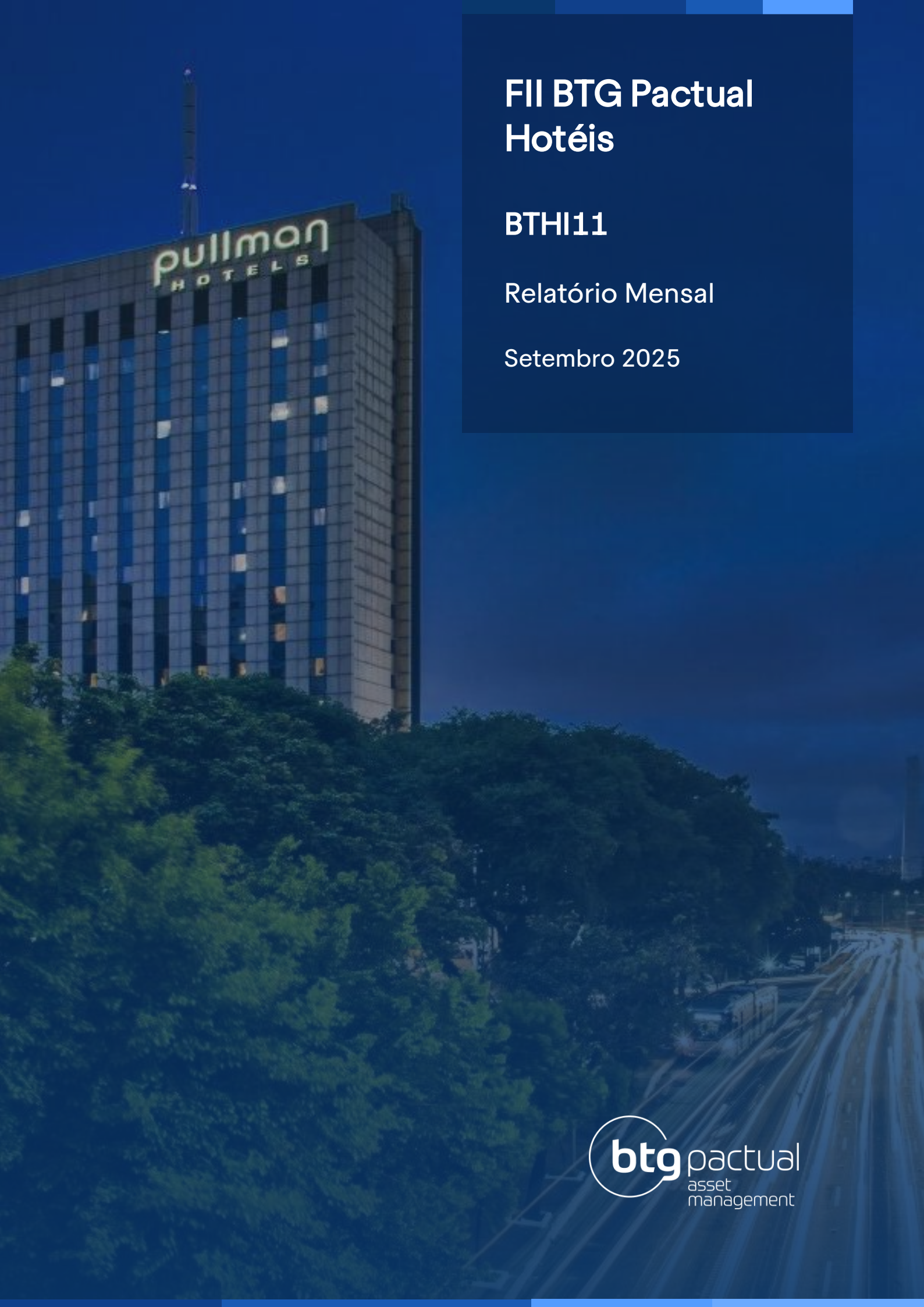


A tall, modern hotel building with a grid-like facade of windows, some of which are illuminated from within. The building is set against a dark blue night sky. In the foreground, there is a dense line of green trees. To the right, a multi-lane highway is visible with light trails from moving vehicles.

FII BTG Pactual Hotéis

BTHI11

Relatório Mensal

Setembro 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

Seguindo a sazonalidade tradicional do mês de julho, a hotelaria na praça de São Paulo apresentou desempenho desaquecido, reflexo principalmente do período de férias escolares e da menor concentração de feiras e eventos corporativos no calendário da capital.

A partir de agosto, entretanto, o mercado retomou seu dinamismo, sustentado pelo retorno das atividades corporativas e pela realização de eventos que impulsionaram o fluxo de visitantes à cidade. O principal destaque para os ativos do Fundo foi a Intersolar South America que ocorreu no Expo CenterNorte na última semana do mês. Esse movimento reforça a posição de São Paulo como principal hub de negócios do país e contribui para a expansão da demanda hoteleira.

O calendário do segundo semestre é favorável, combinando a realização de feiras e congressos com a menor incidência de feriados prolongados. Esse conjunto de elementos reforça a resiliência do setor e deve sustentar níveis de RevPAR mais fortes nos próximos meses, em linha com o padrão histórico da cidade.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 374,7 milhões

COTA MERCADO
R\$ 40,65 por cota

DIVIDEND YIELD MERCADO
11,3%¹

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 631,9 milhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 68,55 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
6,7%¹

QUANTIDADE DE COTAS
9.218.512

COTISTAS
1.436

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

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

No Brasil, o Copom manteve a Selic e reforçou uma postura mais rígida, ainda que com leve ajuste: sinalizou estabilidade por um período prolongado e manteve a projeção de inflação em 3,4% para o horizonte relevante, acima do esperado pelo mercado. A mensagem implícita é de menor probabilidade de início do ciclo de cortes em dezembro.

O IPCA-15 de setembro avançou 0,48%, abaixo da expectativa (0,52%). Nos núcleos, os industriais ficaram em linha com as projeções, enquanto os serviços vieram abaixo do esperado devido a fatores temporários. Excluídos esses efeitos, observa-se aceleração dos serviços subjacentes para 6,4% (de 5,7% em agosto). As expectativas permanecem acima da meta, mas melhoraram levemente com a valorização do real, em sintonia com a postura mais cautelosa do Banco Central.

Nos Estados Unidos, a inflação (PCE) de agosto subiu 0,2% no mês e 2,7% em 12 meses, com núcleo em torno de 2,9%. Bens seguem pressionados por tarifas e custos de importação, enquanto serviços mostram desaceleração gradual, refletindo a perda de força da renda agregada. Esse quadro, de inflação acima da meta mas com sinais de enfraquecimento da atividade, abriu espaço para o primeiro corte de juros do ano.

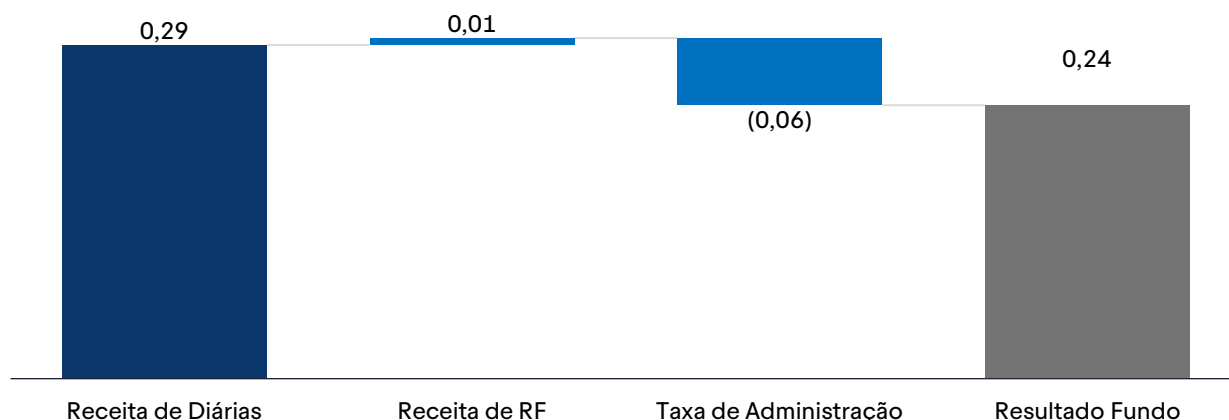
O Banco Central americano reduziu a taxa básica em 25 pontos-base, para 4,00%–4,25%, justificando a medida como gestão de riscos diante da fragilidade no mercado de trabalho. Nas projeções, elevou a expectativa de crescimento do PIB em 2025 de 1,4% para 1,6%, reconhecendo revisões positivas em consumo e atividade, mas manteve inflação acima de 2,5% e desemprego próximo de 4,5%, sinalizando normalização gradual da política monetária.

Na coletiva, Jerome Powell adotou tom mais cauteloso, destacando que a política está agora “adequadamente restritiva” e que novos ajustes dependerão da confirmação da tendência de desaceleração, tanto no mercado de trabalho quanto na inflação.

Demonstração do Resultado

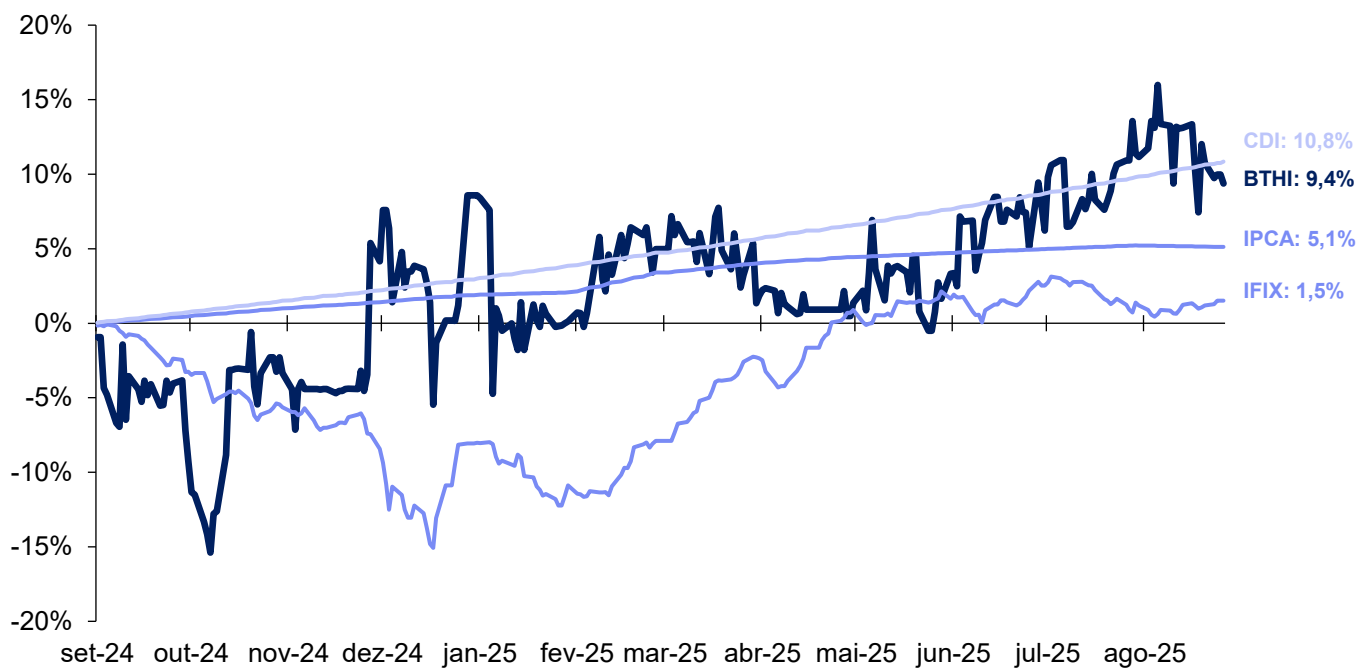
R\$/Mil	Junho		Julho		Agosto		2025	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	2.549	0,28	5.538	0,60	2.707	0,29	32.310	3,50
Receita de diárias	2.471		5.465		2.654		31.588	
Receita de renda fixa	78		73		53		722	
Total Despesas	(555)	(0,06)	(371)	(0,04)	(535)	(0,06)	(3.496)	(0,38)
Resultado Fundo	1.994	0,22	5.167	0,56	2.172	0,24	28.814	3,13
Distribuição de dividendos	4.148	0,45	3.780	0,41	3.411	0,37	28.679	3,11

Composição do Resultado por Cota

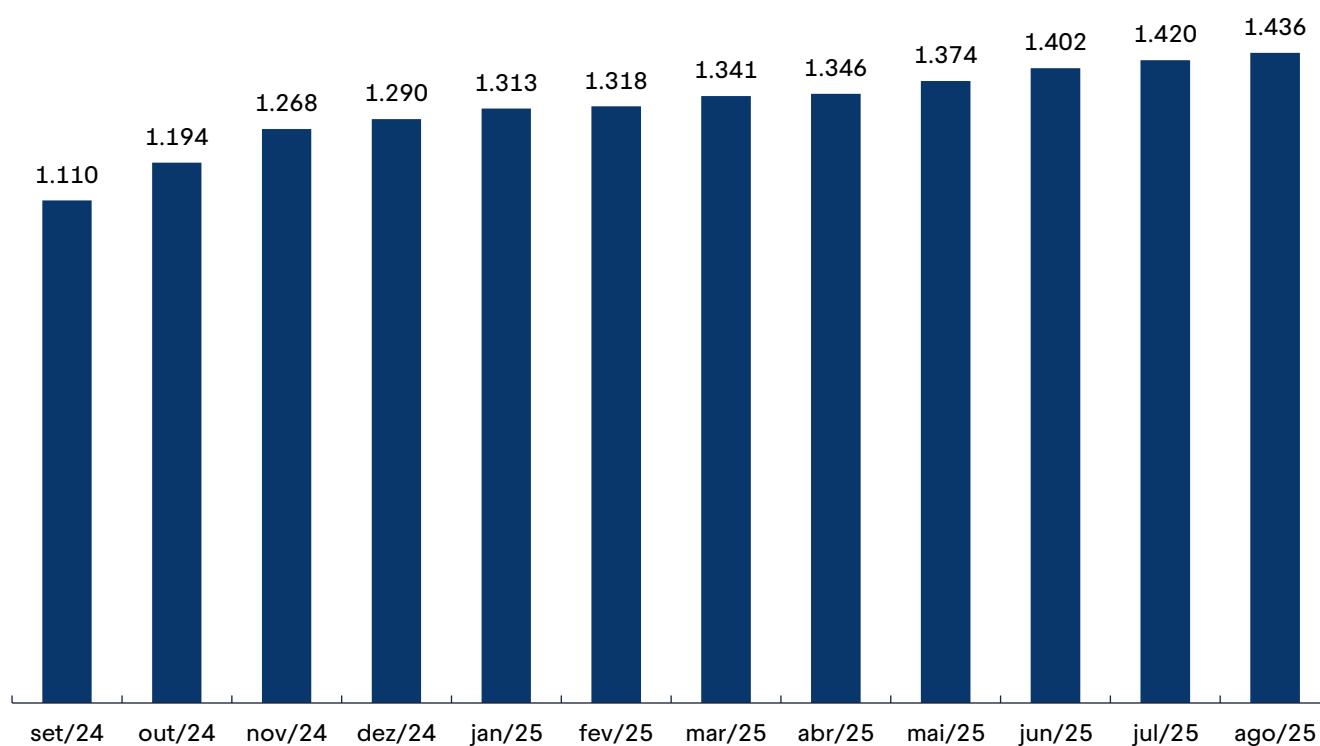


No mês de agosto, o Fundo distribuiu a seus investidores um dividendo de 0,37 reais por cota, totalizando um dividend yield anualizado de 10,9% considerando a cota do Fundo na B3 (cotação à mercado no último dia útil do mês de referência).

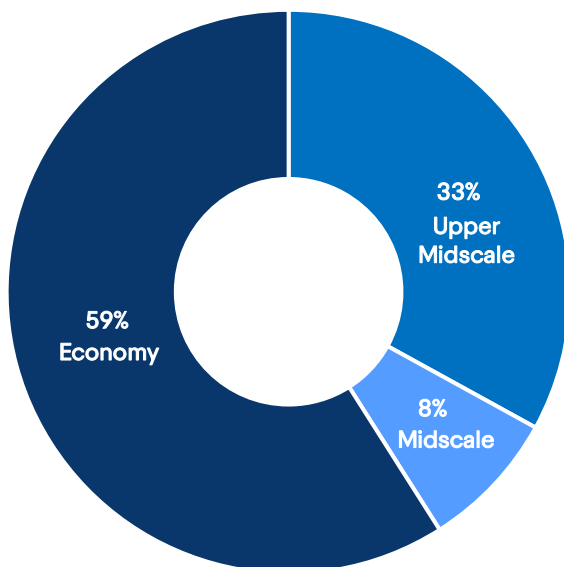
Rentabilidade



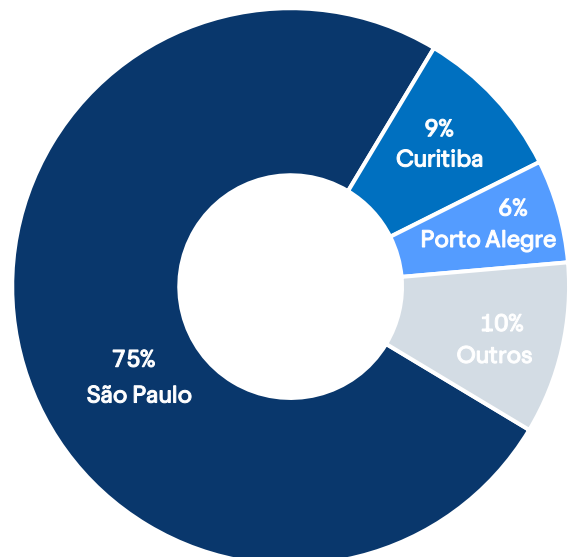
Base de Cotistas



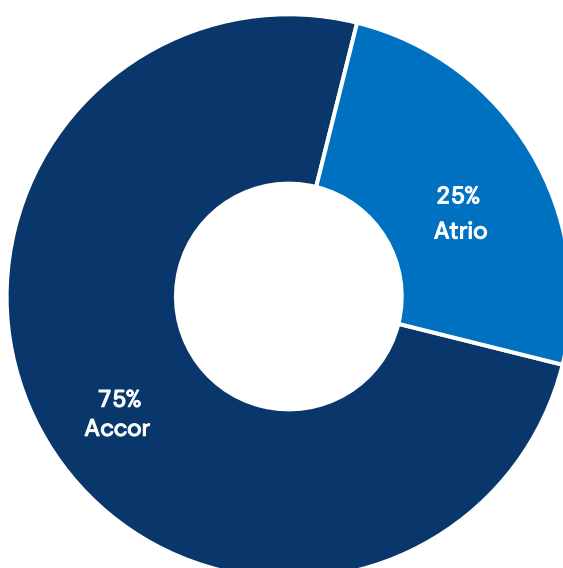
Quartos por Segmento



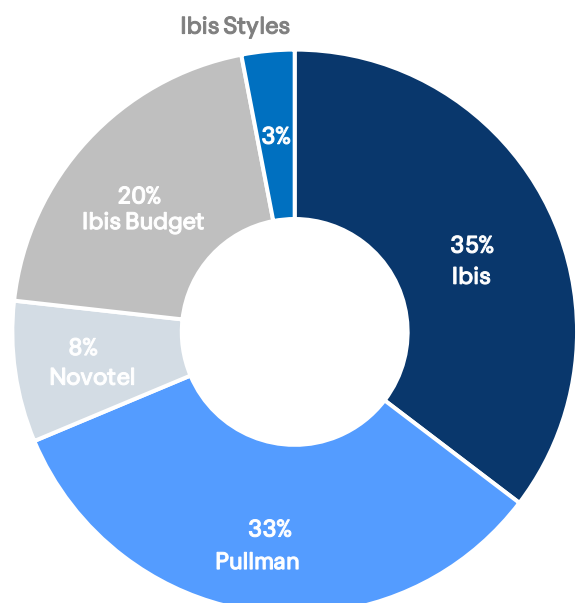
Quartos por Região



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!
Novotel Porto Alegre Airport	Porto Alegre (RS)	14	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!

Setembro de 2025:

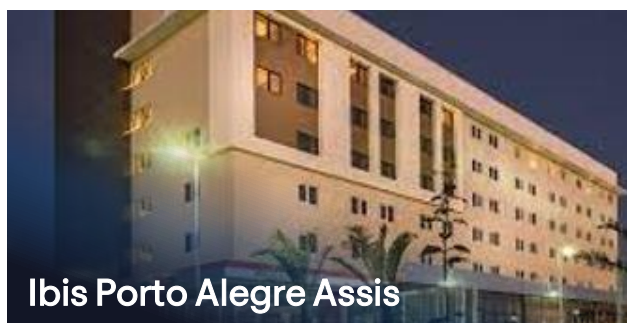
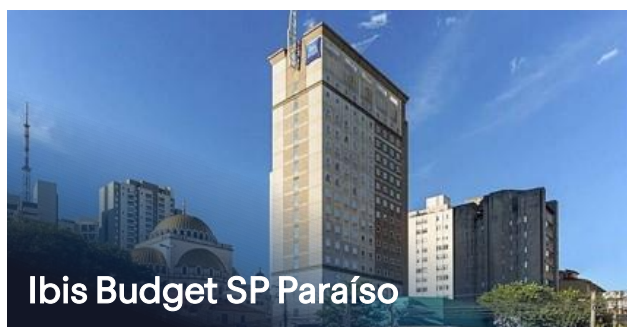
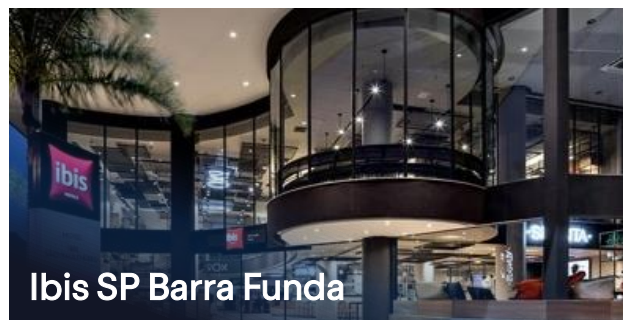
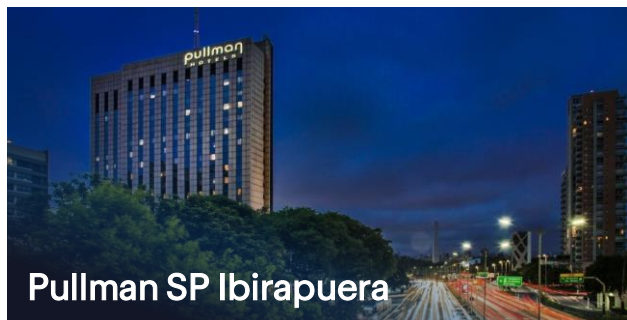
15/09/2025 – Informe mensal estruturado

[Acesse](#)

03/09/2025 – Rendimentos e Amortizações

[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.

