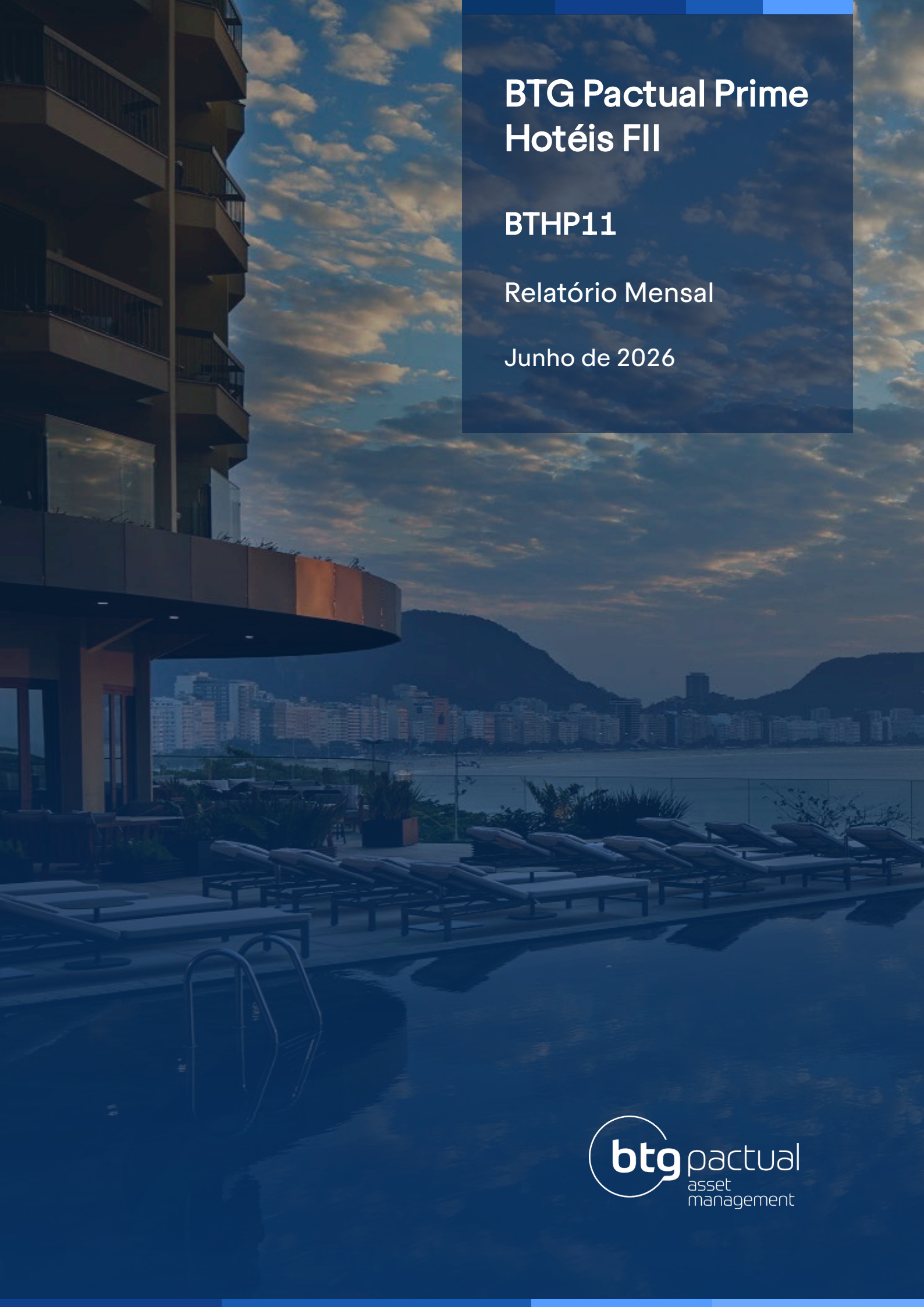


BTG Pactual Prime Hotéis FII

BTHP11

Relatório Mensal

Junho de 2026

btg pactual asset management

Informações Gerais

Objetivo

O BTG Pactual Prime Hotéis FII é um veículo de investimentos em ativos hoteleiros de alto-padrão. O Patrimônio é composto pela cota sênior, que tem preferência no recebimento dos proventos do FII e uma cota subordinada, que promove maior previsibilidade de retorno para o cotista sênior.

Comentário do Gestor

O BTG Pactual Prime Hotéis FII concluiu a aquisição da participação nos imóveis que compõem o pipeline indicativo da oferta, consolidando a alocação dos recursos captados na 1ª emissão de cotas em um portfólio segregado por bandeiras de alto-padrão e diversificado por geografia e segmento de demanda.

Os ativos adquiridos contemplam: (i) o Fairmont Copacabana, hotel de luxo beira-mar em Copacabana com elevada exposição ao hóspede internacional; (ii) o Fasano Itaim, hotel de luxo localizado no Itaim Bibi, um dos vetores corporativos mais consolidados do país, com elevada aderência ao público executivo; e (iii) o Pullman Guarulhos, integrado à área do Aeroporto Internacional de São Paulo com elevado fluxo do principal hub aeroportuário do país.

A aquisição dos ativos pelo Fundo foi concluída no final do mês de maio, de forma que, a partir da competência de junho, os imóveis passam a contribuir para a receita do FII por meio dos repasses da operação hoteleira.

Principais Indicadores[1]

VALOR PATRIMONIAL
R$ 514,4 milhões

COTA PATRIMONIAL
R$ 10,22 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
8,10%[1]

QUANTIDADE DE COTAS
50.325.529

COTISTAS
35.503

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
0,7% do PL

RENTABILIDADE
IPCA + 8,1% a.a.

Notas: (1) Indicadores referentes a cota sênior do fundo.

Comentário Macro

No cenário internacional, junho foi marcado pelo acordo firmado entre Estados Unidos e Irã, que ajudou a manter a trégua no conflito e permitiu a reabertura do Estreito de Ormuz. Com isso, o transporte de petróleo pela região voltou a crescer, embora ainda abaixo do nível anterior ao conflito. Esse movimento reduziu parte da alta recente do petróleo, mas os preços ainda seguem acima dos níveis observados no início do ano, diante das incertezas sobre a implementação do acordo e do risco de nova piora no quadro.

Nos Estados Unidos, a inflação continuou elevada em maio, com o PCE em 4,1% em 12 meses, ainda com pressão em vários grupos de serviços. Ao mesmo tempo, o mercado de trabalho mostrou força, com criação de 172 mil vagas e taxa de desemprego estável em 4,3%. Nesse ambiente, o banco central americano manteve a taxa de juros no intervalo de 3,50% a 3,75% em junho, mas passou uma sinalização mais dura para os próximos meses, reforçando o foco no controle da inflação e aumentando a possibilidade de novas altas de juros no segundo semestre.

No Brasil, junho seguiu desafiador para a condução dos juros. A atividade econômica continuou resistente, embora em ritmo menor do que no começo do ano, com indústria, serviços e mercado de trabalho ainda mostrando força. A inflação também permaneceu acima do nível desejado. O IPCA-15 de junho veio abaixo da mediana de mercado, mas a inflação acumulada em 12 meses subiu para 4,80%. Houve melhora pontual em partes do índice, mas itens ligados a bens e serviços continuaram pressionados.

O câmbio também passou a representar um ponto de atenção maior. A projeção para o dólar no fim de 2026 foi revisada de R$4,90 para R$5,40. Essa mudança está ligada a um cenário externo menos favorável, com juros mais altos nos Estados Unidos e menor espaço para valorização de moedas de países emergentes. Com o dólar mais alto, parte da pressão pode aparecer em produtos importados, insumos e preços no atacado, dificultando uma queda mais rápida da inflação no Brasil.

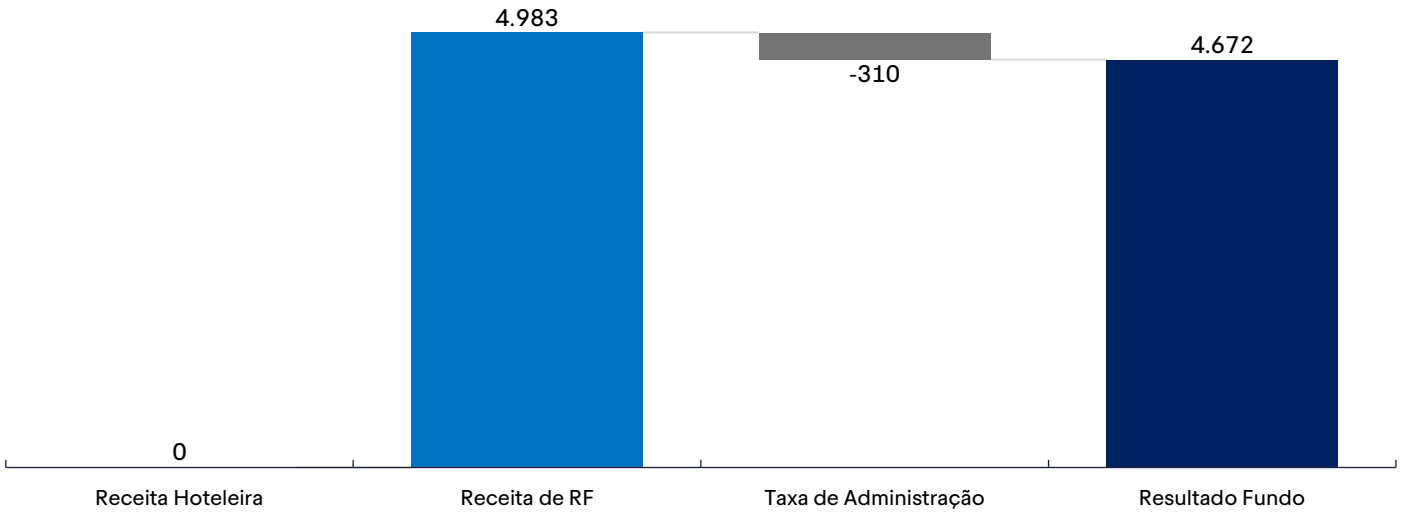
Além disso, o cenário à frente ficou mais difícil, com risco de pressão maior sobre alimentos, custos de trabalho e câmbio. As expectativas de inflação continuaram subindo ao longo do mês, especialmente nos prazos mais relevantes para a política monetária. No Focus, a mediana para 2027 subiu para 4,2%, enquanto a de 2028 avançou para 3,7%. Diante desse quadro, a leitura base passou a ser de fim do ciclo de queda da Selic, com manutenção da taxa em 14,25% até o fim do ano.

Resultado

Demonstração do Resultado

(R$ '000)	Abril	Maio	2026
Total Receitas	**5.098**	**4.983**	**10.081**
Receita de diárias	0	0	0
Receita de renda fixa	5.098	4.983	10.081
Total Despesas	**(0)**	**(310)**	**(311)**
Resultado Fundo	**5.098**	**4.672**	**9.770**
Distribuição de dividendos[1] (R$/cota)	**0,062**	**0,063**	**0,126**

Composição do Resultado por Cota

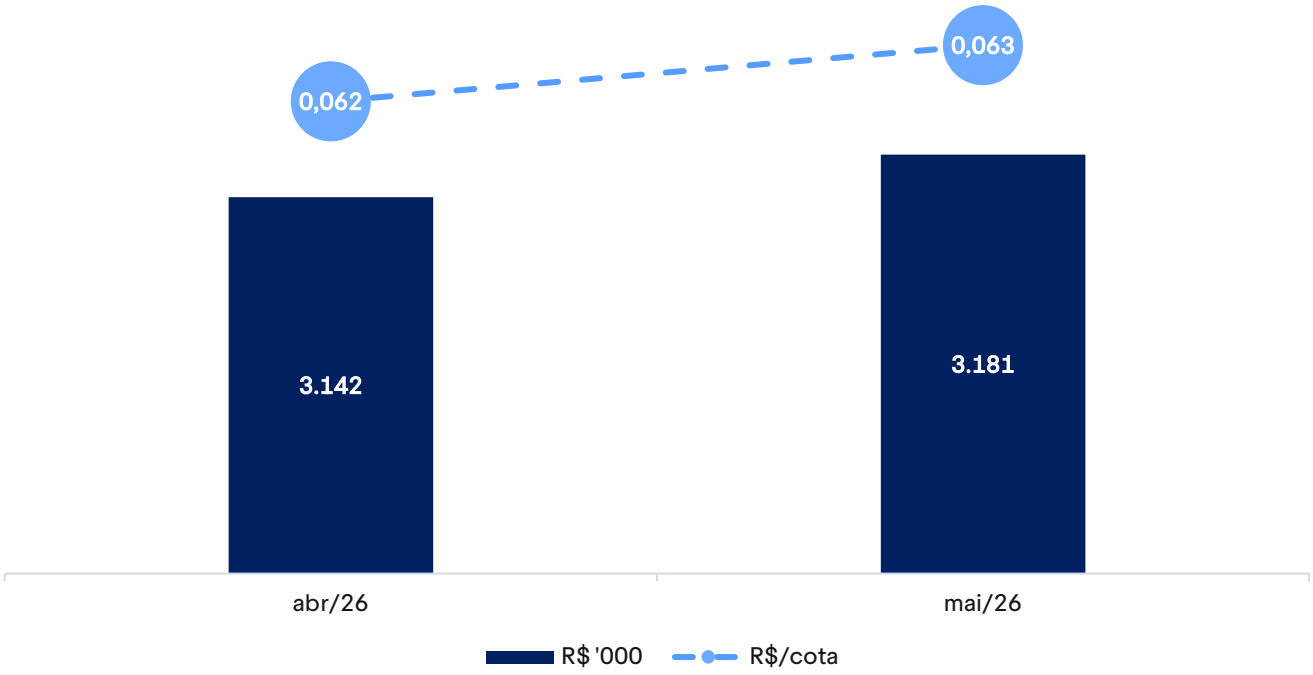


A aquisição dos ativos pelo FII ocorreu no final do mês de maio, dessa forma a partir de junho, os imóveis passam a contribuir com a receita do FII.

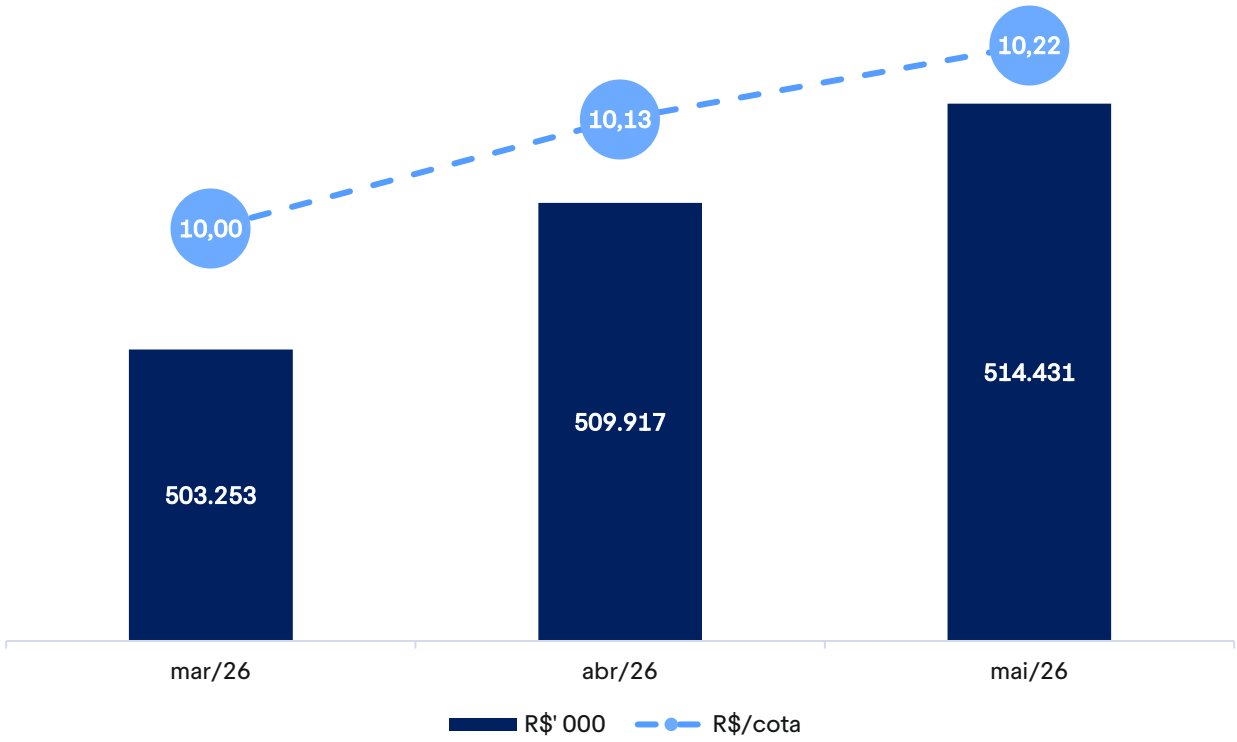
Notas: (1) Indicadores referentes a cota sênior do fundo.

Rentabilidade

Evolução dos Proventos e Distribuições Mensais[1]



Evolução do Patrimônio Líquido e Cota Patrimonial[1]

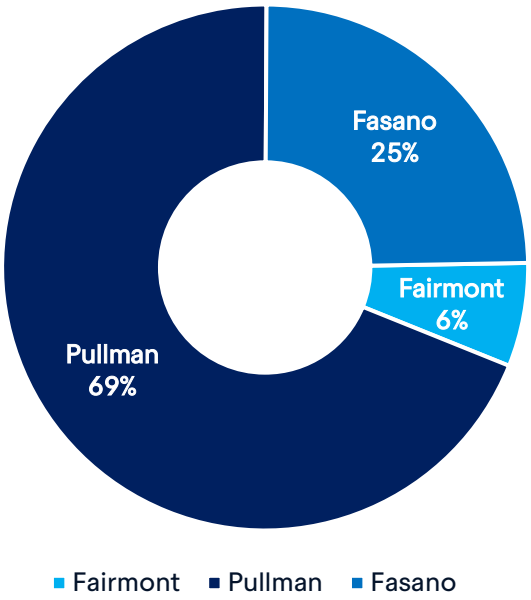


Notas: (1) Indicadores referentes a cota sênior do fundo.

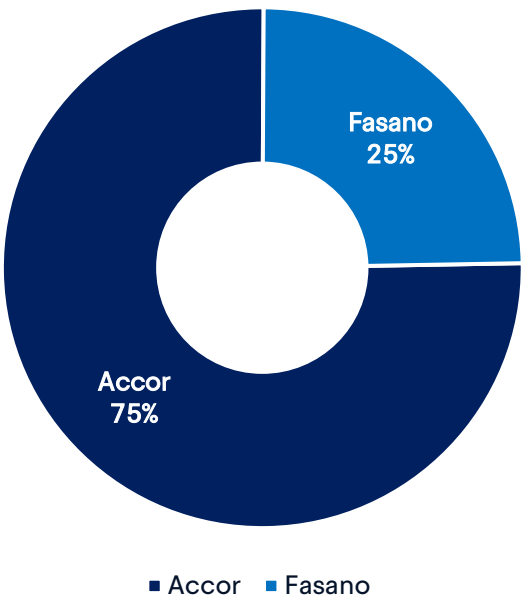
Portfólio

Hotel	Cidade (UF)	Quartos	Faça Sua Reserva
Fairmont Copacabana	Rio de Janeiro (RJ)	22	Faça sua reserva!
Pullman GRU	Guarulhos (SP)	238	Faça sua reserva!
Fasano Itaim	São Paulo (SP)	85	Faça sua reserva!

Quartos por Bandeira



Quartos por Administrador

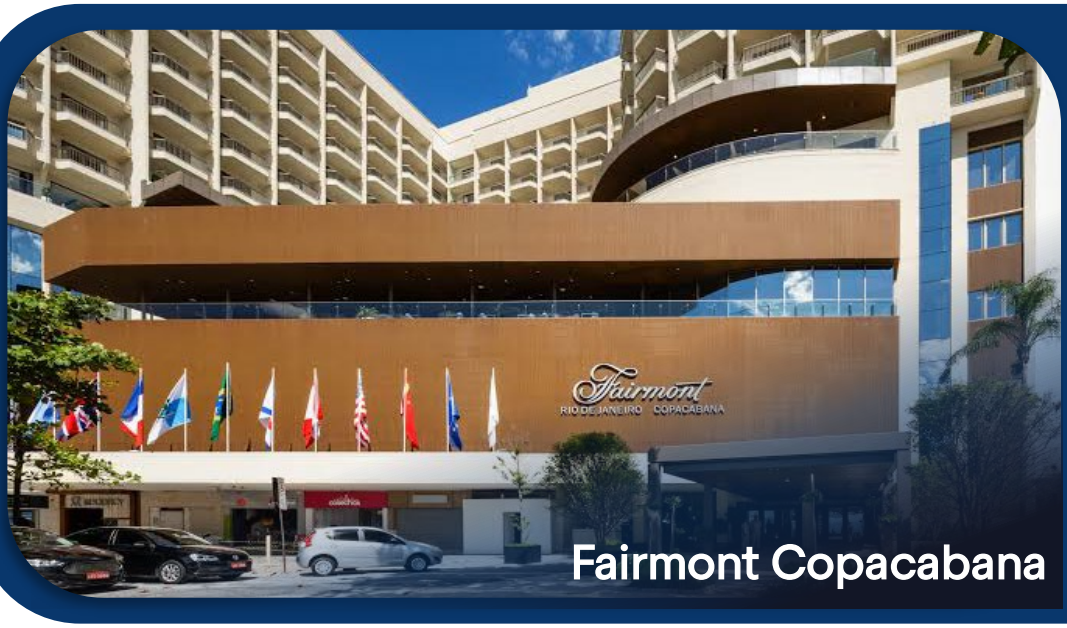


Publicações

Junho de 2026:

16/06/2026 – Rendimentos e Amortizações	Acesse
15/06/2026 – Informe Mensal	Acesse
29/05/2026 – Fato Relevante	Acesse
15/05/2026 – Informe Trimestral	Acesse

Portfólio Galeria



Fairmont Copacabana



Fasano Itaim



Pullman Guarulhos

Glossário

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.

Receita Hoteleira: Composição das receitas de hospedagem e complementares, já deduzidas das despesas da operação (folha, utilidades etc.).

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, consequentemente, 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.