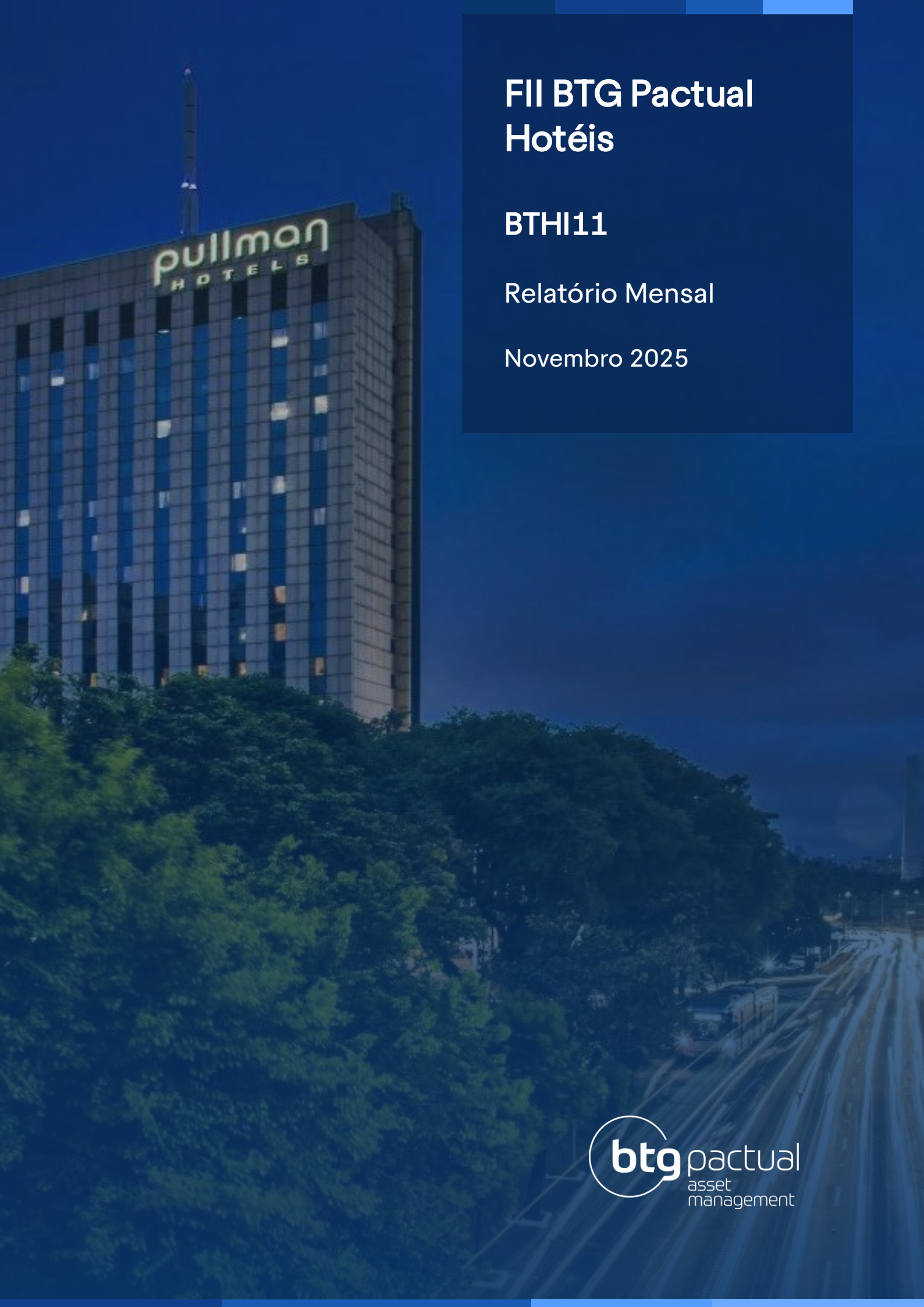


A tall, modern building with a grid-like facade of windows, some of which are illuminated from within. The building is set against a dark blue night sky. In the foreground, there is a dense line of green trees. Below the trees, a multi-lane highway is visible with light trails from moving vehicles.

FII BTG Pactual Hotéis

BTHI11

Relatório Mensal

Novembro 2025

Objetivo

O Fundo BTG Pactual Hotéis foi criado em 2016 com o intuito de investir em empreendimentos hoteleiros na região sul do Brasil. Em 2019, os primeiros investimentos na cidade de São Paulo foram realizados.

Todos os quartos do fundo são operados por meio de bandeiras multinacionais

Comentário do Gestor

O mês de setembro continuou a sentir a atividade aquecida na capital paulista, impulsionada pela atividade corporativa e por um calendário de feiras e eventos que movimentaram os principais centros de exposição da cidade. Entre os destaques do período está a Beauty Fair, evento internacional do setor de beleza e cosméticos, que atraiu mais de 200 mil visitantes. Além da agenda corporativa, São Paulo sediou eventos culturais e atividades esportivas, como o festival The Town e o jogo da NFL na NeoQuímica Arena, reforçando a ocupação nos finais de semana e corroborando para o resultado observado no mês.

Com relação a outubro, o mês contou com um calendário mais fraco comparado setembro, mas ainda com uma boa performance na primeira quinzena, favorecida pela ausência de feriados em dias úteis.

Para novembro, a capital registrou um mês forte em função do calendário de grandes eventos, com destaque para o GP de Fórmula 1, que historicamente eleva ocupação e tarifas. Além disso, a agenda cultural contou com shows de bandas internacionais como Oasis e Linkin Park, ampliando o fluxo de visitantes e reforçando a demanda de lazer. Esse conjunto de eventos contribuiu para um desempenho robusto dos hotéis ao longo de todo o mês.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 382,973 milhões

COTA MERCADO
R\$ 41,54 por cota

DIVIDEND YIELD MERCADO
11,4%¹

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 630,153 milhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 68,36 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
6,9%¹

QUANTIDADE DE COTAS
9.218.512

COTISTAS
1.511

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
Entre 0,6% e 0,8% do PL

TAXA DE PERFORMANCE
20% do que exceder IPCA+9,0%

No Brasil, o IPCA voltou a surpreender para baixo. Os destaques foram a queda nos preços de alimentos e de bens industrializados, beneficiados pela forte valorização do real ao longo do ano. A inflação de serviços também segue em desaceleração, ainda que de forma mais gradual, reflexo de um mercado de trabalho que permanece aquecido.

O Banco Central realizou um ajuste sutil, porém importante, em sua comunicação. O texto passou a dizer que “avalia”, e não mais “avaliando”, que manter a taxa de juros no nível atual por um período prolongado é suficiente para garantir a convergência da inflação para a meta. Essa mudança indica preparação para o início de um ciclo de redução dos juros. O mercado está dividido entre cortes a partir de janeiro ou apenas em março. A principal dúvida agora está no ritmo das reduções, já que a escolha entre cortes de 0,25 ou 0,50 ponto percentual dependerá dos dados de atividade econômica, inflação e, principalmente, da trajetória das expectativas, que vêm melhorando.

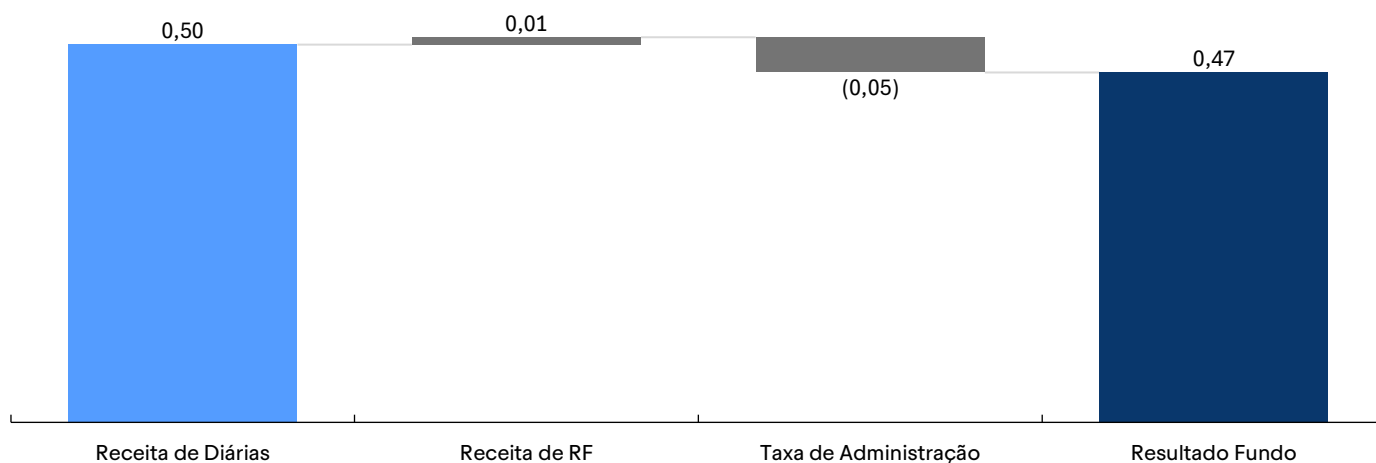
Nos Estados Unidos, o período foi novamente marcado pela falta de dados oficiais devido ao bloqueio temporário do governo. Com as divulgações dos principais órgãos estatísticos suspensas ou atrasadas, o mercado voltou sua atenção para as falas dos dirigentes do Federal Reserve. Isso ganhou ainda mais relevância porque, desde a reunião de outubro, já havia sinais de divisão interna sobre a necessidade de um novo corte de juros na reunião de dezembro.

Entre os poucos indicadores publicados após o fim do bloqueio, o relatório de emprego de setembro trouxe sinais mistos. A criação de vagas ficou acima do esperado, com 119 mil novos postos frente à projeção de 50 mil. Por outro lado, a taxa de desemprego subiu de 4,32% para 4,44%, aproximando-se da previsão do próprio Fed para o fim do ano. A leitura desse dado é mais difícil por sua defasagem, e pesquisas privadas sobre o mercado de trabalho vêm indicando uma piora nos meses seguintes. No conjunto, esses fatores levaram a comunicação do Fed para um tom um pouco mais favorável à redução de juros. Alguns dirigentes próximos ao presidente Jerome Powell passaram a indicar preferência por um novo corte na reunião do próximo mês.

Demonstração do Resultado

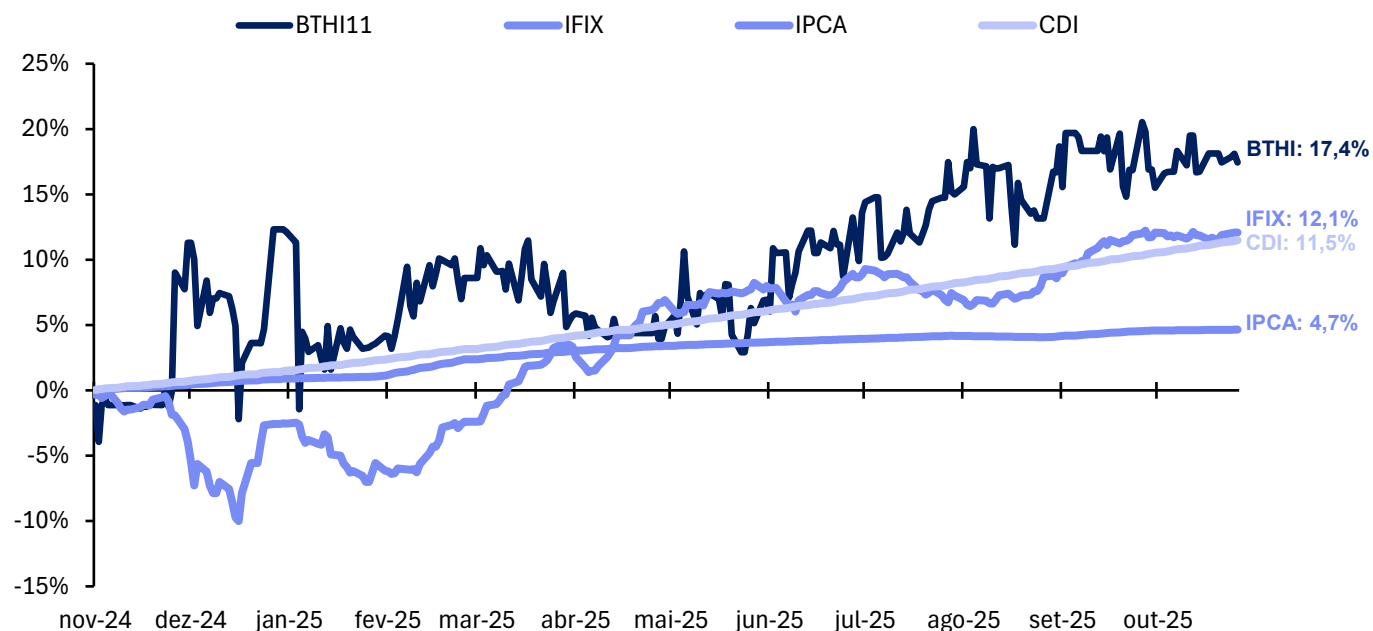
	Agosto		Setembro		Outubro		2025	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	2.707	0,29	4.650	0,50	4.720	0,51	41.680	4,52
Receita de diárias	2.654	0,29	3.860	0,42	4.632	0,50	40.080	4,35
Lucro com vendas de quartos	0	0,00	738	0,08	0	0,00	738	0,08
Receita de renda fixa	53	0,01	52	0,01	88	0,01	862	0,09
Total Despesas	(535)	(0,06)	(441)	(0,05)	(430)	(0,05)	(4.367)	(0,47)
Resultado Fundo	2.172	0,24	4.209	0,46	4.290	0,47	37.313	4,05
Distribuição de dividendos	3.411	0,37	3.964	0,43	4.148	0,45	36.791	3,99

Composição do Resultado por Cota

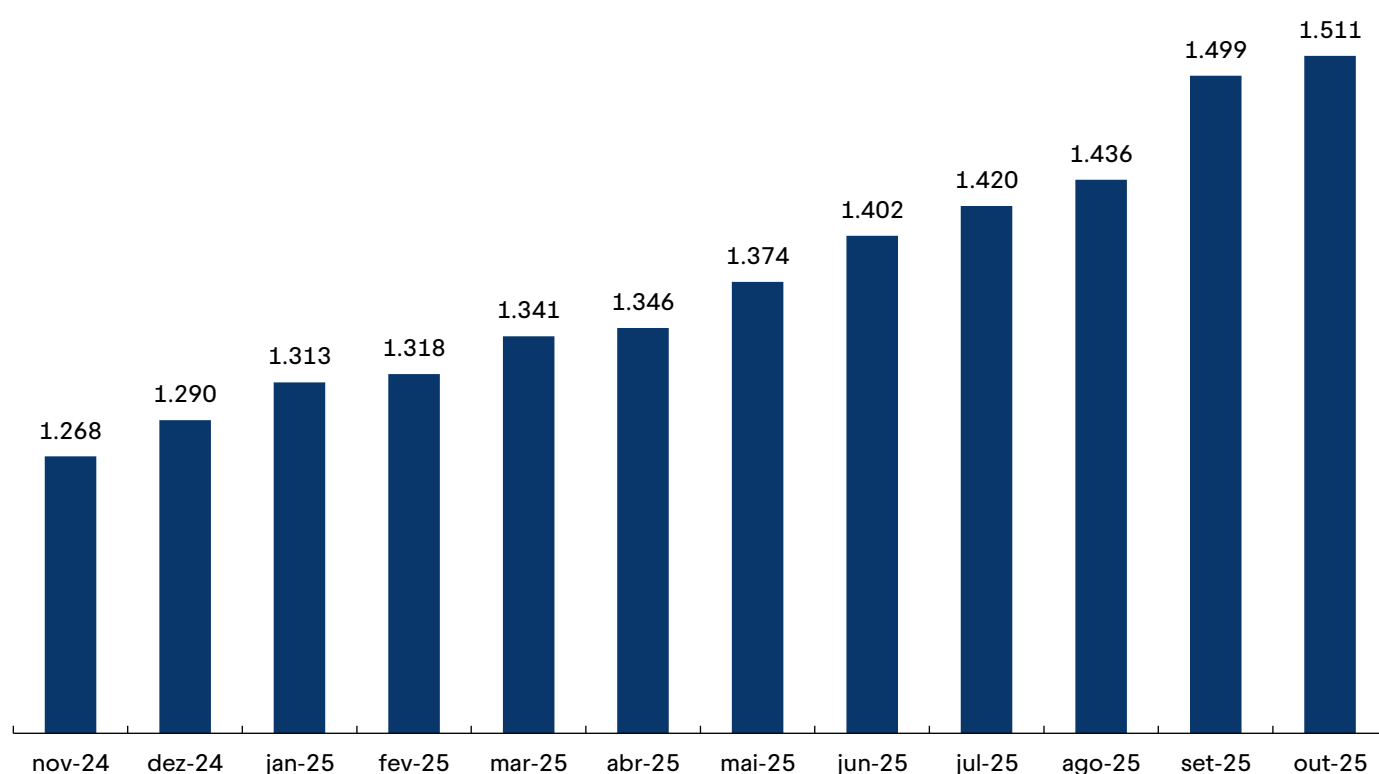


No mês de outubro, o Fundo distribuiu a seus investidores um dividendo de 0,45 reais por cota, totalizando um dividend yield anualizado de 13,0% considerando a cota do Fundo na B3 (cotação à mercado no último dia útil do mês de referência).

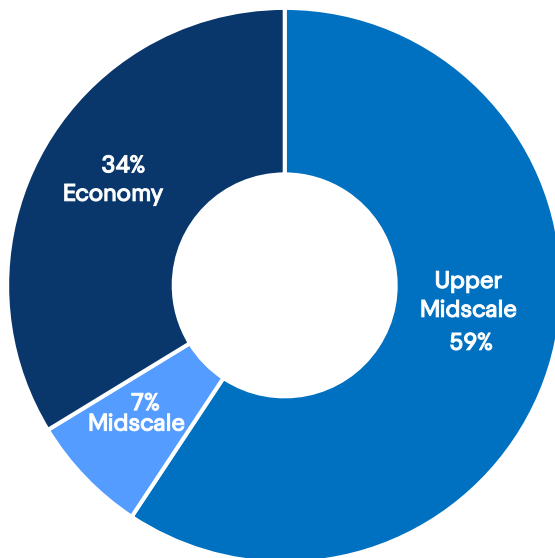
Rentabilidade



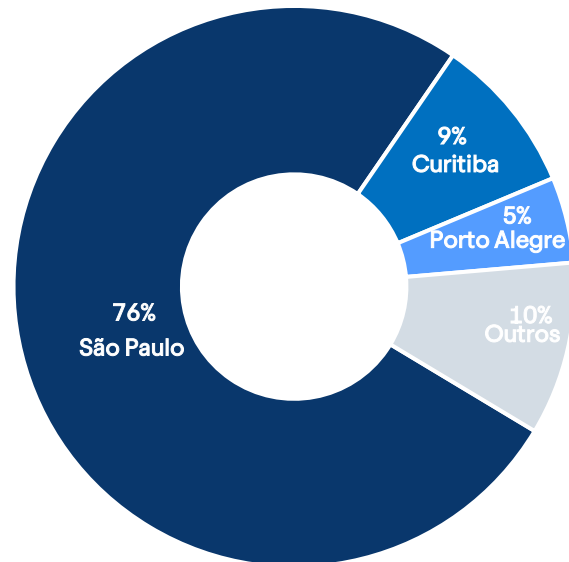
Base de Cotistas



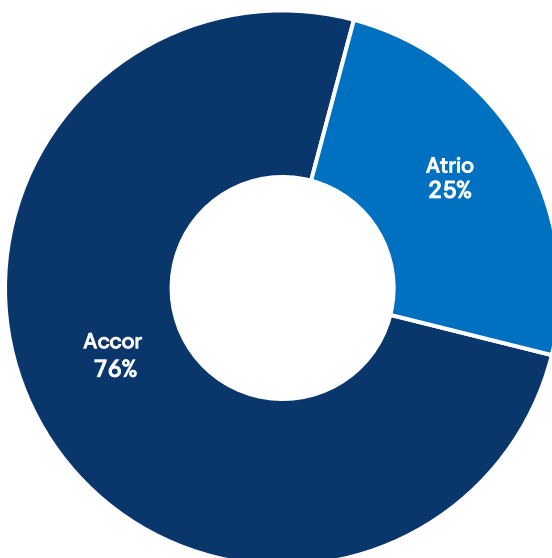
Quartos por Segmento



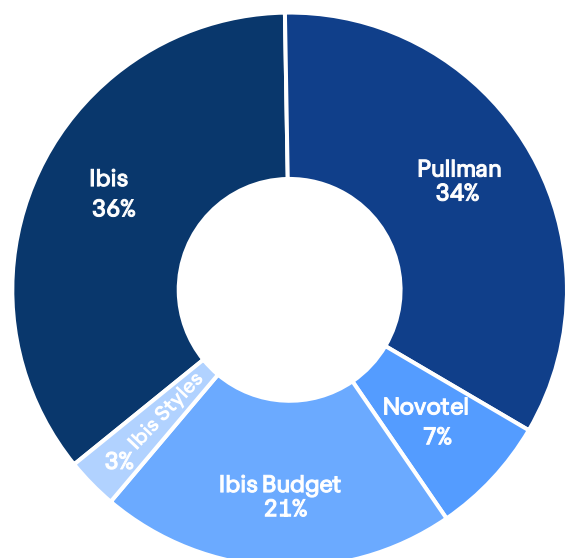
Quartos por Região



Quartos por Administradora



Quartos por Bandeira



Hotel	Cidade (UF)	Quartos	Faça Sua Reserva
Pullman São Paulo Ibirapuera	São Paulo (SP)	348	Faça sua reserva!
Ibis São Paulo Barra Funda	São Paulo (SP)	286	Faça sua reserva!
Ibis Budget São Paulo Paraíso	São Paulo (SP)	150	Faça sua reserva!
Novotel Curitiba Batel	Curitiba (PR)	72	Faça sua reserva!
Ibis Styles Porto Alegre Centro	Porto Alegre (RS)	31	Faça sua reserva!
Ibis Porto Alegre Assis	Porto Alegre (RS)	20	Faça sua reserva!
Ibis Londrina	Londrina (PR)	22	Faça sua reserva!
Ibis Budget Blumenau	Blumenau (SC)	28	Faça sua reserva!
Ibis Chapecó	Chapecó (SC)	28	Faça sua reserva!
Ibis Budget Curitiba Aeroporto	Curitiba (PR)	11	Faça sua reserva!
Ibis Budget Foz do Iguaçu	Foz do Iguaçu (PR)	14	Faça sua reserva!
Ibis Budget Curitiba Centro	Curitiba (PR)	11	Faça sua reserva!
Ibis Canoas	Canoas (RS)	11	Faça sua reserva!

Novembro de 2025:

05/11/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

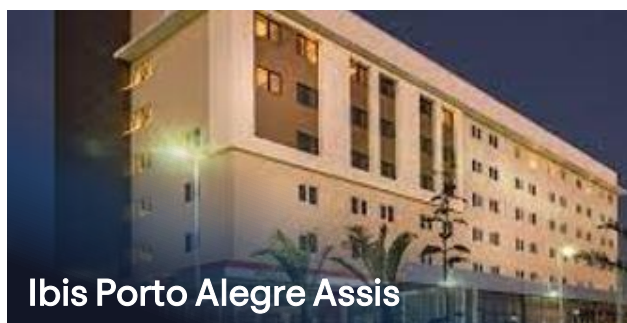
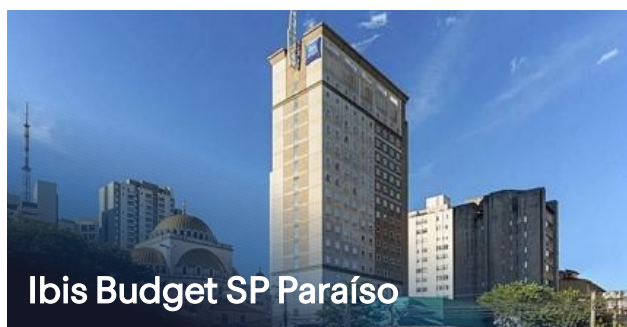
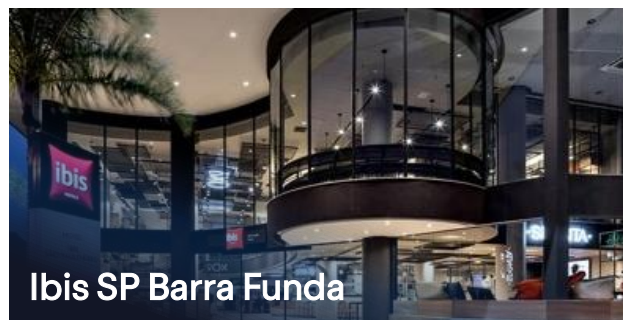
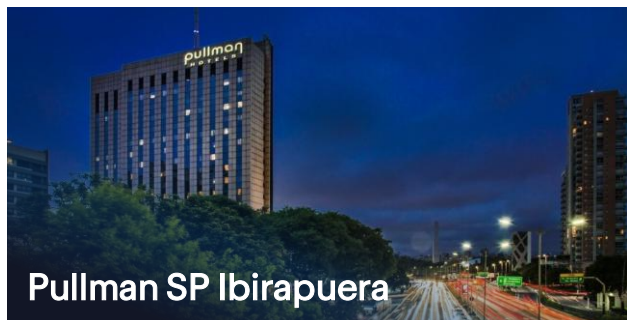
14/11/2025 – Informe Trimestral Estruturado

[Acesse](#)

17/11/2025 - Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

Portfólio Galeria





ADR (Average Daily Rate): Receita média por quarto vendido.

Administrador/Operador: Empresa responsável pela gestão e operação diária do hotel.

ADTV (Average Daily Trading Volume): Média diária de negociação das cotas de um FII na bolsa. Um ADTV alto indica que há mais facilidade para comprar ou vender cotas sem impactar o preço de mercado.

Bandeira Hoteleira: Marca sob a qual um hotel opera (ex.: Ibis, Novotel, Pullman).

Cota Patrimonial: Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).

Dividend Yield (DY): Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.

Indexador: Referência que corrige contratos ou dívidas (ex.: CDI, IPCA, IGP-M).

Liquidez: Facilidade de comprar ou vender cotas sem afetar o preço de mercado.

LTV (Loan-to- value): Relação entre valor financiado e valor da garantia (quanto menor, mais seguro).

Preço/valor patrimonial (P/VP): Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.

RevPAR (Revenue per Available Room): Receita por quarto disponível. Mede a performance combinando taxa de ocupação e diária média.

Risco de Crédito: Possibilidade de inadimplência dos devedores dos CRIs.

Risco de Mercado: Impacto que mudanças na taxa de juros ou no cenário econômico podem causar no valor da cota e na atratividade dos ativos do fundo.

Sazonalidade: Oscilações naturais na demanda (ex.: queda em férias escolares, alta em períodos de eventos).

Taxa de Ocupação: Percentual de quartos ocupados em relação ao total disponível no período.

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

