir de fato o valor justo do ativo imobiliário. Dessa maneira, a fim de não penalizar a valoração do imóvel, foi realizado também a avaliação do valor de venda através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, adotando como Valor Justo para Venda a média simples alcançada entre as duas metodologias (Método da Renda e Método Comparativo Direto).

(c) Em 31 de dezembro de 2023 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa BINSWANGER Brasil, datados de setembro de 2023, e aprovados pela Administração em fevereiro de 2024. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

BTG Pactual Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 18.308.516/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A Binswanger Brasil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brasil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

Em 31 de dezembro de 2022 as estimativas dos valores dos imóveis foram realizadas pelo Método de Capitalização de Renda, através de fluxos de caixa descontados com período de 10 anos, nos quais foram consideradas todas as receitas e despesas para a ocupação dos imóveis, descontados a uma taxa compatível com o mercado. Dentro das receitas operacionais projetadas foram consideradas receitas com hospedagem, números de quartos disponíveis por ano, taxa de ocupação, diária média, taxa de crescimento real, alimentos e bebidas. As despesas operacionais projetadas consideram custos fixos, variáveis e outras despesas. As taxas de desconto adotadas correspondem ao custo de oportunidade para um investidor e são constituídas por um investimento de baixo risco, acrescido de prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco de propriedade e do risco da operação do hotel diretamente atrelada a situação econômica vigente. As taxas de desconto utilizadas nos cálculos variaram entre 8% ao ano a 10,5% ao ano, de acordo com as características de cada empreendimento.

7. Receita de aluguéis

	31/12/2023	31/12/2022
Receita de aluguéis	34.572	15.494
	34.572	15.494

As unidades de locação dos imóveis são unidades habitacionais em hotéis distribuídos pelo Brasil, e as suas receitas de aluguéis do Fundo são reconhecidas pela competência e pode variar de acordo com a taxa de ocupação e diária média de cada empreendimento.

8. Encargos e taxa de administração

	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração	2.373	999
Taxa de performance	7	-
	2.380	999

Pelos serviços de administração, gestão e escrituração será devida a taxa de administração ("Taxa de Administração") de percentual de faturamento, calculada conforme tabela abaixo, observando-se o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 35 ("Taxa de Administração Mínima").

FATURAMENTO MENSAL DO FUNDO IMOBILIÁRIO	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO MENSAL
Até R\$ 3.000.000	0,60% do Patrimônio Líquido
Entre R\$ 3.000.000,01 e R\$ 4.000.000	0,70% do Patrimônio Líquido
Acima de R\$ 4.000.000	0,80% do Patrimônio Líquido

Os valores base da tabela acima serão atualizados anualmente, a partir de 31 de agosto de 2023, pela variação positiva do IGP- M/FGV.

A Taxa de Administração deverá ser apropriada à razão de 1/12 (um doze avos) por Dia Útil e deverá ser paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A Taxa de Administração engloba a remuneração da Administradora, da Gestora e do Escriturador, conforme repartido nos termos dos contratos firmados com os respectivos prestadores de serviços, e não inclui a remuneração do Custodiante, a qual não terá remuneração.

Caso o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, o Administrador faz jus à remuneração correspondente a 0,05% ao ano à razão de 1/12 avos, a incidir sobre o patrimônio líquido total do Fundo, ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, Índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), sujeito, contudo, a um mínimo de R\$5 mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA.

Além da remuneração que lhe é devida acima, a Gestora e a Consultora Especializada farão jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada mensalmente, esta não possuirá caráter cumulativo sendo recalculada a cada período, e paga semestralmente, até o dia 5º dia útil do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula descrita no Regulamento. As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir semestralmente a seus Cotistas, no mínimo, 95% por cento dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. Não obstante, o Administrador por recomendação da Gestora distribuirá mensalmente rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º Dia Útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do Regulamento, serão, a critério do Gestora, em comum acordo com a Administradora: I. reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou II. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo; e/ou (iii) descritas no item 12.6 do Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2023	31/12/2022
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	220.995	31.932
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(178.828)	(15.646)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	(9.242)	(1.900)
Despesas operacionais	119	(180)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	33.044	14.206
Retenção de até 5% dos rendimentos	(966)	(633)
Rendimentos declarados	32.078	13.573
Rendimentos (a distribuir)	(3.953)	(2.747)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	2.747	-
Rendimentos líquidos pagos no período	30.872	10.826
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	3,35	1,17
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,08%	95,54%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	966	633

10. Patrimônio Líquido

10.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas

Valor por cota (valor expresso em reais)

10.2 Emissão de novas cotas

As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública sob rito de registro ordinário de distribuição na CVM, nos termos da Resolução CVM 160, ou (ii) oferta pública sob rito de registro ordinário de distribuição na CVM, nos termos da Resolução CVM 160, ou (iii) de lote único e indivisível de Cotas, dispensadas de registro na CVM, nos termos do inciso IV do Artigo 8º da Resolução CVM 160, respeitadas, ainda, em cada caso, as disposições da Instrução CVM 472, conforme previsto no respectivo Suplemento. Nos termos de cada Suplemento, as Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta pública de distribuição de Cotas ("Oferta") e poderá ser admitida a subscrição parcial, observado que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento de cada Oferta serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor, com o consequente aditamento do respectivo Suplemento, sem necessidade de aprovação de tal aditamento em Assembleia Geral, desde que o aditamento se refira a este fim exclusivo.

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. A distribuição 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\$ 32,00 (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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as cotas seniores e ordinárias foram amortizadas. Adicionalmente a unificação das Cotas foi realizada no fechamento do mercado do dia 12 de setembro de 2023, sendo que a partir da abertura do pregão do dia 13 de setembro de 2023 as cotas de classe única estavam disponíveis aos investidores para negociação.

BTG Pactual Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 18.308.516/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

10.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas, a critério da Gestora, quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do Ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado, observada a prioridade das Cotas Ordinárias em relação às Cotas Subordinadas.

Em Assembléia Geral Extraordinária de 27 de junho de 2023, com a aprovação da 2ª emissão de cotas do Fundo foi deliberado a amortização/resgate total de cotas sênior no montante de R\$ 206.320 a amortização extraordinária das cotas subordinadas no montante de R\$ 6.700, totalizando R\$ 213.020..

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 ocorreu a amortização de cotas no montante de R\$213.020 (2022 - R\$0).

10.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2023	31/12/2022
Gastos com colocação de cotas	6.703	3.981
	6.703	3.981

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$2.722 (2022 - R\$0) perfazendo um total de R\$6.703 (2022 - R\$3.981).

10.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de Fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

11. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	220.995	31.932
Patrimônio líquido inicial	376.032	357.673

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas	229.929	-
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	(213.020)	-
Gastos com colocação de cotas	(2.722)	-
	14.187	-

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa da avaliação	142	0,03%	-	0,00%
Taxa de administração	2.373	0,57%	999	0,28%
Taxa de fiscalização da CVM	123	0,03%	26	0,01%
Taxa de performance	7	0,00%	-	0,00%
Serviços técnicos especializados	-	0,00%	121	0,03%
Outras despesas operacionais	465	0,11%	409	0,11%
	3.110	0,74%	1.555	0,43%
	417.161		358.055	

Patrimônio líquido médio do exercício

13. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, 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, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

15. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 8 e 15.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, 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:

Ativos	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	23.491	-	23.491
Ações de companhias fechadas	-	-	49.942	49.942
Propriedades para Investimento	-	-	511.661	511.661
Total do ativo	-	23.491	561.603	585.094
Ativos	31/12/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	7.496	-	7.496
Ações de companhias fechadas	-	-	40.700	40.700
Propriedades para Investimento	-	-	330.700	330.700
Total do ativo	-	7.496	371.400	378.896

BTG Pactual Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Anteriormente denominado XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 18.308.516/0001-63
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das Ações de companhias fechadas e das Propriedades para Investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário) e 6. Propriedades para Investimento.

18. Outras informações

- 18.1** Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 18.2** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 20.4** A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.
- A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.
- Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.
- 18.4** Em 31 de agosto de 2023, a Administradora e Gestora informaram aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que, conforme decisão da Assembleia Geral de Cotistas datada de 27 de junho de 2023 ("Assembleia"), foram aprovadas, dentre outras matérias: (a) a substituição da Administradora pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM número 8.695, de 20 de março de 2006 ("Novo Administrador"); (b) a substituição da Gestora pela BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, parte, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 9.975, de 04 de agosto de 2008 ("Nova Gestora") e, (c) a substituição dos prestadores de serviço de escrituração, custódia, controladoria e tesouraria do Fundo, que passarão a ser realizados pelo Novo Administrador ou por instituição financeira de primeira linha a ser por ele contratada, em nome do Fundo; As condições precedentes previstas no item 6 da Ordem do Dia da ata da Assembleia foram devidamente cumpridas. Com isso, a administração, gestão e demais serviços do Fundo serão transferidos aos novo prestadores definidos no item acima no fechamento do dia 31 de agosto de 2023 ("Data de Transferência").
- 18.5** Em 6 de setembro de 2023, a Administradora informou aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que, em virtude da aprovação das deliberações tomadas pelos Cotistas do Fundo em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de junho de 2023 ("AGE"), e Fato Relevante divulgado no dia 31 de agosto de 2023, no qual foi informado aos Cotistas e ao mercado em geral a respeito da aprovação da a) alteração dos prestadores de serviços de administração e gestão do Fundo, passando a Administradora e a Gestora a prestar tais serviços; b) alteração da denominação do Fundo; e c) o resgate integral das Cotas Sênior. Desta forma, a Administradora informa que solicitou à B3 – Brasil,Bolsa e Balcão ("B3") a unificação das cotas ordinárias (ISIN: BRXPHTCTF011) e cotas subordinadas (ISIN: BRXPHTCTF029), passando o Fundo a ter uma única classe de cotas ("Unificação das Cotas"). A Unificação das Cotas será realizada no fechamento do mercado do dia 12 de setembro de 2023, sendo que a partir da abertura do pregão do dia 13 de setembro de 2023 as cotas de classe única estarão disponíveis aos investidores para negociação. Ademais, conforme aprovado na AGE, a Administradora também solicitou à B3, a alteração docódigo de negociação ("Ticker") do Fundo de XPHT para BTHle o Nome de Pregão do Fundo de FII XP HOT para BTG HOTEL FI.Dessa forma, as cotas passaram a ser negociadas sob o novo Ticker a partir de 15 de setembro de 2023.
- 18.3** Através de Instrumento Particular de Alteração realizado em 22 de novembro de 2023, a Administradora do Fundo, resolveu, alterar o Regulamento do Fundo, a fim de incluir a especificação da Consultora Especializada (Hotel Ventures Assessoria e Consultoria em Turismo Ltda), que faz jus a uma remuneração equivalente a: (i) 25% da taxa de administração do Fundo; e (ii) 25% da taxa de performance do Fundo, não tendo sido majorada, contudo, a Taxa de Administração, de forma que não há impacto pecuniário a ser suportado pelos Cotistas do Fundo.

19. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2023 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-O

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *

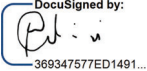
Certificate Of Completion

Envelope Id: 3D082D81330046429FCEF9AA72EC8EB9		Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: DF_BTG HOTEIS FII_Dezembro23 (MP - BTG).pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Source Envelope:		
Document Pages: 16	Signatures: 1	Envelope Originator: Jefferson Pereira Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132 jefferson.pereira@pwc.com IP Address: 18.231.224.80
Certificate Pages: 2	Initials: 0	
AutoNav: Enabled		
Envelopeld Stamping: Enabled		
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia		

Record Tracking

Status: Original	Holder: Jefferson Pereira	Location: DocuSign
27 March 2024 22:43	jefferson.pereira@pwc.com	
Status: Original	Holder: CEDOC Brasil	Location: DocuSign
27 March 2024 23:28	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Marcos Paulo Putini marcos.paulo@pwc.com Sócio PricewaterhouseCoopers Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 Signer CPF: 17668525807 Signer Role: Partner Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	 Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 134.238.159.64	Sent: 27 March 2024 22:44
		Viewed: 27 March 2024 23:27
		Signed: 27 March 2024 23:28

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
---------------------------	--------	-----------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		Sent: 27 March 2024 23:28
		Viewed: 27 March 2024 23:28
		Signed: 27 March 2024 23:28

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	27 March 2024 22:44
Certified Delivered	Security Checked	27 March 2024 23:27
Signing Complete	Security Checked	27 March 2024 23:28
Completed	Security Checked	27 March 2024 23:28
Payment Events	Status	Timestamps