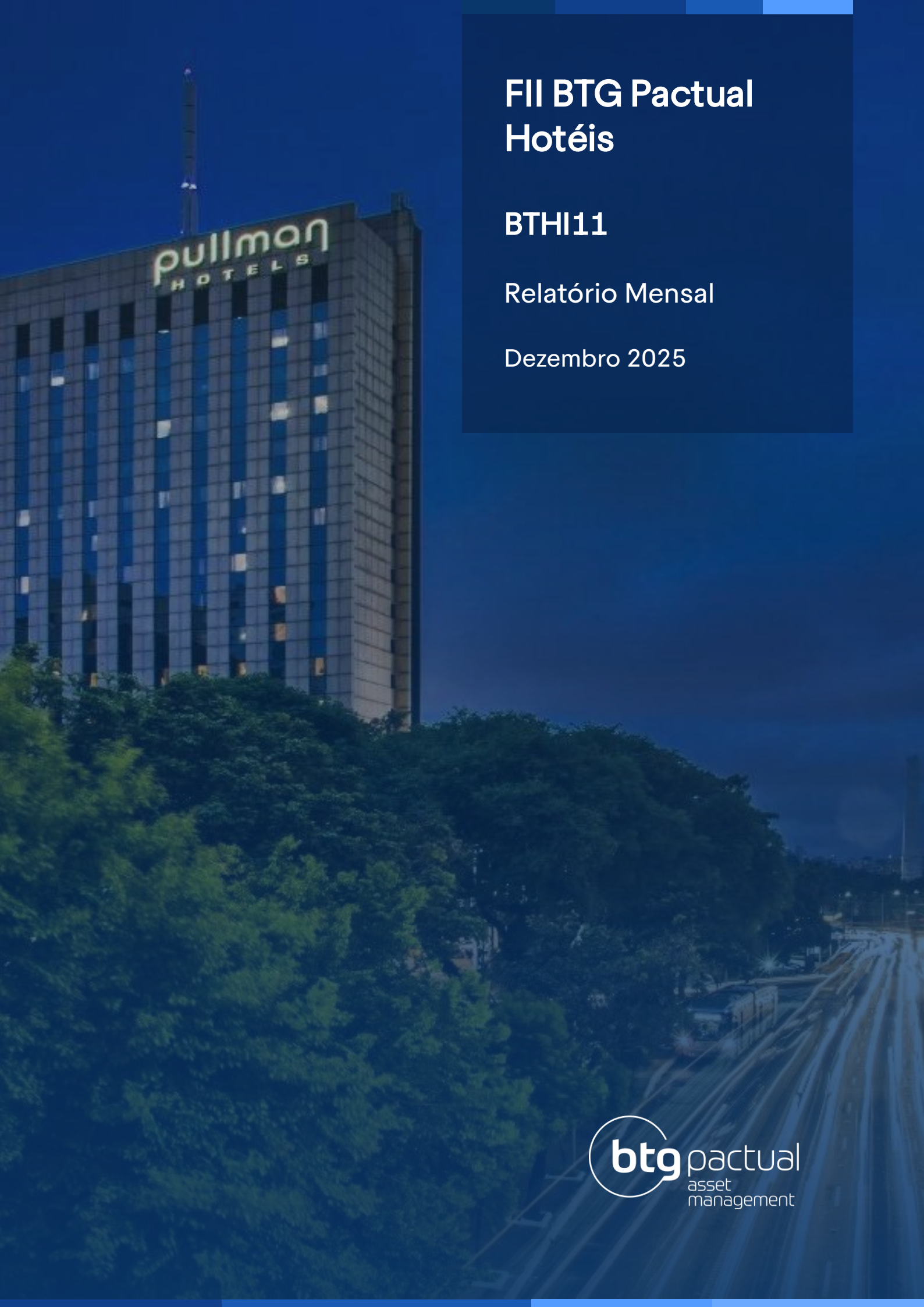


A tall, modern building with a grid-like facade of windows, some of which are illuminated from within. The building is set against a dark blue night sky. In the foreground, there is a dense line of green trees. Below the trees, a multi-lane highway is visible, with light trails from vehicles indicating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

FII BTG Pactual Hotéis

BTHI11

Relatório Mensal

Dezembro 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 desempenho moderado da praça no mês de outubro refletiu a ausência de grandes shows e eventos na capital paulista, bem como um calendário mais fraco de feiras e convenções corporativas, o que limitou a demanda incremental usual do período no setor hoteleiro.

Em novembro, o setor apresentou uma performance forte, sustentada pela demanda corporativa aquecida e por um calendário de eventos mais robusto. Destaca-se a realização da Fórmula 1, tradicionalmente um dos principais picos de atividade do ano, que registrou público recorde superior a 300 mil pessoas ao longo dos três dias, gerando impacto positivo relevante para o setor, com elevação dos níveis de ocupação e maior poder de precificação.

Em dezembro, a dinâmica do mercado foi marcada por uma primeira quinzena bastante consistente, impulsionada por um calendário corporativo ainda intenso, com a realização de eventos empresariais e reuniões de encerramento de ciclo. Esse movimento contribuiu para bons níveis de ocupação e tarifas no início do mês, seguido por uma desaceleração natural na segunda metade, em linha com a sazonalidade típica do período e a redução da atividade corporativa em função do recesso de fim de ano.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 411,363 milhões

COTA MERCADO
R\$ 44,62 por cota

DIVIDEND YIELD MERCADO
10,6%¹

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 629,148 milhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 68,25 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
7,0%¹

QUANTIDADE DE COTAS
9.218.512

COTISTAS
1.569

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

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

No Brasil, no campo da política monetária, o Copom sinalizou mudanças relevantes, ainda que sutis, em sua comunicação. O Banco Central passou a afirmar que o atual nível de juros é “adequado”, e não mais “suficiente”, para levar a inflação à meta. Essa alteração sugere que o ciclo de alta de juros pode ter chegado a um novo estágio.

Além disso, ao acrescentar a expressão “como usual” ao dizer que não hesitará em elevar os juros se necessário, o Copom reduziu levemente o tom de alerta para novas altas.

Para o mercado, essas mudanças aumentaram a possibilidade de início de um ciclo de cortes de juros, que pode ocorrer já em janeiro ou, de forma mais conservadora, em março, dependendo da evolução dos riscos e dos dados econômicos.

Os indicadores de atividade econômica apresentaram sinais mistos no curto prazo, mas, no conjunto, apontam para uma desaceleração.

O crédito teve desempenho um pouco melhor do que o esperado, enquanto o PIB ficou abaixo das expectativas, apesar de pequenas revisões positivas em dados anteriores.

Esse cenário reforça a percepção de que a política monetária mais restritiva continua afetando a economia real, indicando uma perda gradual de ritmo ao longo dos próximos trimestres.

O mercado de trabalho ainda se mostra resistente, embora já existam sinais iniciais de desaceleração.

Em relação à inflação, o cenário também segue heterogêneo. Bens industriais e alimentos continuam liderando a desinflação, com novas revisões para baixo para a inflação de 2025, enquanto serviços permanecem relativamente mais pressionados e “resiliente” em comparação aos demais componentes.

Nos Estados Unidos, o cenário foi marcado por um Banco Central que, apesar de realizar o terceiro corte consecutivo de 25 pontos-base, fez questão de preparar o mercado para uma possível pausa no ciclo de flexibilização monetária.

Além disso, foram divulgados os dados do mercado de trabalho referentes a outubro e novembro, cuja publicação havia sido adiada em razão da paralisação do governo federal.

Na reunião mais recente, o Banco Central dos Estados Unidos entregou o corte de 25 pontos-base amplamente esperado, mas o principal destaque esteve na comunicação.

A inclusão no comunicado oficial da expressão “considerando a magnitude e o momento de eventuais ajustes adicionais” sinalizou, de forma direta, maior flexibilidade na condução da política monetária.

Após três cortes consecutivos, o Comitê passou a indicar maior conforto em pausar o ciclo, caso os dados não justifiquem novas reduções imediatas.

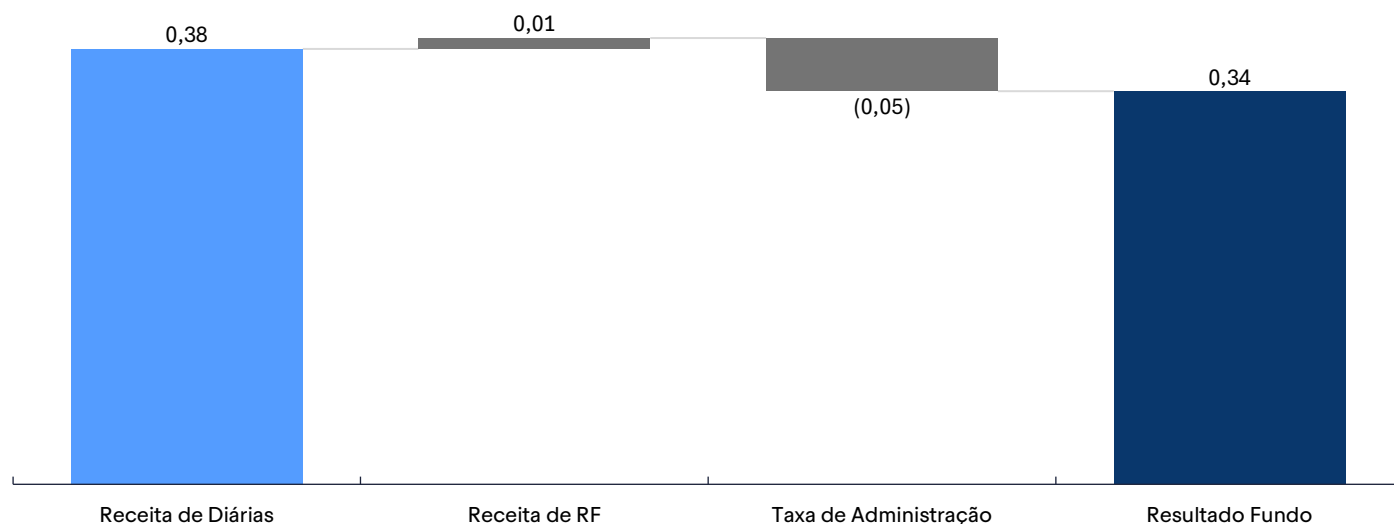
Esse enquadramento foi reforçado pelo presidente do Banco Central, Jerome Powell, durante a coletiva, ao destacar repetidamente que, após os cortes acumulados, a política monetária já se encontra próxima de um intervalo compatível com as estimativas de taxa de juros neutra.

Em um contexto de inflação ainda acima da meta e sinais de acomodação no mercado de trabalho, o Banco Central estaria, portanto, bem posicionado para aguardar e observar a evolução dos dados.

Demonstração do Resultado

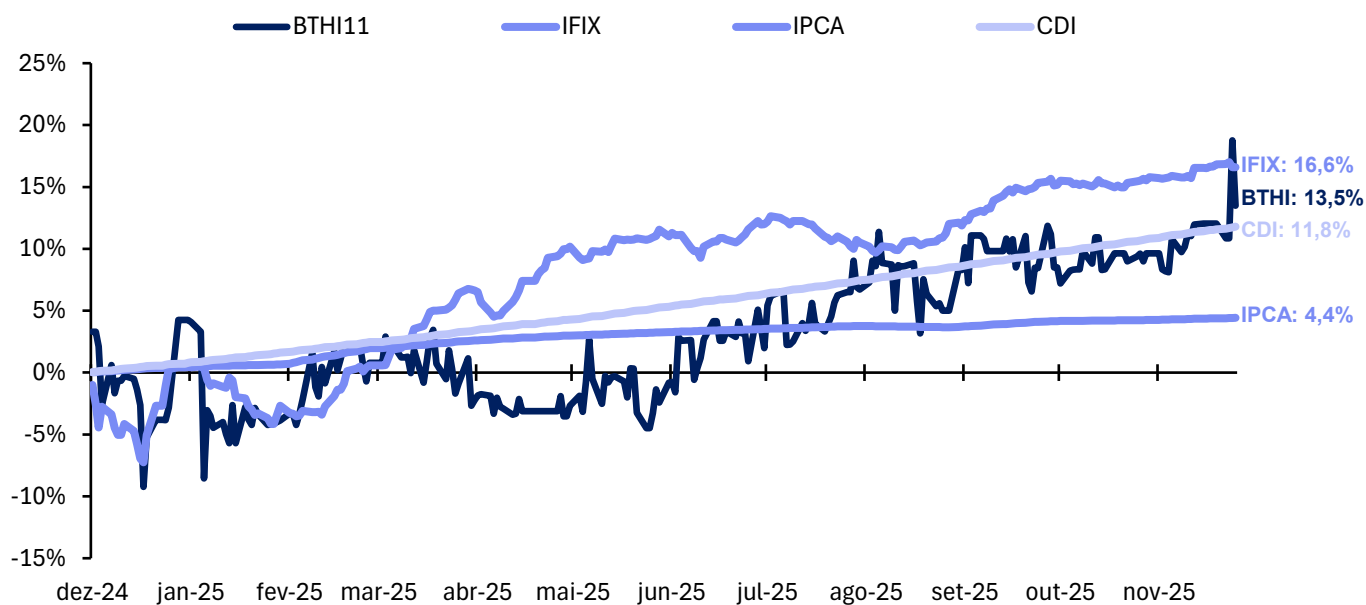
	Setembro		Outubro		Novembro		2025	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	4.650	0,50	4.720	0,51	3.605	0,39	45.285	4,91
Receita de diárias	3.860	0,42	4.632	0,50	3.515	0,38	43.595	4,73
Lucro com vendas de quartos	738	0,08	0	0,00	0	0,00	738	0,08
Receita de renda fixa	52	0,01	88	0,01	90	0,01	952	0,10
Total Despesas	(441)	(0,05)	(430)	(0,05)	(470)	(0,05)	(4.837)	(0,52)
Resultado Fundo	4.209	0,46	4.290	0,47	3.135	0,34	40.448	4,39
Distribuição de dividendos	3.964	0,43	4.148	0,45	3.740	0,41	40.532	4,40

Composição do Resultado por Cota

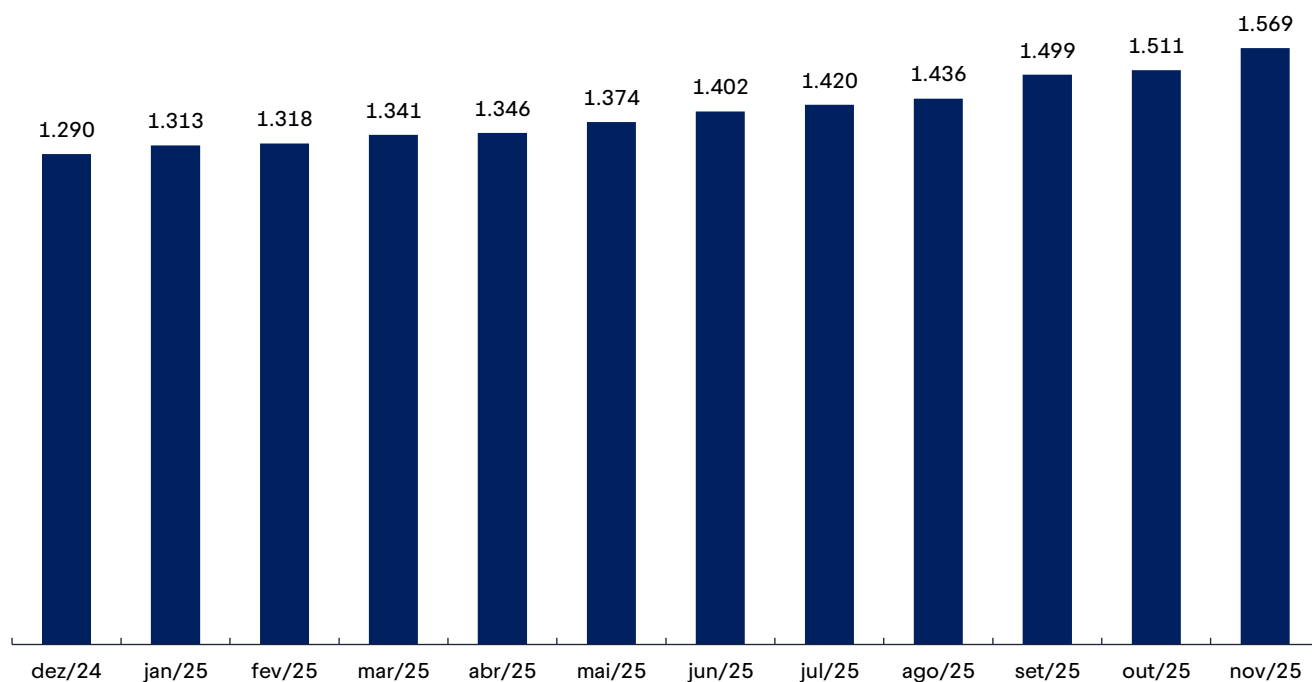


No mês de outubro, o Fundo distribuiu a seus investidores um dividendo de 0,41 reais por cota, totalizando um dividend yield anualizado de 10,9% considerando a cota do Fundo na B3 (cotação à mercado no último dia útil do mês de referência).

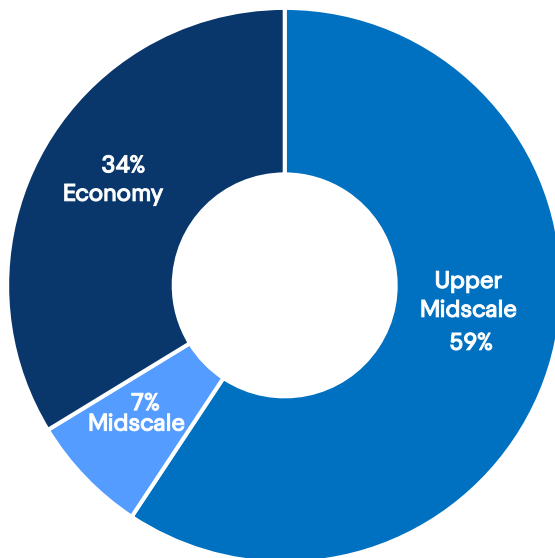
Rentabilidade



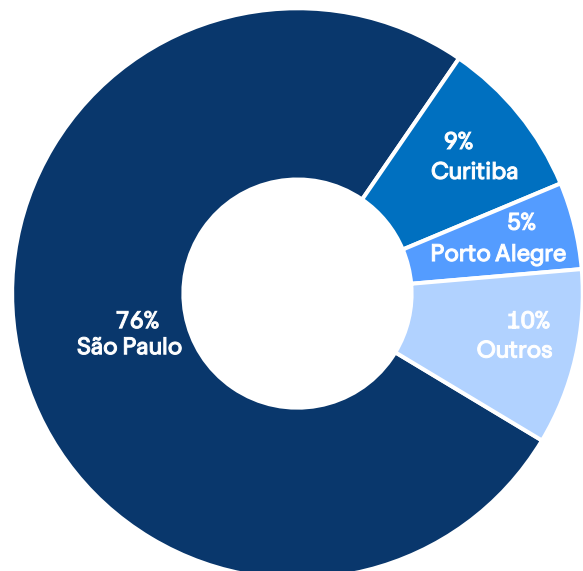
Base de Cotistas



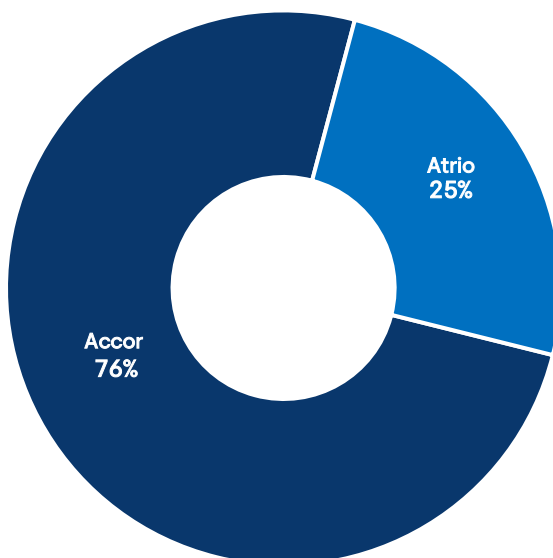
Quartos por Segmento



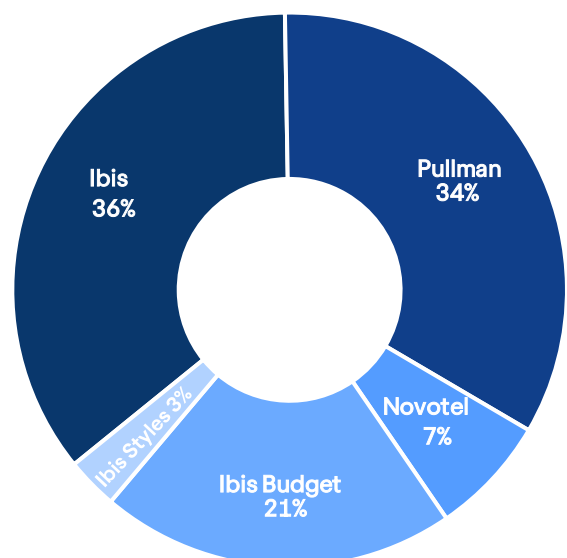
Quartos por Região



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!
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!

Dezembro de 2025:

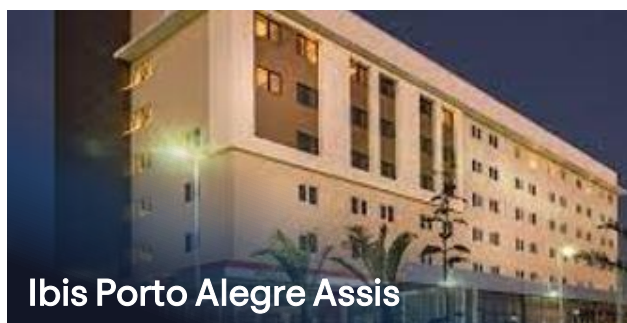
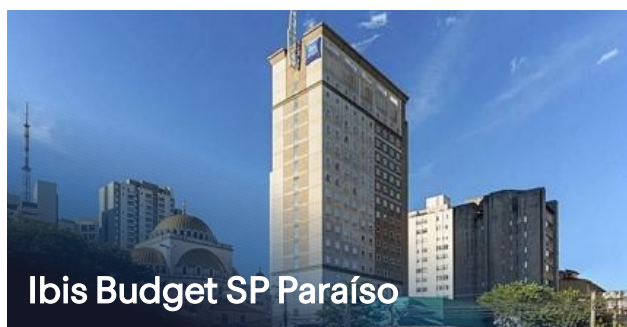
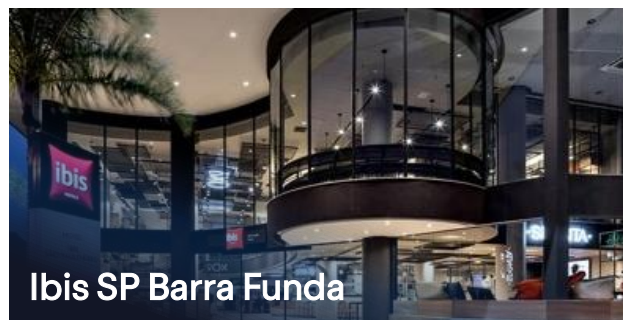
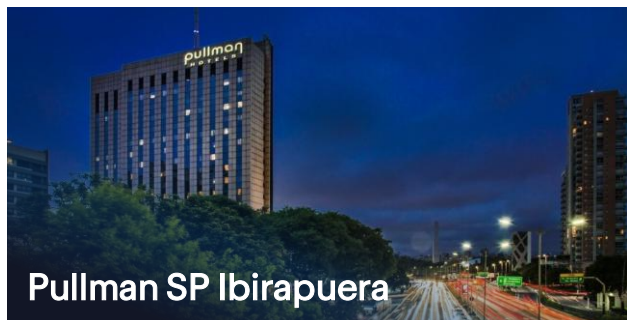
03/12/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

15/12/2025 – 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.

