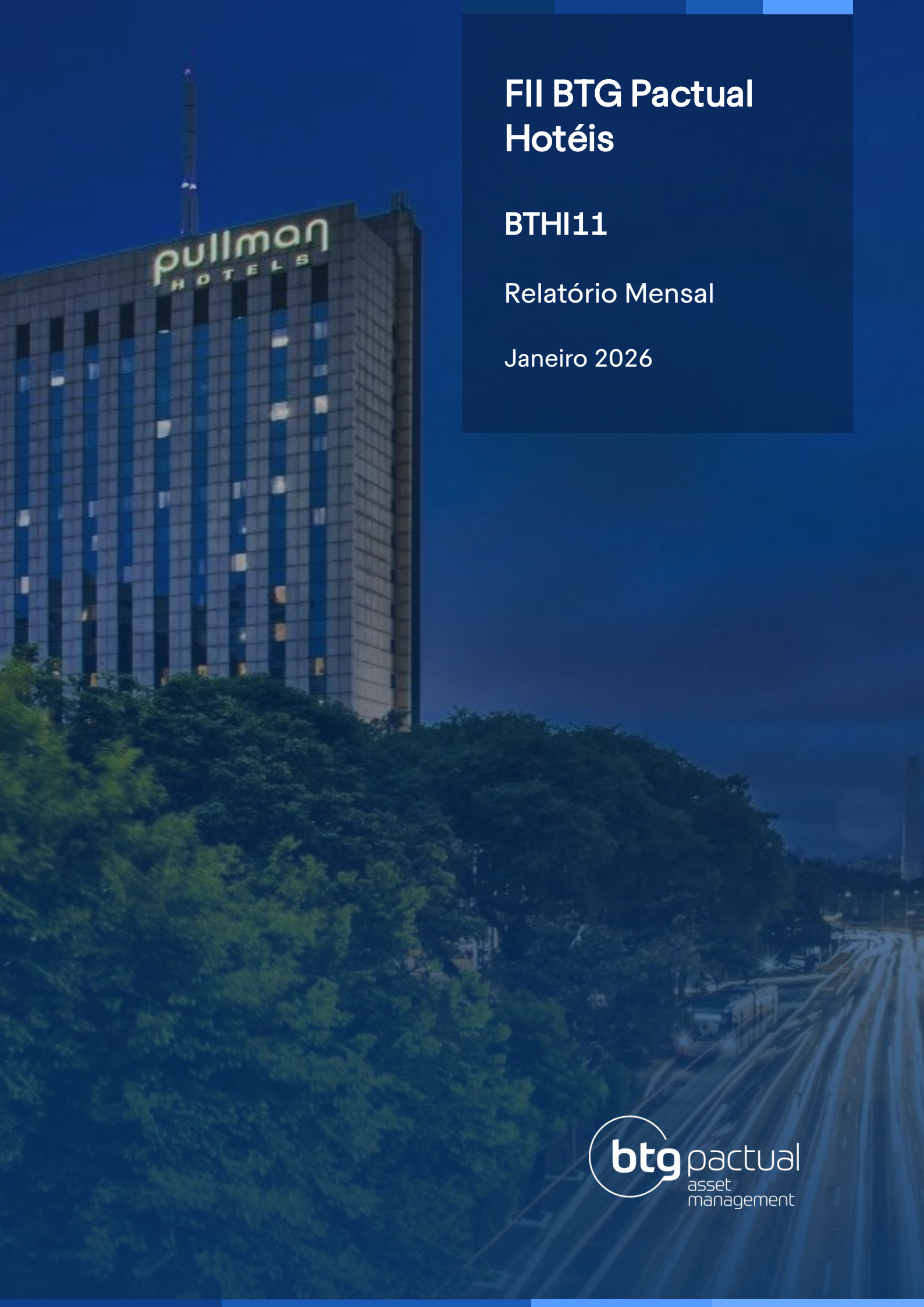


A tall, modern building with a grid-like facade of windows, some of which are illuminated from within. The building is topped with a tall antenna. It is situated behind a dense line of green trees. In the foreground, a multi-lane highway with light trails from traffic is visible. The entire scene is set against a dark blue night sky.

FII BTG Pactual Hotéis

BTHI11

Relatório Mensal

Janeiro 2026

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

Em novembro, o setor hoteleiro apresentou uma performance forte, sustentada pela demanda corporativa aquecida e por um calendário de eventos robusto. Destacou-se a realização da Fórmula 1, tradicionalmente um dos principais picos de atividade do ano na praça paulista, que registrou público recorde superior a 300 mil pessoas ao longo dos três dias, com elevação dos níveis de ocupação e maior poder de precificação dos ativos da carteira. Adicionalmente, a realização de shows e eventos culturais ao longo do mês contribuiu para sustentar um desempenho sólido dos ativos do portfólio.

Em dezembro, o mercado apresentou comportamento em linha com a sazonalidade histórica. A primeira quinzena manteve um ritmo ainda consistente, impulsionada por um calendário corporativo ativo, com eventos empresariais e reuniões de encerramento de ciclo, refletindo bons níveis de ocupação e tarifas. Na segunda metade do mês, observou-se uma retração mais acentuada da demanda, decorrente do recesso de fim de ano e da redução natural da atividade corporativa na capital.

Em janeiro, apesar de uma primeira quinzena mais fraca, característica do período de férias e da menor dinâmica corporativa, o mês apresentou uma retomada nas últimas semanas do mês, indicando a normalização gradual da demanda, reforçando uma perspectiva mais construtiva para o início do ano.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 395,535 milhões

COTA MERCADO
R\$ 42,91 por cota

DIVIDEND YIELD MERCADO
11,0%¹

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 598,956 milhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 64,97 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
7,2%¹

QUANTIDADE DE COTAS
9.218.512

COTISTAS
1.616

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

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

No mês, o COPOM sinalizou uma inflexão relevante na condução da política monetária. Após um período prolongado indicando a manutenção de juros elevados, o Comitê passou a condicionar explicitamente o início do ciclo de afrouxamento já na próxima reunião, caso o cenário evolua conforme o esperado. Diante dessa sinalização, o mercado passou a precificar um corte inicial entre 25 e 50 pontos-base.

Os dados de atividade econômica referentes a novembro surpreenderam positivamente. Tanto a Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) quanto o IBC-Br indicaram maior resiliência, parcialmente explicada por fatores sazonais, como a Black Friday. Para dezembro, entretanto, a expectativa é de normalização desses indicadores.

No mercado de trabalho, os números seguiram robustos, impulsionados principalmente pela criação de vagas no setor público. Ainda assim, o CAGED do mês subsequente mostrou uma reversão inesperada, com desempenho mais fraco. Apesar dessa volatilidade, o quadro geral permanece de resiliência, ainda que em um contexto de desaceleração gradual da atividade.

Em relação à inflação, as medidas subjacentes surpreenderam positivamente em janeiro. A inflação de bens industriais segue abaixo da média histórica, enquanto o choque de alimentos se mostrou mais desinflacionário do que o inicialmente projetado. Em contrapartida, a inflação de serviços permanece acima da meta, refletindo um mercado de trabalho ainda relativamente apertado, o que indica um processo desinflacionário em curso, porém incompleto.

Nos Estados Unidos, os indicadores reforçaram a percepção de uma economia ainda resiliente, embora com sinais mais ambíguos no mercado de trabalho. A leitura da inflação foi parcialmente prejudicada por ruídos estatísticos associados ao shutdown, elevando a incerteza na interpretação dos dados recentes.

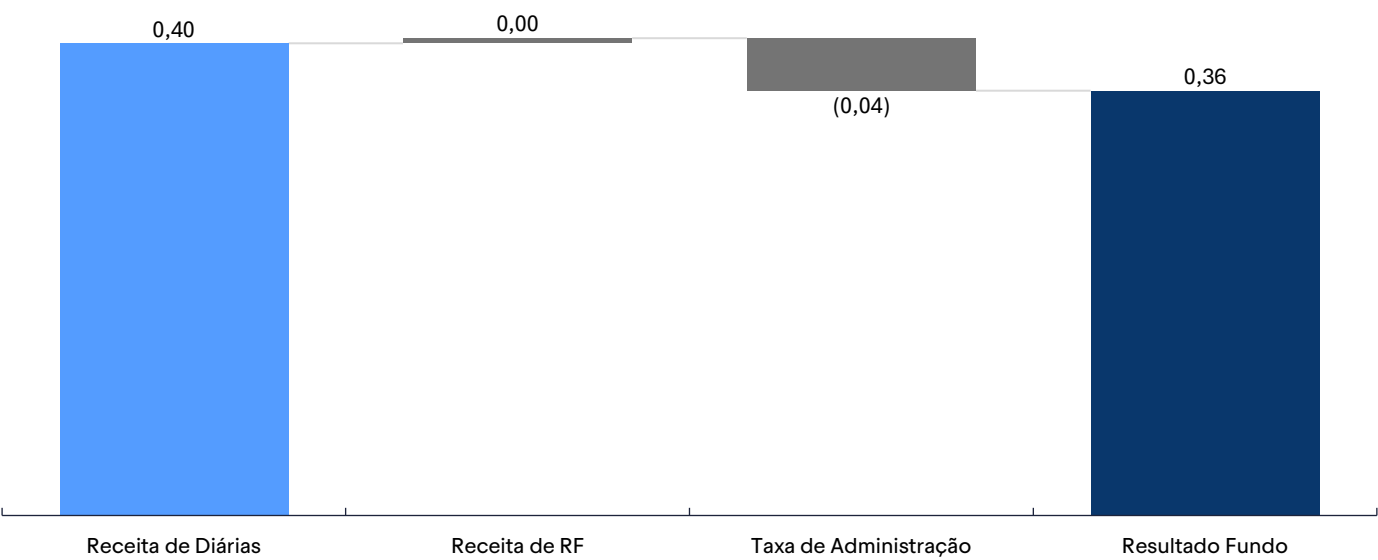
Nesse contexto, o Federal Reserve optou por manter os juros inalterados na reunião do mês, após três cortes consecutivos. A decisão, amplamente esperada, não foi unânime, com dois membros defendendo um novo corte de 0,25 p.p. A autoridade monetária reforçou a postura cautelosa, indicando preferência por aguardar maior clareza antes de avançar com novos ajustes.

Por fim, os dados do mercado de trabalho americano sugerem uma estabilização “na margem”, com queda da taxa de desemprego para 4,38%, abaixo das projeções do próprio Fed para o fim de 2025. Ao mesmo tempo, a criação de vagas veio abaixo do esperado e acompanhada de revisões negativas, mantendo elevada a incerteza sobre a trajetória do emprego nos próximos meses.

Demonstração do Resultado

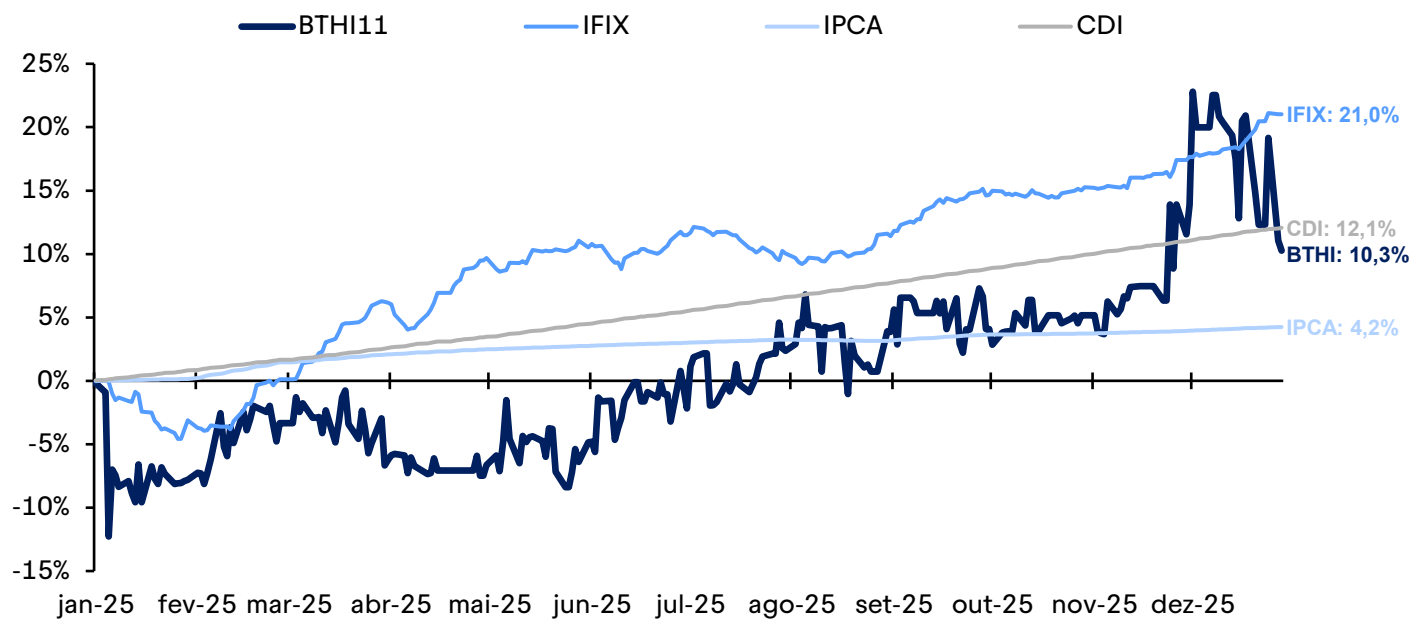
	Outubro		Novembro		Dezembro		2025	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	4.720	0,51	3.605	0,39	3.767	0,41	49.052	5,32
Receita de diárias	4.632	0,50	3.515	0,38	3.727	0,40	47.322	5,13
Lucro com vendas de quartos	0	0,00	0	0,00	0	0,00	738	0,08
Receita de renda fixa	88	0,01	90	0,01	40	0,00	992	0,11
Total Despesas	(430)	(0,05)	(470)	(0,05)	(415)	(0,05)	(5.252)	(0,57)
Resultado Fundo	4.290	0,47	3.135	0,34	3.352	0,36	43.800	4,75
Distribuição de dividendos	4.148	0,45	3.740	0,41	2.858	0,31	43.389	4,71

Composição do Resultado por Cota

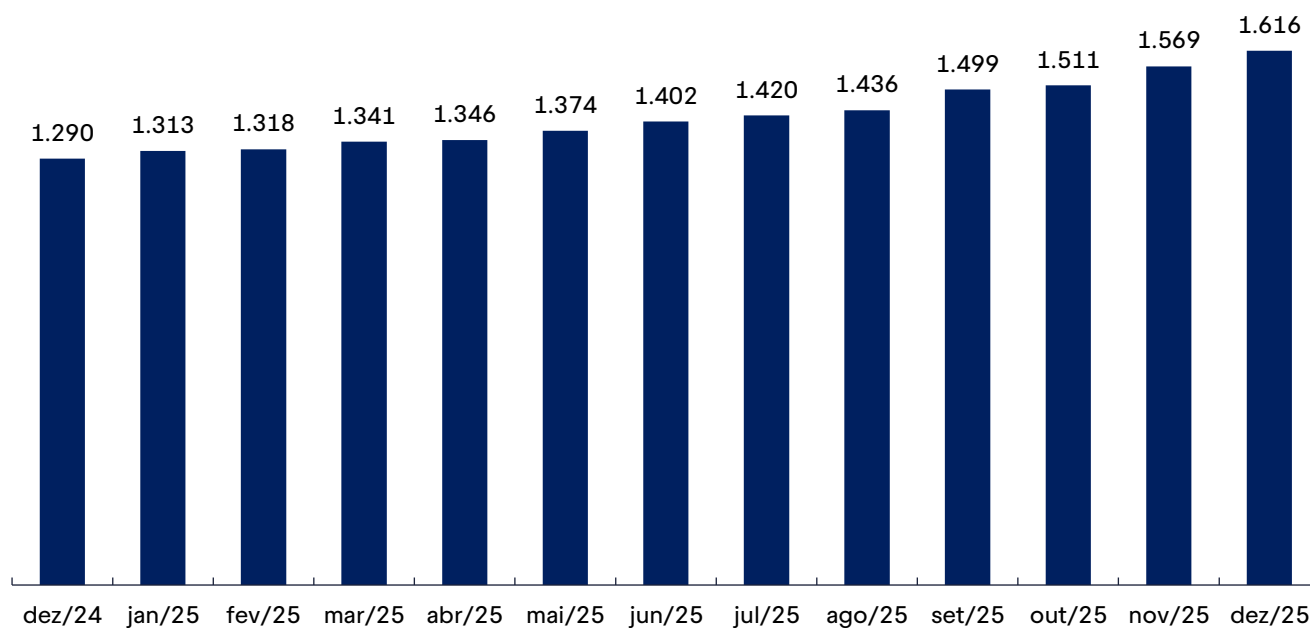


No ano de 2025 o BTHI distribuiu a seus investidores 4,71 reais por cota, encerrando o ano com um dividend yield de 11,0% considerando a cota do Fundo na B3 (cotação à mercado no último dia útil do mês de referência). O montante representa um crescimento de 21% em relação à distribuição realizada em 2024.

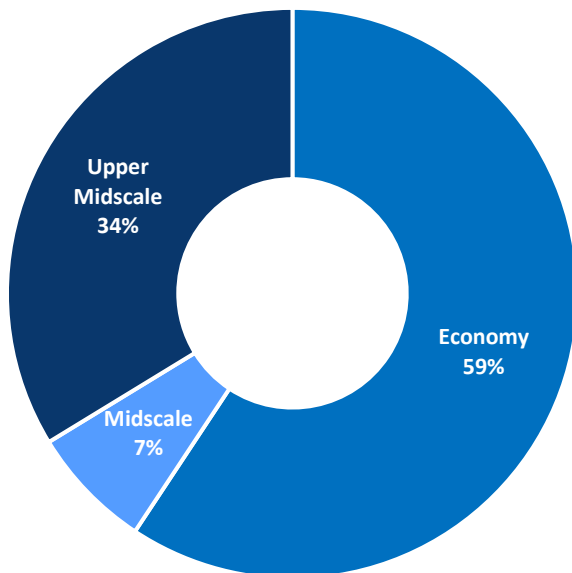
Rentabilidade



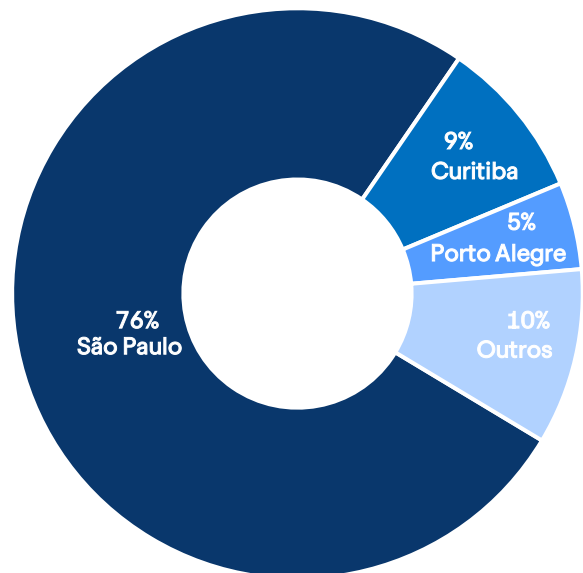
Base de Cotistas



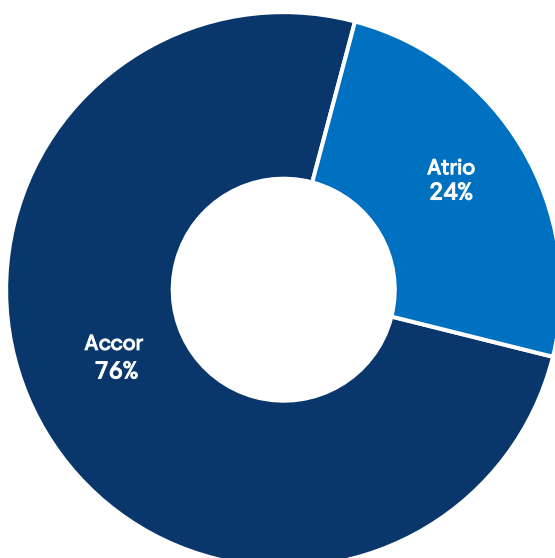
Quartos por Segmento



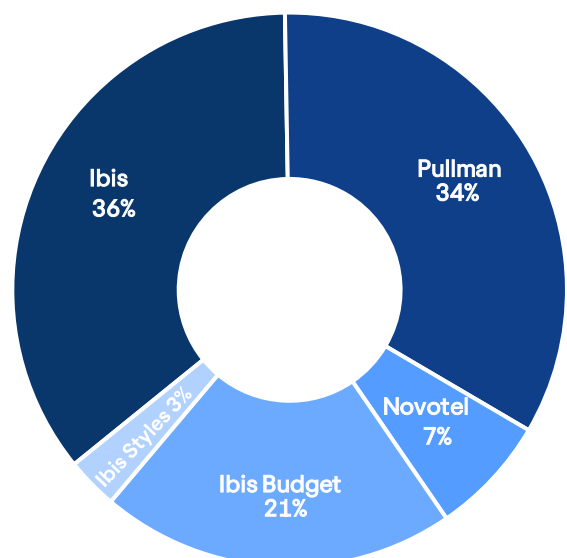
Quartos por Região



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!

Janeiro de 2026:

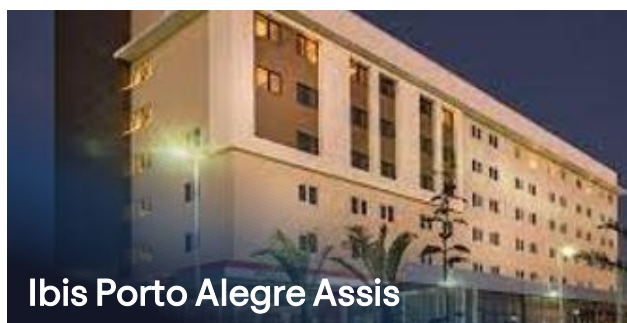
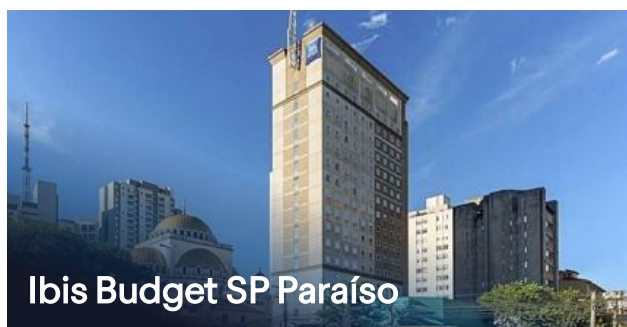
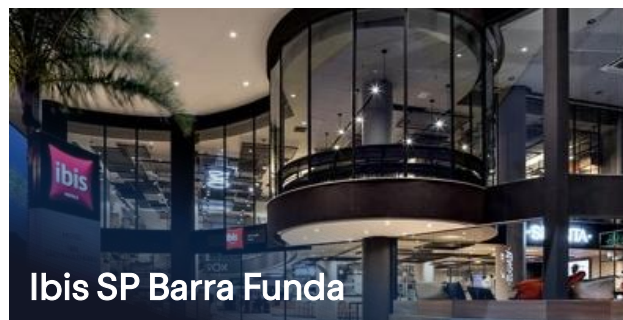
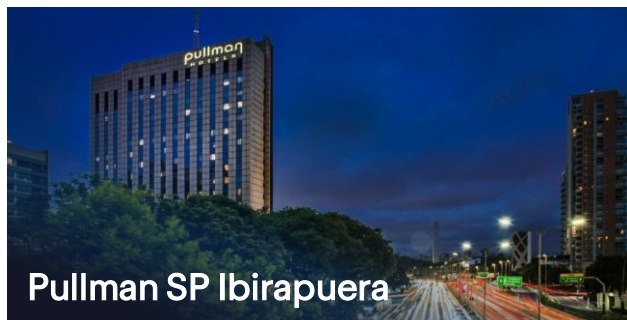
06/01/2026 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

15/01/2026 – 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.

