

FII BTG Pactual Hotéis

BTHI11

Relatório Mensal

Abril 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 fevereiro, foi negativamente impactado pelo Carnaval. Observou-se uma retração da demanda hoteleira na cidade de São Paulo, sobretudo nas regiões mais dependentes do fluxo corporativo e mais afastadas dos polos de lazer, com alguns hotéis tendo sido beneficiados por layovers registrados no período.

Março já evidenciou a retomada da demanda corporativa e a força do calendário de feiras, congressos e eventos na capital paulista. O ambiente mais aquecido foi impulsionado por eventos relevantes realizados nos principais centros de convenções da cidade, como Expo Revestir e ERP Summit.

Abril foi impactado pelos feriados prolongados no mês. A praça apresentou desempenho moderadamente acima do esperado, sustentado pelo calendário robusto de feiras e eventos corporativos, com destaque para FEICON, Intermodal e WTM Latin America, realizados nos principais centros de exposição da capital.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 393,3 milhões

COTA MERCADO
R\$ 42,66 por cota

DIVIDEND YIELD MERCADO
11,22%¹

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 602,2 milhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 65,33 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
7,33%¹

QUANTIDADE DE COTAS
9.218.512

COTISTAS
1.733

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

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

No cenário doméstico, um dos principais destaques do mês foi o início do ciclo de cortes da taxa básica de juros, com a redução da Selic em 25 bps, para 14,75% a.a. A principal mensagem do Copom foi o início de um processo de calibração, cuja continuidade permanece como cenário-base, embora a barra para uma interrupção siga elevada. O principal ponto em aberto não é a continuidade da flexibilização, mas sim sua magnitude e duração, que dependerão da evolução das incertezas geopolíticas e de seus impactos sobre preços, expectativas e condições financeiras.

Na frente fiscal, o início do conflito no Irã trouxe novas incertezas para o cenário, principalmente pelos riscos associados ao petróleo e pelas possíveis respostas de política econômica. No mês, o governo anunciou três medidas para mitigar a alta dos combustíveis: (i) redução a zero dos tributos federais sobre o diesel até o fim de maio; (ii) criação de um programa de subsídio ao diesel; e (iii) implementação de um novo tributo sobre a exportação de petróleo e diesel.

Em relação à inflação, as leituras mais recentes do IPCA também surpreenderam negativamente as expectativas. O IPCA-15 de março mostrou aceleração na média das cinco medidas de núcleo de inflação e no grupo de alimentação, além da manutenção da pressão sobre bens industriais, movimento observado desde dezembro. Diante dessas surpresas altistas, o mercado revisou para cima as projeções de IPCA para 2026, 2027 e 2028 no último boletim Focus.

No cenário externo, o início do conflito no Oriente Médio alterou o foco das discussões globais, que migraram de um ambiente de cortes adicionais de juros e continuidade da desinflação para um cenário de choque de energia e possibilidade de juros mais altos em algumas economias. Nos Estados Unidos, embora o impacto inflacionário seja relevante, a leitura segue mais compatível com o encerramento do ciclo de cortes de juros do que com uma retomada de altas neste momento.

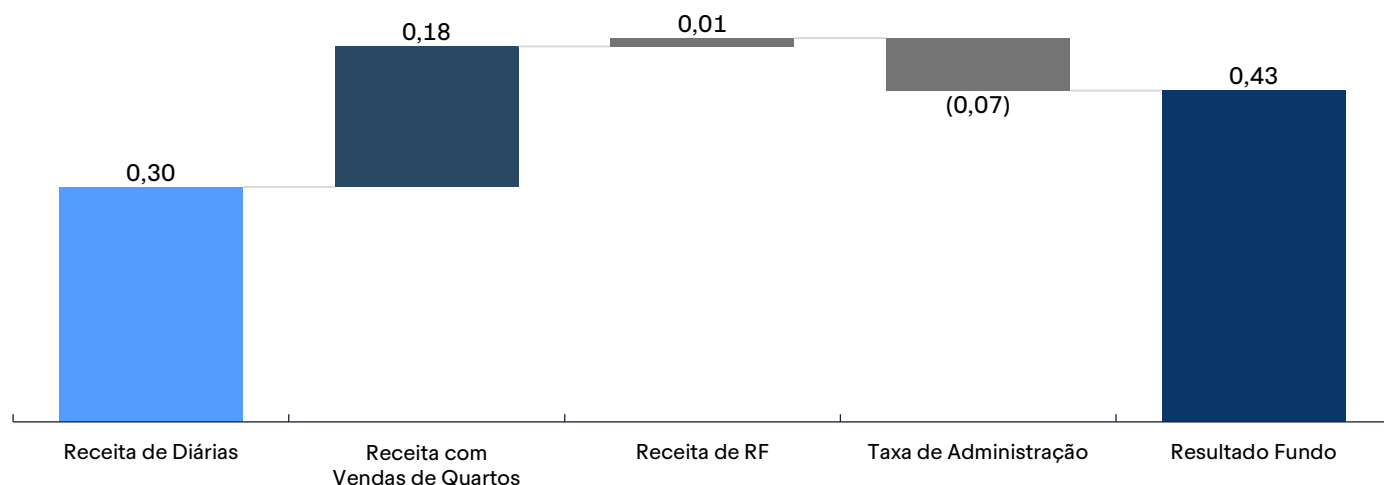
Nesse contexto, o núcleo do PCE de janeiro e fevereiro deve registrar média próxima de 0,4% m/m, o que implica revisão altista das projeções de inflação para o fim do ano, para algo próximo de 2,7% a.a. Com a incorporação do choque de energia, o núcleo do PCE pode encerrar o ano próximo de 3,0% a.a., sem progresso relevante no processo de desinflação.

O Banco Central Americano decidiu manter a taxa de juros no intervalo entre 3,50% a.a. e 3,75% a.a. Segundo o comitê, os indicadores disponíveis sugerem que a atividade econômica continua se expandindo em ritmo sólido, enquanto a inflação permanece acima da meta. O comunicado reforçou que o Fed segue fortemente comprometido em promover o máximo emprego e trazer a inflação de volta para a meta de 2,0% a.a.

Demonstração do Resultado

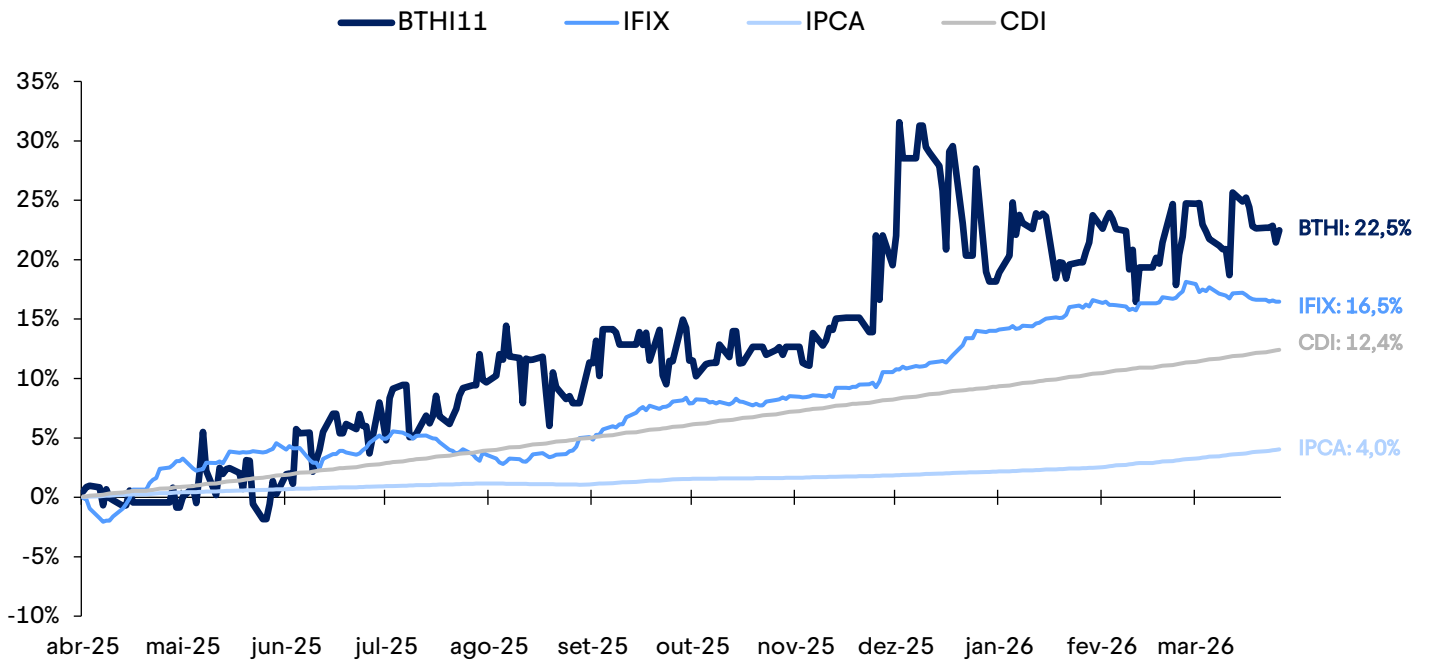
	Janeiro		Fevereiro		Março		2026	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	4.802	0,52	2.244	0,24	4.542	0,49	11.588	1,26
Receita de diárias	4.710	0,51	2.168	0,24	2.780	0,30	9.658	1,05
Lucro com vendas de quartos	0	0,00	0	0,00	1.663	0,18	1.663	0,18
Receita de renda fixa	92	0,01	76	0,01	99	0,01	267	0,03
Total Despesas	(477)	(0,05)	(304)	(0,03)	(622)	(0,07)	(1.404)	(0,15)
Resultado Fundo	4.324	0,47	1.940	0,21	3.921	0,43	10.185	1,10
Distribuição de dividendos	2.812	0,31	2.858	0,31	4.148	0,45	9.818	1,07

Composição do Resultado por Cota

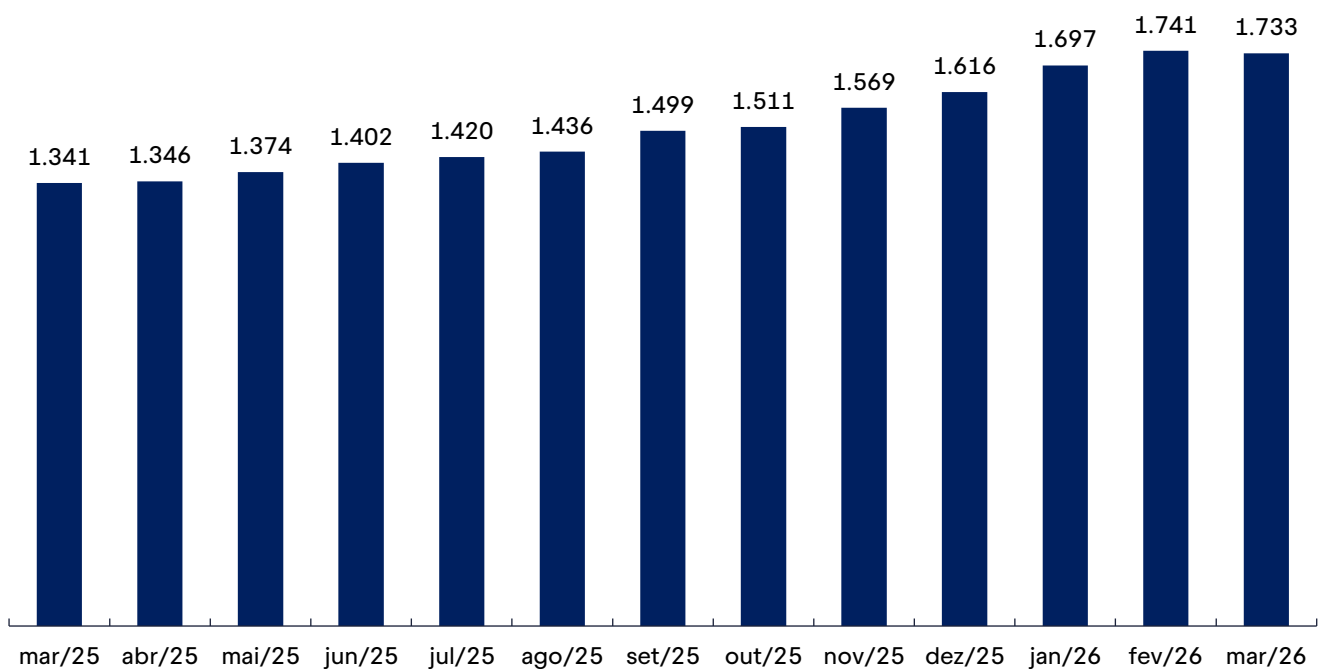


No mês de março o BTHI distribuiu a seus investidores 0,45 reais por cota, equivalente um dividend yield de 11,2% considerando a cota do Fundo na B3 (cotação à mercado no último dia útil do mês de referência). No período, foi dada sequência à estratégia de desinvestimento portfólio no sul, onde o Fundo conta com participação minoritária e menor ingerência sobre as decisões referentes à operação dos ativos. Foram recicladas 7 unidades do Novotel Batel e 3 unidades do Ibis Londrina.

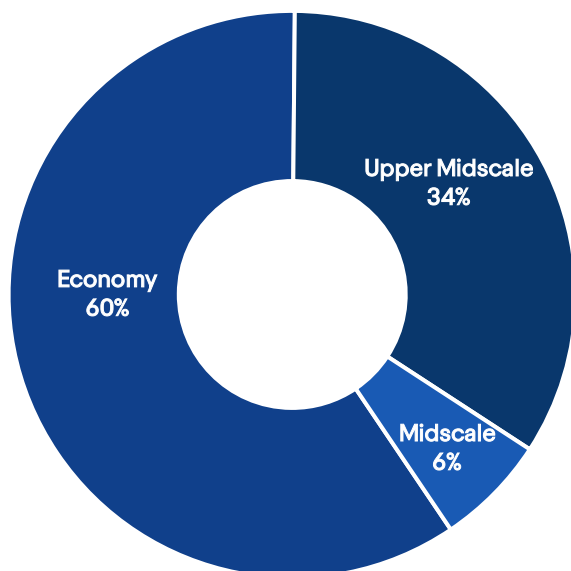
Rentabilidade



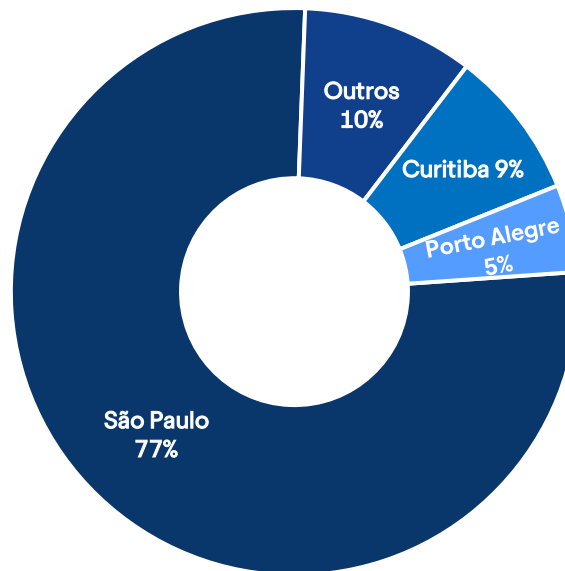
Base de Cotistas



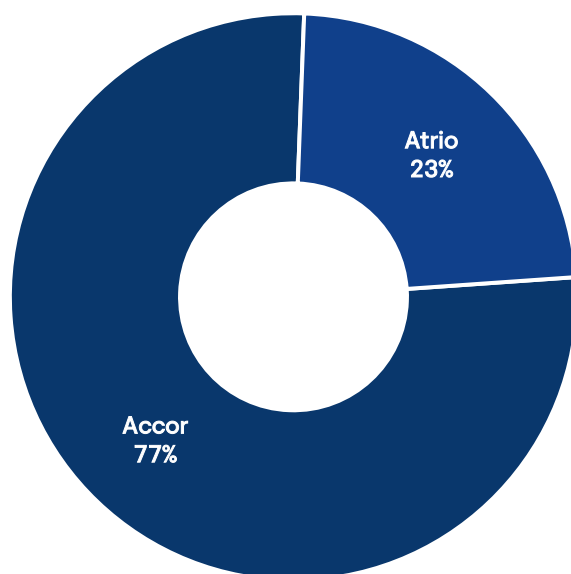
Quartos por Segmento



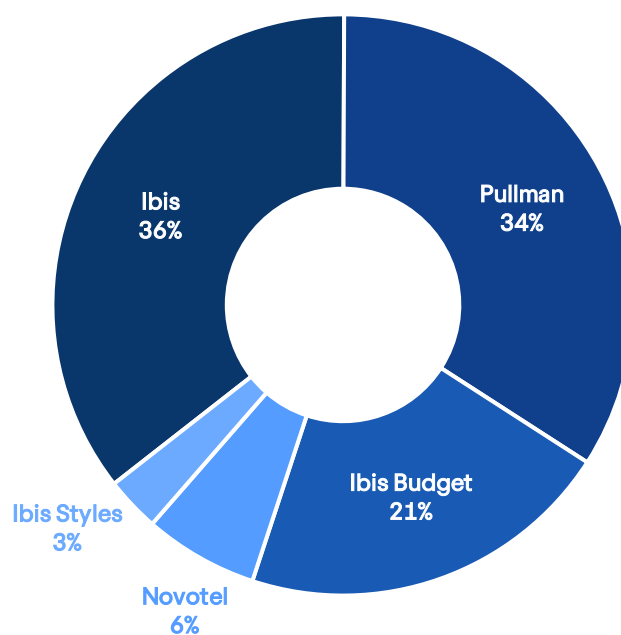
Quartos por Região



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)	65	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)	19	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!

Abril de 2026:

30/03/2026 – Informe Anual Estruturado

[Acesse](#)

31/03/2026 – Demonstrações Financeiras

[Acesse](#)

01/04/2026 – Relatório Gerencial

[Acesse](#)

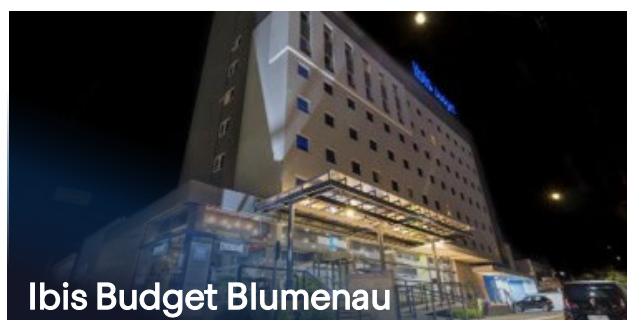
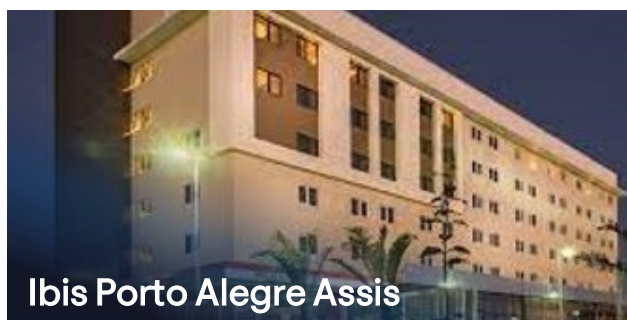
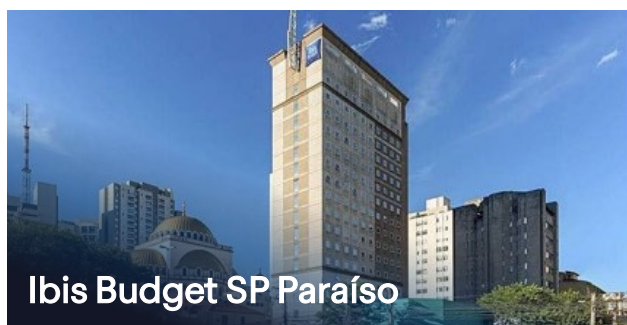
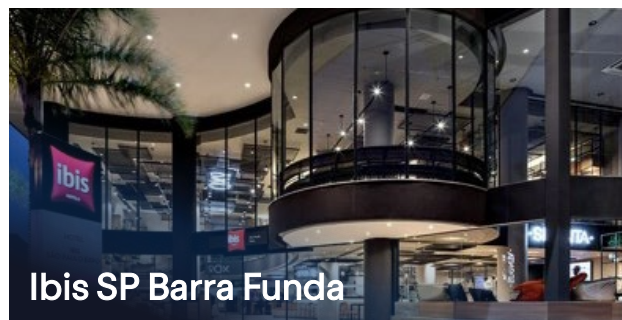
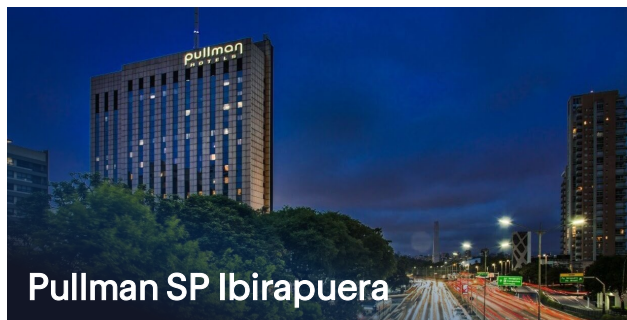
14/04/2026 – Informe Mensal Estruturado

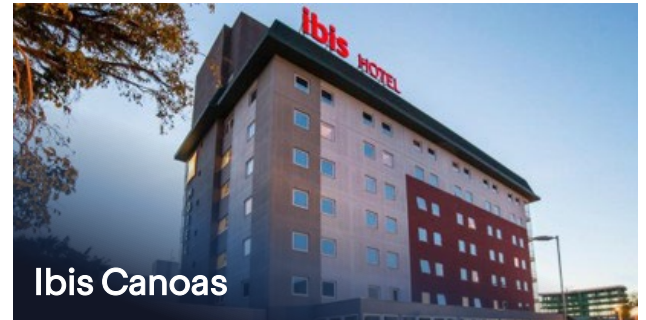
[Acesse](#)

24/04/2026 – Assembleia Geral

[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.

