

Demonstrações Financeiras

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)**

**31 de dezembro de 2020 e 2019
com Relatório do Auditor Independente**

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 18.308.516/0001-63

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores S.A. - CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

Índice

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais	4
Demonstrações do resultado	5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras	8

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores S.A. - CNPJ: 27.652.684/0001-62)

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

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 a seguir 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Realização de investimentos em participações societárias e propriedades para investimento

Conforme mencionado na nota explicativa 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2020, o Fundo era detentor de investimentos de natureza imobiliária, mensurados ao valor justo, no montante de R\$ 324.600 mil. Conforme mencionado nas notas 5 e 24, os investimentos em questão, todos ligados à atividade hoteleira, foram severamente impactados pelos efeitos da pandemia do COVID-19, sendo este o principal fator que resultou no impacto negativo de R\$ 143.319 mil de ajuste a valor justo dos investimentos durante o exercício. O saldo remanescente dos investimentos, decorrente da nova avaliação a valor justo, tem como premissa fundamental um cenário de retomada das atividades do setor hoteleiro. Caso estas premissas não se confirmem, o valor dos investimentos poderá sofrer impactos relevantes, podendo ser substancialmente diferente daquele estimado em 31 de dezembro de 2020. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de ativos e investimentos de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de ativos e investimentos de natureza imobiliária, mensurados ao valor justo, totalizava R\$ 324.600 mil, representando 97,98% do total do patrimônio líquido do Fundo. A determinação do valor justo dos ativos e investimentos de natureza imobiliária foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos e investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização desses ativos e investimentos, conforme descrito na nota explicativa nº 5. A Administradora do Fundo contratou especialista externo para avaliação dos ativos e investimentos de natureza imobiliária.

Como nossa auditoria tratou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo dos ativos e investimentos de natureza imobiliária, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre os ativos e investimentos de natureza imobiliária fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionada, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Também avaliamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a avaliação dos ativos e investimentos de natureza imobiliária, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela 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 detecta 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 da 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 obtivemos 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

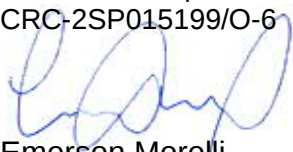
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas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

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 respectivas salvaguardas.

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.

São Paulo, 30 de março de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6



Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

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)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 2019*(Em milhares de Reais)*

Ativo	Nota	31/12/2020	% PL	31/12/2019	%PL
Circulante					
Disponibilidades		2	-	1	-
Ativos financeiros					
Cotas de fundo de investimento de renda fixa	4	859	0,26	3.735	0,79
Aluguéis a receber		-	-	533	0,11
Dividendos a receber		-	-	871	0,18
Adiantamento às operações	6	5.652	1,71	-	-
Outros valores a receber		364	0,11	451	0,10
Total do circulante		<u>6.877</u>	<u>2,08</u>	<u>5.591</u>	<u>1,18</u>
Não circulante					
Investimentos					
Participações societárias	5	<u>39.600</u>	<u>11,95</u>	<u>60.500</u>	<u>12,85</u>
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados	5	<u>285.000</u>	<u>86,03</u>	<u>407.100</u>	<u>86,45</u>
Total do não circulante		<u>324.600</u>	<u>97,98</u>	<u>467.600</u>	<u>99,30</u>
Total do ativo		<u>331.477</u>	<u>100,06</u>	<u>473.191</u>	<u>100,48</u>
Passivo					
Circulante					
Distribuição de rendimentos a pagar		-	-	1.993	0,42
Auditoria e custódia		21	0,01	47	0,01
Taxa de administração	19	35	0,01	178	0,04
Taxa de gestão		77	0,02	-	-
Outros valores a pagar		<u>57</u>	<u>0,02</u>	<u>56</u>	<u>0,01</u>
Total do circulante		<u>190</u>	<u>0,06</u>	<u>2.274</u>	<u>0,48</u>
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		381.298	115,10	374.597	79,55
Gastos colocação de cotas		(3.632)	(1,10)	(3.380)	(0,72)
Lucros acumulados		<u>(46.379)</u>	<u>(14,00)</u>	<u>99.700</u>	<u>21,17</u>
Total do patrimônio líquido		<u>331.287</u>	<u>100,00</u>	<u>470.917</u>	<u>100,00</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>331.477</u>	<u>100,06</u>	<u>473.191</u>	<u>100,48</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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)

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais, exceto o resultado líquido por cota)

Composição do resultado do período	Nota	2020	2019
Investimentos de natureza imobiliária			
Receitas de aluguéis		993	20.088
Dividendos de participações societárias		816	2.047
Ajuste ao valor justo	5	(143.319)	107.106
Resultado líquido com investimentos de natureza imobiliária		(141.510)	129.241
Receitas com fundos de investimento		35	967
Receita com cotas de fundo de renda fixa		35	967
Outras receitas		-	496
Outras receitas operacionais		-	496
Outras receitas/despesas		(1.447)	(2.700)
Taxa de administração	15	(418)	(1.538)
Taxa de gestão		(77)	-
Auditoria e custódia		(263)	(279)
Taxa de fiscalização		(369)	(37)
Despesas tributárias		(4)	-
Consultoria jurídica		(52)	(599)
Despesas com consultoria		(162)	(168)
Outras despesas operacionais		(102)	(79)
Resultado líquido do período		(142.922)	128.004

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018		53.094	-	(4.588)	48.506
Grupamento de cotas - Cotas Ordinárias	9	-	-	-	-
Resgate de cotas - Cotas Ordinárias	9	(1)	-	-	(1)
Emissão de cotas - Cotas Sênior - VREH14	9	18.500	-	-	18.500
Emissão de cotas - Cotas Sênior - VREH15	9	143.904	-	-	143.904
Gastos com colocação de cotas - Cotas Sênior	9	-	-	(4.828)	(4.828)
Emissão de cotas - Cotas Ordinárias - VREH12	9	96.100	-	-	96.100
Gastos com colocação de cotas - Cotas Ordinárias	9	-	(3.258)	-	(3.258)
Emissão de cotas - Cotas Ordinárias - VREH12	9	3.000	-	-	3.000
Gastos com colocação de cotas - Cotas Ordinárias	9	-	(101)	-	(101)
Emissão de cotas - Cotas Subordinadas - VREH13	9	60.000	-	-	60.000
Gastos com colocação de cotas - Cotas Subordinadas	9	-	(21)	-	(21)
Resultado líquido do período		-	-	128.004	128.004
Distribuição de resultados	10	-	-	(18.897)	(18.897)
Rentabilidade Cota Sênior		-	-	9	9
Saldos em 31 de dezembro de 2019		374.597	(3.380)	99.700	470.917
Emissão de cotas - Cotas Subordinadas - XPHT13 (não negociado)	9	6.700	-	-	6.700
Gastos com colocação de cotas - Cotas Subordinadas	9	-	(251)	-	(251)
Resultado líquido do período		-	-	(142.922)	(142.922)
Distribuição de resultados	10	-	-	(3.157)	(3.157)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		381.297	(3.631)	(46.379)	331.287

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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)

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Exercícios findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do período	(142.922)	128.004
Ajuste ao valor justo	143.319	(107.106)
Outras receitas/despesas imobiliárias	2	(2)
Lucro líquido ajustado	399	20.896
 Variação de ativos e passivos operacionais		
Aumento/redução em obrigações a pagar	(91)	(114.555)
Aumento/redução em valores a receber	(4.162)	(1.854)
 Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(3.854)	(95.513)
 Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aportes integralizados	-	(308.454)
Redução em obrigações para complemento de obras	-	(180)
Custos de obras	(320)	(2.240)
 Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(320)	(310.874)
 Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de resultados	(5.150)	(16.904)
Rentabilidade Cota Sênior	-	9
Resgate de cotas - Cotas Ordinárias	-	(1)
Emissões de cotas no período	6.449	313.296
 Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	1.299	296.400
 Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.875)	(109.987)
 Aumento(redução) de caixa e equivalentes de caixa	(2.875)	(109.986)
 Caixa e equivalentes de caixa - início do período	3.736	113.722
Caixa e equivalentes de caixa - final do período	861	3.736

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

1. Contexto operacional

O XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário FII ("Fundo"), anteriormente denominado VRE Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII Híbrido Gestão Ativa - Hotel - Hotel, 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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 financeiras

As demonstrações financeiras 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 financeiras, do Fundo. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras 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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

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 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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

(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 financeiras.

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

(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 financeiras 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.

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de 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. 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

	2020	2019
Disponibilidades	2	1
Cotas de Fundo de investimento de renda fixa (a)	859	3.735
Total	861	3.736

(a) **2020 e 2019:** 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

Posição dos investimentos em 31 de dezembro de 2020

Imóveis	% Participação	Quartos	Localização	Custo acumulado 2019	Aquisições / Pagamentos 2020	Custo acumulado 2020	Valor de mercado 2019	Valor de mercado 2020	Ajuste a mercado 2020
Pullman Ibirapuera	100%	348	Rua Joinville, 515, São Paulo - SP	197.001	254	197.255	241.300	165.400	(76.153)
IBIS Expo Barra Funda	100%	286	Rua Eduardo Viana, 163, São Paulo - SP	78.272	66	78.338	115.800	81.500	(34.366)
Novotel Curitiba	41,38%	72	Rua Doutor Pedrosa, 288, Curitiba - PR	13.904	-	13.904	20.500	14.500	(6.000)
Hsul Garibaldi Flat	20,67%	31	Rua Garibaldi, 633 - POA - RS	6.703	-	6.703	6.500	4.200	(2.300)
Hsul POA Flat	13,33%	20	Av. Assis Brasil, 9300 - POA - RS	3.417	-	3.417	4.500	4.200	(300)
Ibis Londrina	16,67%	22	Av. Martiniano do Valle Filho, 355 - Londrina - PR	3.437	-	3.437	4.200	3.900	(300)
Ibis Bud. Blumenau	21,54%	28	Rua Paulo Zimmermann, 142 - Blumenau - SC	4.075	-	4.075	4.900	3.500	(1.400)
Ibis Chapecó	21,21%	28	Avenida São Pedro, 2300 - Chapecó - SC	5.114	-	5.114	4.200	3.000	(1.200)

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Ibis Foz do Iguaçu	10,61%	14	Avenida Republica Argentina, 1834 - Foz do Iguaçu - PR	2.779	-	2.779	2.500	2.000	(500)
Ibis Budget Ctba	4,18%	11	Av. Mariano Torres, 927 - Curitiba - PR	1.604	-	1.604	1.600	1.500	(100)
Ibis Canoas	8,33%	11	Avenida Severo Dullius, 2055 - Porto Alegre - RS	1.901	-	1.901	2.000	1.300	(700)
Total em Imóveis				318.207	320	318.527	408.000	285.000	(123.319)

Participações societárias	% Participação	Unidades hoteleiras	Localização	Custo acumulado 2019	Aquisições / Pagamentos 2020	Custo acumulado 2020	Valor de mercado 2019	Valor de mercado 2020	Ajuste a mercado 2020
Habrasnet (Ibis Paraíso)	50%	150	Rua Vergueiro, 1.571, São Paulo - SP	35.242	-	35.242	50.600	31.500	(19.100)
Novotel POA Aero	8,43%	14	R. Mathias Velho, 235 - Centro, Canoas - RS	3.392	-	3.392	6.300	5.200	(1.100)
Ibis Budget Ctba Aero	9,65%	11	Rua Barão do Cerro Azul, 21 - São José dos Pinhais - SP	1.859	-	1.859	2.700	2.900	200
Total Investimento em Participações Societárias				40.493	-	40.493	59.600	39.600	(20.000)
Total Geral				358.700	320	359.020	467.600	324.600	(143.319)

Conforme mencionado nos fatos relevantes divulgados ao mercado durante o ano de 2020, por conta do novo coronavírus ("COVID-19"), 13 de 14 hotéis do portfólio tiveram suas atividades suspensas, a partir do final de março de 2020, sendo que somente em setembro, conforme fatos relevantes divulgados na CVM, o fundo voltou a ter 100% das propriedades em operação.

Em virtude da redução substancial da taxa de ocupação como desdobramento das políticas de contenção do COVID-19 e da lenta recuperação com a flexibilização paulatina do isolamento social, o Fundo não auferiu receitas de aluguéis nos últimos três trimestres do ano de 2020.

Valor justo

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. Em função da pandemia, o ano de 2020 produziu uma forte queda nas taxas de ocupação dos hotéis de todo o mundo. Dessa forma, na construção das premissas assumiu-se um cenário de baixa a moderada recuperação econômica ao longo de 2021, com taxas crescentes de ocupação até o final do primeiro ano, mas ainda muito distantes do período de pré-pandemia, atingindo gradativamente a estabilização nas taxas de ocupação a partir do segundo ano, de

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

acordo com o empreendimento, encerrando o segundo ano ainda abaixo das taxas observadas no período pré-pandemia, mas já em patamares que permitam que os hotéis voltem a gerar um fluxo de caixa mais consistente.

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.

Posição dos investimentos em 31 de dezembro de 2019

Abaixo a tabela histórica incluindo o ano de 2018 para permitir a melhor visualização da evolução dos imóveis:

Imóveis	% Participação	Quartos	Localização	Custo acumulado 2018	Aquisições / Pagamentos 2019		Custo acumulado 2019	Valor de mercado 2018	Valor de mercado 2019	Ajuste a mercado 2019 (*)
Pullman Ibirapuera	100%	348	Rua Joinville, 515, São Paulo - SP	-	197.001		197.001	-	241.300	44.299
IBIS Expo Barra Funda	100%	286	Rua Eduardo Viana, 163, São Paulo - SP	-	78.272		78.272	-	115.800	37.528
Novotel Curitiba	41,38%	72	Rua Doutor Pedrosa, 288, Curitiba - PR	13.781	123		13.904	14.500	20.500	5.877
Hsul Garibaldi Flat	20,67%	31	Rua Garibaldi, 633 - POA - RS	6.660	43		6.703	5.100	6.500	1.357
Ibis Bud. Blumenau	21,54%	28	Rua Paulo Zimmermann, 142 - Blumenau - SC	4.062	13		4.075	4.900	4.900	(13)
Hsul POA Flat	13,33%	20	Av. Assis Brasil, 9300 - POA - RS	3.417	-		3.417	4.200	4.500	300
Ibis Chapecó	21,21%	28	Avenida São Pedro, 2300 - Chapecó - SC	5.114	-		5.114	4.200	4.200	-
Ibis Londrina	16,67%	22	Av. Martiniano do Valle Filho, 355 - Londrina - PR	3.437	-		3.437	3.900	4.200	300
Ibis Budget Ctba Aero	9,65%	11	Rua Barão do Cerro Azul, 21 - São José dos Pinhais - SP	1.859	-		1.859	2.400	2.700	300
Ibis Foz do Iguaçu	10,61%	14	Avenida Republica Argentina, 1834 - Foz do Iguaçu - PR	2.779	-		2.779	2.500	2.500	-
Total em Imóveis				41.109		275.452	316.561	41.700	407.100	89.948

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

Participações societárias	% Participação	Unidades hoteleiras	Localização	Custo acumulado 2018	Aquisições / Pagamentos 2019		Custo acumulado 2019	Valor de mercado 2018	Valor de mercado 2019	Ajuste a mercado 2018 (*)
Habreset (Ibis Paraíso)	50%	150	Rua Vergueiro, 1.571, São Paulo - SP	-	35.242		35.242	-	50.600	15.358
Novotel POA Aero	8,43%	14	R. Mathias Velho, 235 - Centro, Canoas - RS	3.392	-		3.392	4.800	6.300	1.500
Ibis Canoas	8,33%	11	Avenida Severo Dullius, 2055 - Porto Alegre - RS	1.901	-		1.901	2.000	2.000	-
Ibis Budget Ctba	4,18%	11	Av. Mariano Torres, 927 - Curitiba - PR	1.604	-		1.604	1.300	1.600	300
Total Investimento em Participações Societárias				6.897		35.342	42.137	8.100	60.500	17.158
Total Geral				48.006		310.874	358.697	49.800	467.600	107.106

Em 28 de janeiro de 2019 foi celebrada a Escritura de Compra e Venda de Imóvel com a Rota Brasil Hoteleira e Serviços Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.631.22/0001-75, cujo objeto foi a aquisição da fração ideal correspondente a 100% dos imóveis localizados no Município de São Paulo/SP, objeto da matrícula sob nº 80.682 do 1º Ofício de Imóveis da Comarca de São Paulo ("Hotel Pullman Ibirapuera"), pelo valor de R\$190.000, com gastos adicionais de R\$7.001, e da matrícula sob nº 34.622 do 15º Ofício de Imóveis da Comarca de São Paulo ("Ibis Expo"), pelo valor de R\$75.000, com gastos adicionais de R\$3.272.

Em 18 de abril de 2019 foi celebrada a Compromisso de Compra e Venda de Ações sob Condições Suspensivas com a com a Sei Incorporação e Participações S.A., sociedade inscrita no CPNJ/MF sob o nº 09.033.729/0001-39, cujo objeto foi a aquisição das ações, correspondente a 50,0% da totalidade das ações emitidas pela Habreset Hoteleira Ltda., a qual é proprietária de 100,0% do imóvel situado no Município de São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 85.843 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ("Hotel Ibis Budget Paraíso"), pelo valor de R\$35.000, com gastos adicionais de R\$3.241.

6. Adiantamento às operações

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, em função das medidas de isolamento social para o combate ao COVID-19, 13 de 14 hotéis do portfólio do Fundo tiveram as suas atividades temporariamente suspensas, com vistas a minimizar os prejuízos da baixa ou quase nula taxa de ocupação. Sendo assim, do portfólio, duas operações, por se tratarem de imóveis 100% de propriedade do Fundo, a saber Ibis São Paulo Barra Funda (São Paulo/SP) e Pullman Ibirapuera (São Paulo/SP) ("Hotéis"), demandaram recursos financeiros para suportar a operação durante o período de pandemia, razão pela qual o Fundo enviou recursos aos Hotéis, no montante de R\$ 5.652, os quais serão devolvidos ao Fundo, com a retomada das atividades e geração positiva de caixa, e também através de renovações contratuais, que geram recursos financeiros como o denominado "Key Money" (valor pago pelas administradoras como contrapartida à

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

renovação contratual para exploração por longo período de determinado hotel).

7. 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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

8. 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

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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.

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.

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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, passível 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.

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 às que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das cotas.

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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.

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.

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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.

Consequentemente, 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.

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

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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.

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

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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.

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.

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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.

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

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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.

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

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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 locatórios 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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

(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.

9. 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

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da ICVM nº 472/08, conforme previsto no suplemento de cada oferta.

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.

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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:

Cotas	Código	ISIN cota	Qtd. Cotas	Valores aportado	(Custo da Oferta)	Emissão de cotas	Dt. Liquidação	Dt. Liberação (90dc)
Sêniores	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 o Gestor 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

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

incorrido em gastos com colocação de cotas no montante de R\$252. Os recursos foram destinados ao suporte das operações hoteleiras durante a pandemia bem como ao fundo, no seu fluxo de caixa.

c) Mutação do patrimônio líquido

Classe	Quantidade - 31/12/2019	Emissões	Resgates	Quantidade - 31/12/2020
Sênior	1.615.705,00	-	-	1.615.705,00
Ordinária	1.521.937,00	-	-	1.521.937,00
Subordinada	600.000,00	67.000,00	-	667.000,00
Total	3.737.642,00	67.000,00	-	3.804.642,00

Classe	Saldo 31/12/2019	Emissões	Gastos com colocação (Custo Oferta)	Gastos com colocação (Custo Fundo)	Resgates	Resultado	Distribuições	Saldo 31/12/2020
Sênior	167.084	-	-	-	-	8.819	(1.635)	174.267
Ordinária	217.921	-	-	-	-	(105.503)	(1.522)	109.174
Subordinada	85.912	6.700	-	(252)	-	(46.237)	-	47.846
Total	470.917	6.700	-	(252)	-	(142.921)	(3.157)	331.287

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:

- 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;
- 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

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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: (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.

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

- 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;
- 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.

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

h) 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; 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 3ª 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 seniores terão direito a receber parcela do valor de suas cotas, sem redução do seu número, a título de amortização programada das cotas seniores, a partir do 30º mês aniversário da 1ª integralização das cotas seniores 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 seniores.

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 seniores 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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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.

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; e

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

10. 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 os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, pode ser assim demonstrada:

Resultado caixa	2020	2019
Recebimento de aluguéis	2.398	19.555
Recebimento de dividendos	817	1.176
Juros sobre resgate de cotas de Fundo	41	1.092
Despesas transitadas no caixa	(1.227)	(2.541)
Resultado financeiro disponível para distribuição	2.029	19.282
Resultado distribuído no exercício	3.157	18.897
% distribuído	155,59%*	98,00%
Valor pago referente ao exercício anterior	1.993	-
Valor pago referente ao exercício vigente	3.157	16.904
Valor a pagar no exercício seguinte	-	1.993

*Cabe mencionar que na base anual ocorreu esta distorção tendo em vista que o segundo semestre de 2020 foi inteiramente dentro do processo de pandemia, com resultados negativos em todos os meses nas operações.

11. 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:

Exercício findo em	Classe de Cota	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo (%)
31 de dezembro 2020	Sênior	170.044	75,258867	-27,22%
31 de dezembro 2019	Sênior	157.088	103,412851	3,41%

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

31 de dezembro 2020	Ordinária	213.499	95,749613	-33,13%
31 de dezembro 2019	Ordinária	151.288	143,186534	56,73%
31 de dezembro 2020	Subordinada	86.910	95,749613	-25,66%
31 de dezembro 2019	Subordinada	63.142	143,186534	35,38%

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

12. 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.

Neste contexto, ocorreram a atualização dos tickers do Fundo, de acordo com a tabela abaixo.

Classe de Cota	Quantidade de cotas	Código ISIN	Códigos Anteriores das Cota	Novo Código das Cotas	Quantidade Cotas
Sênior	185.000	BRVREHCTF013	VREH14	XPHT11	1.615.705
	1.430.705	BRVREHR01M13	VREH15		
Ordinária	530.937	BRVREHCTF005	VREH11	XPHT12	1.521.937
	991.000	BRVREHCTF021	VREH12		
Subordinada	185.000	BRVREHCTF039	VREH13	XPHT13 (não negociado)	600.000
	1.430.705	BRVREHR02M12	VREH16		

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\$
30/12/2020	88,05	30/12/2020	70,75
29/11/2020	90,40	29/11/2020	74,11
30/10/2020	90,58	30/10/2020	79,00
30/09/2020	93,45	30/09/2020	76,50
31/08/2020	93,30	31/08/2020	79,99
31/07/2020	96,46	31/07/2020	81,00
30/06/2020	95,30	30/06/2020	98,00
29/05/2020	83,80	29/05/2020	76,00

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

30/04/2020	82,12	30/04/2020	78,43
31/03/2020	85,00	31/03/2020	75,00
28/02/2020	104,00	28/02/2020	115,90
31/01/2020	103,35	31/01/2020	121,00

13. 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.

14. Serviços contratados

A Administradora contratou os seguintes serviços:

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.

15. 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 no item 8.1 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.

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a despesa com taxa de administração foi de R\$418 (2019 - R\$1.538).

Pelos serviços de custódia e controladoria será devido pelo Fundo o valor correspondente ao percentual de 0,08% ao ano, respeitado o valor mínimo mensal de R\$12, 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.

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

16. Divulgação das informações

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

17. 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.

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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").

18. Alterações estatutárias

Em 17 de julho de 2020, através de procedimento formal - termo de apuração, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- (i) a alteração do item 11.6 do regulamento, para esclarecer que a assembleia geral poderá deliberar sobre novas emissões de cotas ordinárias e/ou cotas subordinadas do Fundo ainda que sejam em montante igual ou inferior ao capital autorizado;
- (ii) a alteração do item 11.6.2 do Regulamento para esclarecer que a assembleia geral que deliberar sobre a nova emissão deverá decidir a respeito do direito de preferência sobre as novas cotas e que eventual direito de preferência será válido somente para os cotistas da(s) classe(s) de cotas que estiver(em) sendo emitida(s);
- (iii) a alteração do suplemento da 1ª Emissão de cotas subordinadas constante do Anexo VI ao regulamento do Fundo, inclusive para alterar a definição da data de conversão – subordinadas e a fórmula de conversão;
- (iv) 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;
- (v) a não aplicabilidade de direito de preferência no âmbito da 2ª emissão de Cotas Subordinadas aprovada nos termos do item (iv) acima;
- (vi) a autorização para a Administradora e a Gestora praticarem todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias da consulta formal que sejam de suas respectivas atribuições, caso aprovadas, inclusive alterações pontuais no regulamento de modo a refletir as deliberações aprovadas acima e ajustes formais de atualização de referências cruzadas.

Em AGO de Cotistas, de 30 de julho de 2020, foram aprovadas as Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2019 do Fundo.

Em 16 de dezembro de 2020, através de procedimento formal - termo de apuração, foram aprovadas as seguintes deliberações:

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

- (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 sêniores (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 sêniores, nos termos previstos no suplemento das cotas sêniores; e
- (iii) 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 sêniores; (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; 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 sêniores – renda base acumulados até a data do efetivo pagamento; e (ii) uma vez pago todo o rendimento prioritário das cotas sêniores – renda base, para pagamento dos rendimentos prioritário das cotas sêniores – 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 sêniores – renda extra serão pagos mensalmente;
 - (d) alterar o spread da meta de remuneração, para 3,00% ao ano do início da apuração até 30 de dezembro de 2020, inclusive, e, após 30 de dezembro de 2020, exclusive, 5,00% ao ano;
 - (e) alterar o prazo de duração das cotas sêniores para sete anos após a 1ª data de integralização das cotas sêniores;
 - (f) alterar o percentual do prêmio devido em razão da antecipação do prazo de reembolso do valor das cotas sêniores para 1,50%;
 - (g) incluir previsão de que, após: (g.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 (g.2) o pagamento de todo o rendimento prioritário da cota sênior – renda extra acumulado e o reestabelecimento dos pagamentos dos rendimentos prioritários da

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

cota sênior – renda extra de cada mês, 50% 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% dos lucros existentes serão utilizados para pagamento dos rendimentos prioritários das cotas ordinárias; e

(h) prever a possibilidade de conversão das cotas seniores em cotas ordinárias a qualquer tempo.

(iv) 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; 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% 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% dos lucros existentes serão utilizados para pagamento dos rendimentos prioritários das cotas ordinárias;

(v) a autorização para a Administradora e a Gestora praticarem todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias da consulta formal que sejam de suas respectivas atribuições, caso aprovadas, inclusive alterações pontuais no regulamento de modo a refletir as deliberações aprovadas acima, incluindo, mas não se limitando, e ajustes formais de atualização de referências cruzadas.

19. Operações com partes relacionadas

Despesas com parte relacionada

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o total de despesa e o passivo com taxa de administração estão demonstrados a seguir:

Despesa	Exercício findo em 31/12/2020	Exercício findo em 31/12/2019
Taxa de administração	418	1.538
Passivo	31/12/2020	31/12/2019
Taxa de administração a pagar	35	178

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

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

Informamos que a Administradora, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não contratou serviços da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. 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.

21. Demandas judiciais

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

22. 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.

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimento	-	859	-	859
Propriedade para investimento	-	-	285.000	286.300
Participações societárias	-	-	39.600	38.200
Total do ativo	-	859	324.600	325.359

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimento	-	3.735	-	3.735
Propriedade para investimento	-	-	407.100	407.100
Participações societárias	-	-	60.500	60.500
Total do ativo	-	3.735	467.600	471.335

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

23. Informações adicionais

O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19.

Ressalta-se a possibilidade de alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos imóveis, existentes na carteira do Fundo, em razão de eventuais novos desdobramentos da pandemia o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

24. Eventos subsequentes

Distribuição de Rendimentos:

No fechamento de março de 2021, em diante, dado que o Fundo não gerou resultados positivos decorrentes da exploração comercial dos hotéis em virtude das consequências das políticas implementadas pelo poder público para conter a disseminação do COVID-19 que configuraram

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 financeiras

31 de dezembro de 2020 e 2019

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

entraves ao fluxo de pessoas (como, por exemplo, o *lockdown* realizado em diversas cidades) e impactaram diretamente a ocupação das propriedades, não foram declarados e pagos rendimentos para as classes Sênior e Ordinária. Em adição, existe ainda a incerteza em relação à magnitude e ao tempo de duração dos desdobramentos econômicos desta crise sanitária. Em suma, diante de todo este contexto e até a retomada substancial da atividade econômica, a geração de resultados será severamente impactada e com grande probabilidade de se manter nula, de forma que as classes de cotas (Sênior e Ordinária) podem não receber rendimentos durante este período.

Relacionamento com os hotéis:

O Fundo possui 1.046 quartos distribuídos em 14 hotéis, dos quais 3 hotéis na cidade de São Paulo e 11 na Região Sul do país. A contração da atividade econômica como consequência das políticas de isolamento social para contenção do COVID-19 resultou na redução substancial da taxa de ocupação dos hotéis do Fundo, tornando suas operações deficitárias e levando à suspensão das atividades como medida de contenção de perdas. Ainda que tenham sido adotadas diversas medidas para minimização e otimização de custos, a ausência de receitas suficientes para cobrir as despesas fixas culminou em tais prejuízos. Como aspectos positivos, gostaríamos de salientar que (a) a partir de setembro de 2020, com a abertura do Hotel Íbis Budget Foz do Iguaçu, todos os hotéis do portfólio estão em funcionamento; e (b) pelo terceiro mês consecutivo, 3 hotéis localizados na Região Sul tiveram resultado operacional positivo. Para as demais propriedades, ainda não é viável distribuir resultados até a cobertura integral dos prejuízos operacionais acumulados.

* * *

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ 097090/O-4

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