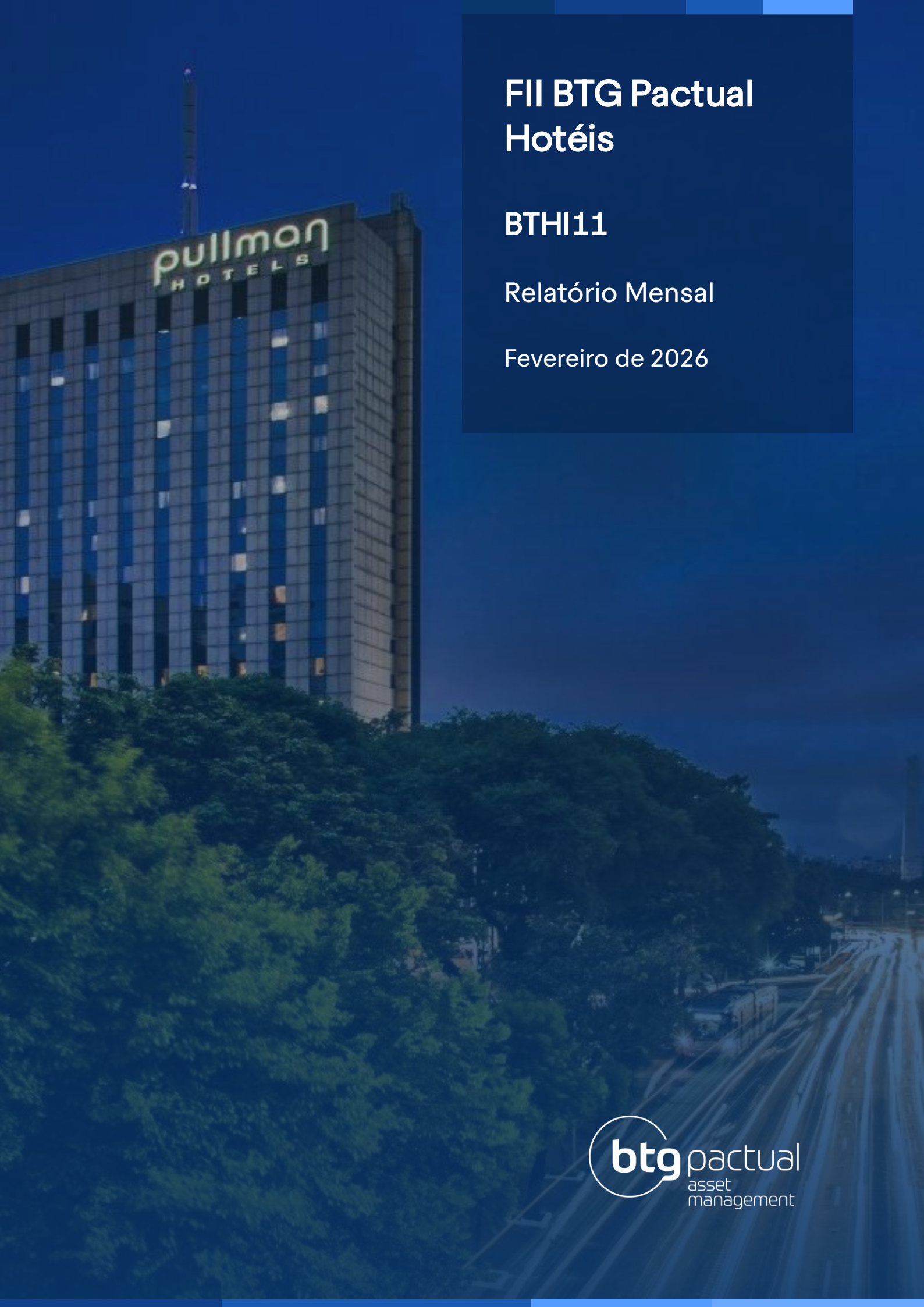


A tall, modern building with a grid-like facade of windows, some of which are illuminated from within. The building is set against a dark blue night sky. In the foreground, there is a dense line of green trees. Below the trees, a multi-lane highway is visible, with light trails from vehicles indicating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

FII BTG Pactual Hotéis

BTHI11

Relatório Mensal

Fevereiro de 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

O mês de dezembro, caracterizado pela menor sazonalidade, é marcado pelo início das férias escolares e pelos recessos corporativos, o que resulta em um desempenho mais moderado do mercado hoteleiro de São Paulo. Apesar de um calendário de eventos reduzido, a cidade ainda sediou eventos relevantes, como a CCXP e a tradicional Corrida de São Silvestre.

Os hotéis do portfólio foram beneficiados adicionalmente pelos “layovers²” registrados em São Paulo em decorrência das fortes chuvas, que ocasionaram cancelamentos e atrasos de voos, forçando um público adicional a buscar acomodação. O efeito dos “layovers” mitigou os impactos da sazonalidade, especialmente no Ibis Expo e Ibis Budget Paraíso.

Em janeiro, o setor foi impactado por um calendário limitado de eventos, com destaque para o CLOSP e a Liga NFA. Já no mês de fevereiro, foi renovado o principal contrato corporativo do Pullman Ibirapuera com crescimento da diária contratada em +50%. O contrato contempla 52 quartos/dia por 2 anos - equivalente a 15% do estoque do hotel.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 411,5 milhões

COTA MERCADO
R\$ 44,64 por cota

DIVIDEND YIELD MERCADO
10,22%¹

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 600,0 milhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 65,1 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
7,01%¹

QUANTIDADE DE COTAS
9.218.512

COTISTAS
1.697

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

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

No Brasil, do ponto de vista de política monetária, o mercado migrou gradualmente de um cenário dividido entre cortes de 25 ou 50 pontos-base na reunião de março para uma precificação mais concentrada em 50 bps, movimento que ganhou tração após a comunicação do Banco Central e, em particular, na leitura do tom adotado por Gabriel Galípolo. Essa convergência foi reforçada por dois vetores: (i) a melhora relativa do câmbio ao longo do mês ajudando a ancorar expectativas; e (ii) a leitura de desaceleração de atividade em dezembro, com recuo de indicadores como a Pesquisa Mensal do Comércio (após dissipação de efeitos pontuais relacionados à Black Friday) e fraqueza na Pesquisa Mensal de Serviços.

Na inflação, os dados seguiram benignos na margem. Serviços continuam rodando acima da média histórica, mas o quadro segue compensado por desempenho melhor em bens industriais, apesar de alguma aceleração marginal, e por deflação relevante em alimentos. Esse conjunto de leituras contribuiu para revisões adicionais nas projeções de inflação para 2026, com o mercado agora em torno de 3,9% para 2026.

Por fim, para o primeiro trimestre, nossa expectativa é de aceleração da atividade, impulsionada por medidas de estímulo do governo, com destaque para a isenção/desconto do imposto de renda e a expansão do crédito direcionado imobiliário, além de alguma resiliência associada ao setor agropecuário. Em conjunto, esses fatores desenharam um quadro em que o crescimento ganha algum fôlego no curto prazo, ao passo que a dinâmica de inflação permanece compatível com o início do ciclo de afrouxamento com 50 bps em março, desde que o cenário siga evoluindo conforme o esperado.

Nos Estados Unidos após meses marcados por sinais de deterioração do mercado de trabalho e evidências limitadas de repasse tarifário, os dados divulgados ao longo do mês passaram a sugerir um quadro distinto, com estabilização do emprego e inflação menos benigna. Esse conjunto corrobora nossa avaliação de manutenção da taxa de juros pelo Banco Central Americano (FED) ao longo do primeiro semestre de 2026. Além disso, a indicação de Kevin Warsh para a presidência do FED e a decisão da Suprema Corte sobre as tarifas reduziram parte das incertezas de curto prazo, embora abram novas frentes de questionamento, especialmente quanto à futura condução da política monetária e à estratégia comercial da Casa Branca.

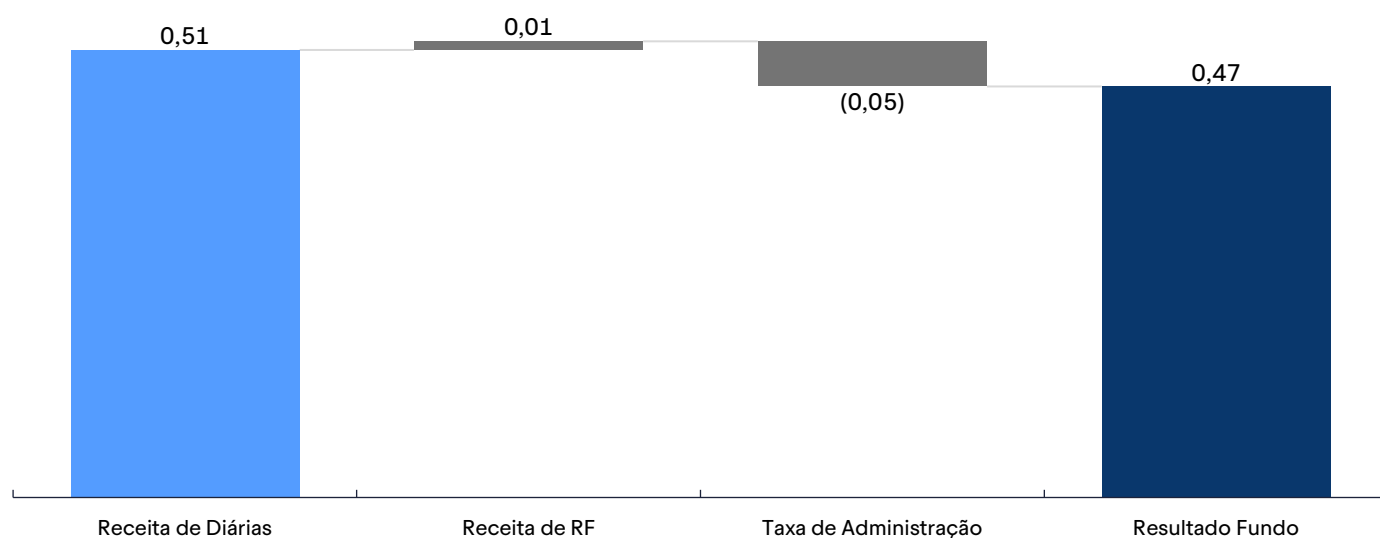
No mercado de trabalho, o relatório de janeiro surpreendeu positivamente e trouxe sinais iniciais de estabilização. O setor privado criou 172 mil vagas no mês, forte aceleração frente à média de 30 mil postos mensais observada ao longo de 2025, enquanto a taxa de desemprego recuou para 4,28%. Ainda que seja prematuro afirmar que a economia americana ingressou em um novo processo de aceleração das contratações, o conjunto dos indicadores aponta para um mercado de trabalho que deixou de se deteriorar. Do lado da atividade, embora o PIB do 4T25 tenha desacelerado para 1,4% t/t anualizado, impactado pelo shutdown, consumo e investimentos permaneceram como vetores positivos e devem sustentar o crescimento em 2026.

A última ata do FOMC já trouxe mudança relevante de tom, com parte dos membros defendendo ajustes na comunicação para manter aberta a possibilidade de alta caso a inflação se mostre mais persistente. Assim, entendemos que cortes adicionais na taxa devem ocorrer apenas no último trimestre do ano, com risco não desprezível de que o Fed mantenha os juros inalterados ao longo de todo 2026.

Demonstração do Resultado

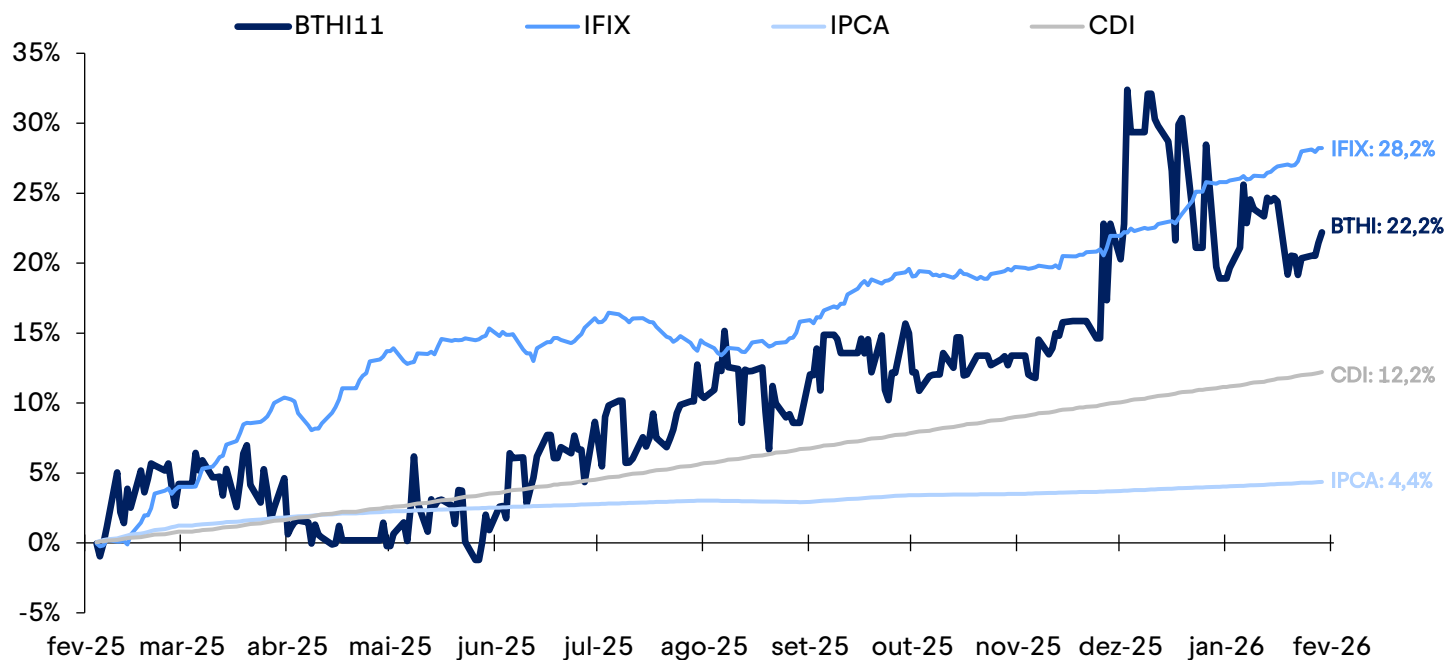
	Novembro		Dezembro		Janeiro		2026	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	3.605	0,39	3.767	0,41	4.802	0,52	4.802	0,52
Receita de diárias	3.515	0,38	3.727	0,40	4.710	0,51	4.710	0,51
Lucro com vendas de quartos	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Receita de renda fixa	90	0,01	40	0,00	92	0,01	92	0,01
Total Despesas	(470)	(0,05)	(415)	(0,05)	(477)	(0,05)	(477)	(0,05)
Resultado Fundo	3.135	0,34	3.352	0,36	4.324	0,47	4.324	0,47
Distribuição de dividendos	3.740	0,41	2.858	0,31	2.812	0,31	2.812	0,31

Composição do Resultado por Cota

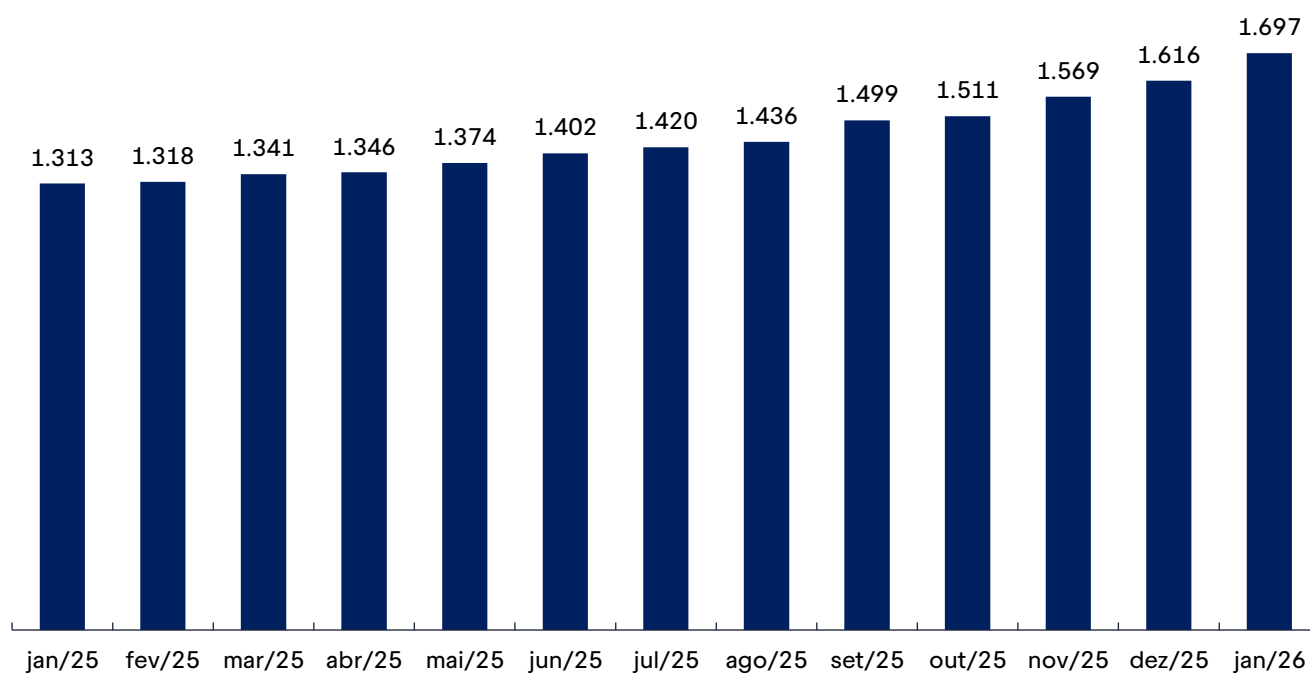


No mês de janeiro o BTHI distribuiu a seus investidores 0,31 reais por cota, equivalente um dividend yield de 10,2% considerando a cota do Fundo na B3 (cotação à mercado no último dia útil do mês de referência).

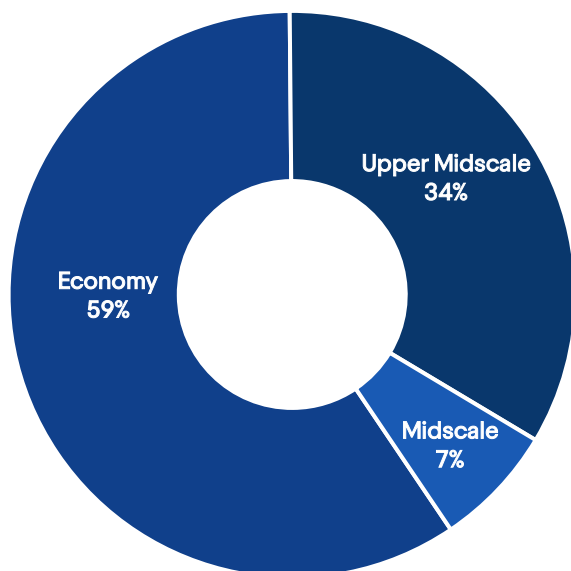
Rentabilidade



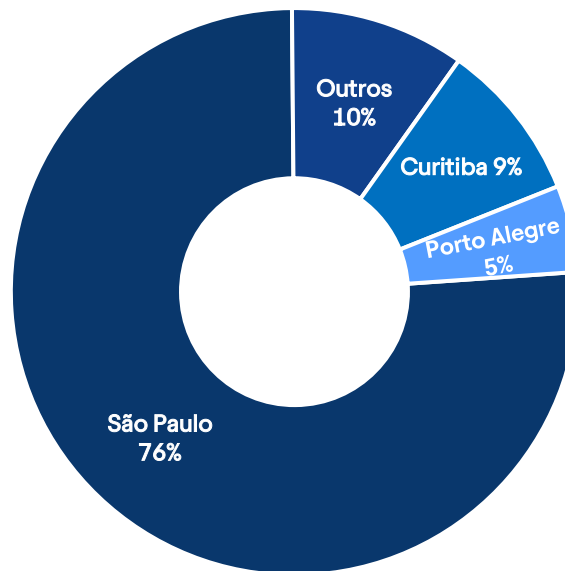
Base de Cotistas



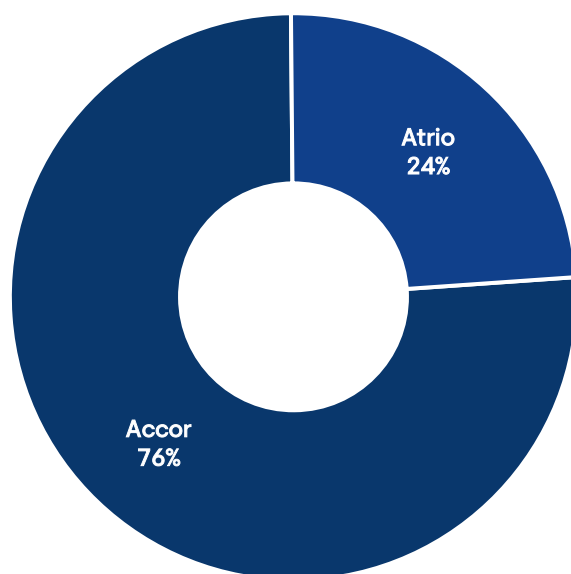
Quartos por Segmento



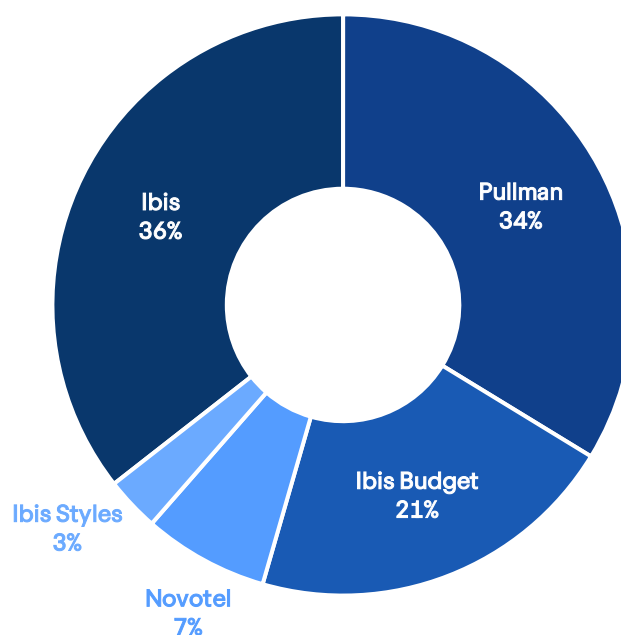
Quartos por Região



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!

Fevereiro de 2026:

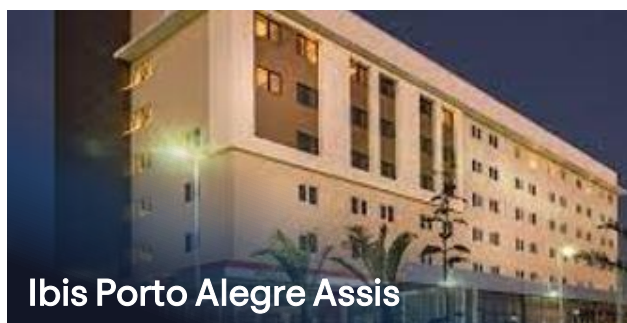
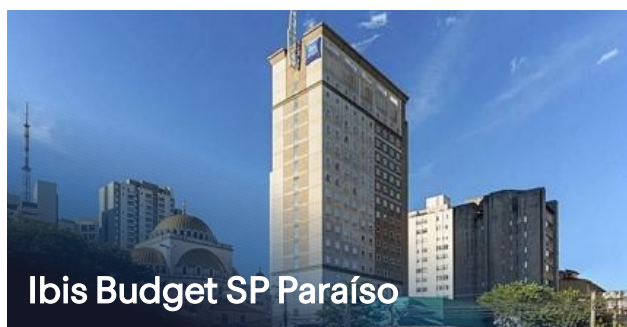
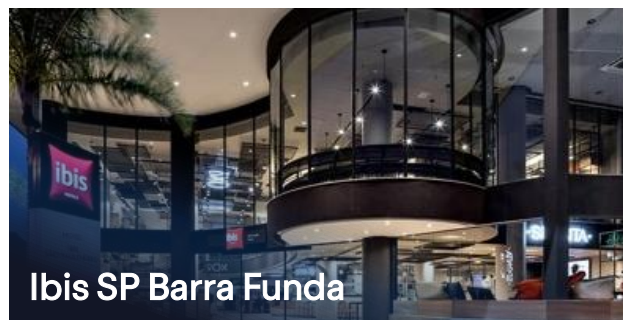
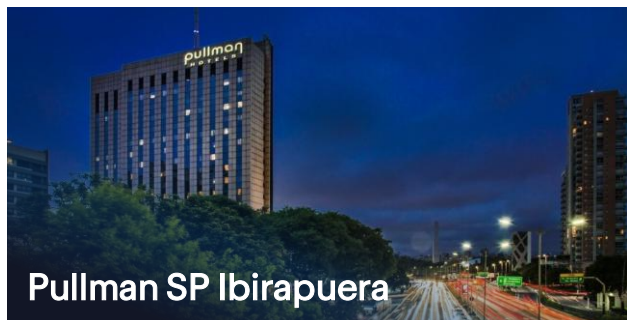
04/02/2026 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

13/02/2026 – 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.

