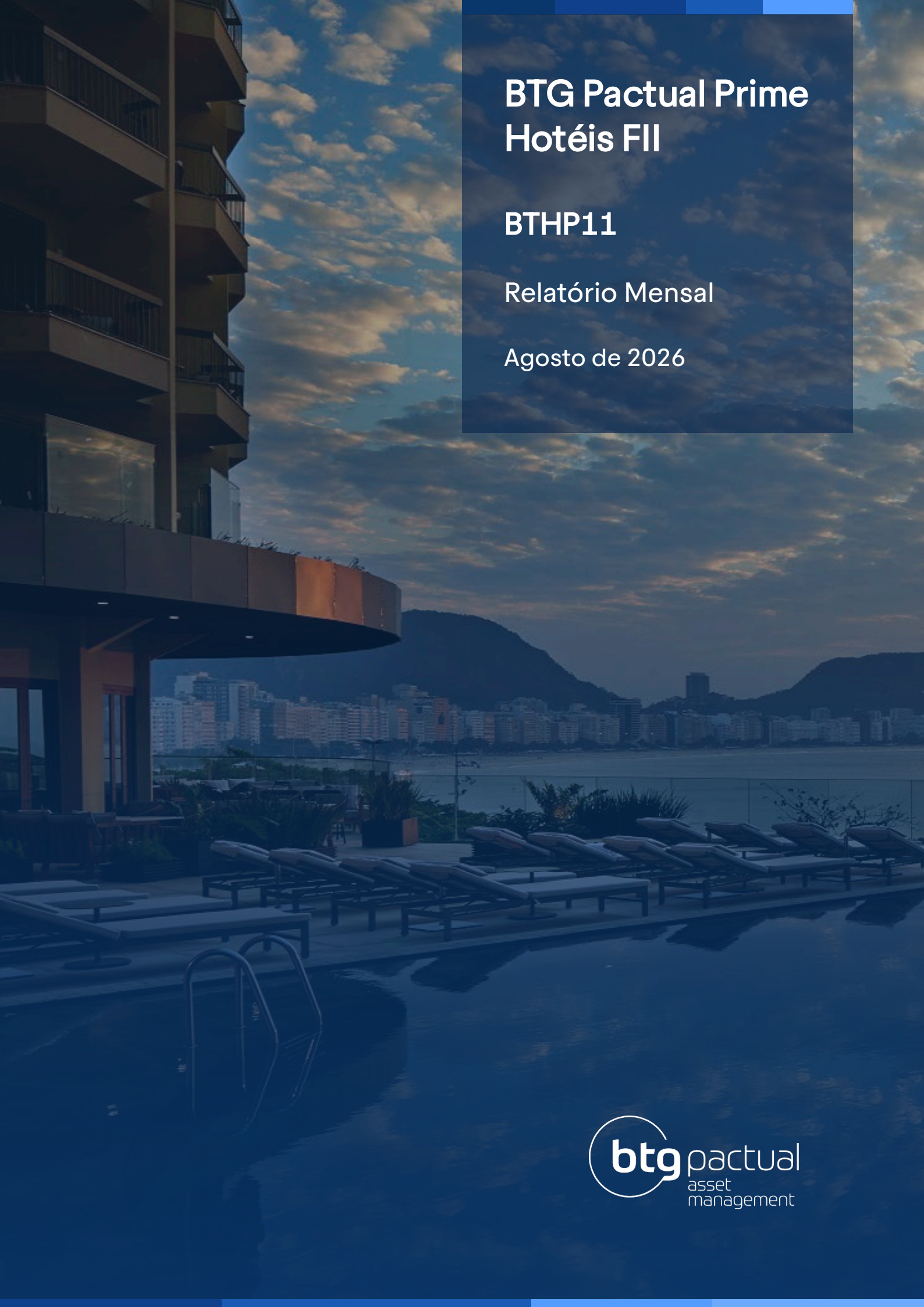


BTG Pactual Prime Hotéis FII

BTHP11

Relatório Mensal

Agosto 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

Em junho, o mercado de São Paulo apresentou desempenho mais pressionado em função dos efeitos associados à Copa do Mundo, que desaceleraram a demanda corporativa. Apesar da realização de eventos como Eletrolar, Pneushow e Fispal Tecnologia, o ambiente geral de demanda permaneceu mais desafiador. No Rio de Janeiro, embora a Copa também tenha impactado a atividade corporativa, eventos relevantes como a Maratona do Rio e o Web Summit Rio 2026 contribuíram positivamente para o mercado local, mitigando parte dos efeitos observados no período.

Em julho, o mercado de São Paulo seguiu pressionado pelos efeitos da Copa do Mundo, que continuaram restringindo a demanda corporativa. Ainda assim, eventos como ForMóbile, o show de Harry Styles, a XP Expo e a FENAF ajudaram a compensar parcialmente esse cenário. No Rio de Janeiro, a demanda também refletiu os impactos da Copa, somados à sazonalidade típica da praça, resultando em condições de mercado mais desafiadoras ao longo do mês.

Em agosto, observou-se uma retomada mais consistente da atividade corporativa após o encerramento da Copa do Mundo, favorecendo o ambiente de demanda nas principais praças da carteira. Em São Paulo, o calendário contou com eventos relevantes como Latam Wire + Steel, SET Expo, Febraban Tech e Intersolar, enquanto no Rio de Janeiro destacaram-se a Meia Maratona do Rio e a Navalshore. A retomada dos eventos corporativos, feiras e convenções contribuiu para um cenário mais favorável em comparação aos meses anteriores, beneficiando o desempenho operacional dos ativos.

Principais Indicadores[1]

VALOR PATRIMONIAL
R$ 521,3 milhões

COTA PATRIMONIAL
R$ 10,36 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, as atenções permaneceram voltadas para a política monetária norte-americana. Apesar de sinais pontuais de desaceleração, a economia dos Estados Unidos continuou apresentando resiliência ao longo do período. No segundo trimestre, o PIB avançou 1,5% em termos anualizados, impulsionado principalmente pelo consumo das famílias, que cresceu 3,4%, enquanto a demanda doméstica privada avançou 4,2%, reforçando a solidez da atividade econômica. No mercado de trabalho, embora julho tenha registrado fechamento líquido de 23 mil vagas, o resultado foi concentrado no setor público, que eliminou 53 mil postos, enquanto o setor privado manteve a criação de aproximadamente 30 mil vagas, em linha com os meses anteriores.

Em relação à inflação, os dados seguem indicando pressões persistentes, com o núcleo do PCE avançando 0,25% no mês, enquanto os componentes de serviços e supercore registraram altas de 0,27% e 0,28%, respectivamente. Nesse contexto, o mercado segue acompanhando com atenção os próximos indicadores de inflação, que serão determinantes para a decisão do Federal Reserve sobre a manutenção ou eventual elevação da taxa de juros.

No cenário doméstico, agosto foi marcado por dados mais benignos de inflação e sinais mais claros de acomodação da atividade econômica. O IPCA-15 recuou 0,40% no mês, resultado abaixo das expectativas de mercado, contribuindo para reduzir a inflação acumulada em 12 meses de 4,52% para 4,24%. Em paralelo, a atividade econômica continuou apresentando moderação gradual, com expectativa de crescimento do PIB de 2,0% em 2026 e 1,1% em 2027. O mercado de trabalho permanece resiliente, com taxa de desemprego dessazonalizada de 5,46%, embora indicadores recentes apontem para um ritmo mais moderado de geração de vagas. O Caged registrou criação líquida de 58,6 mil empregos, abaixo das expectativas do mercado, enquanto os indicadores de crédito continuam refletindo os efeitos da política monetária restritiva. O estoque de crédito cresceu 4,8% na comparação anual, com expansão de 8,0% no crédito direcionado e de 2,5% no crédito livre, ao passo que o comprometimento de renda das famílias atingiu 28,9%, acompanhando a elevação da inadimplência.

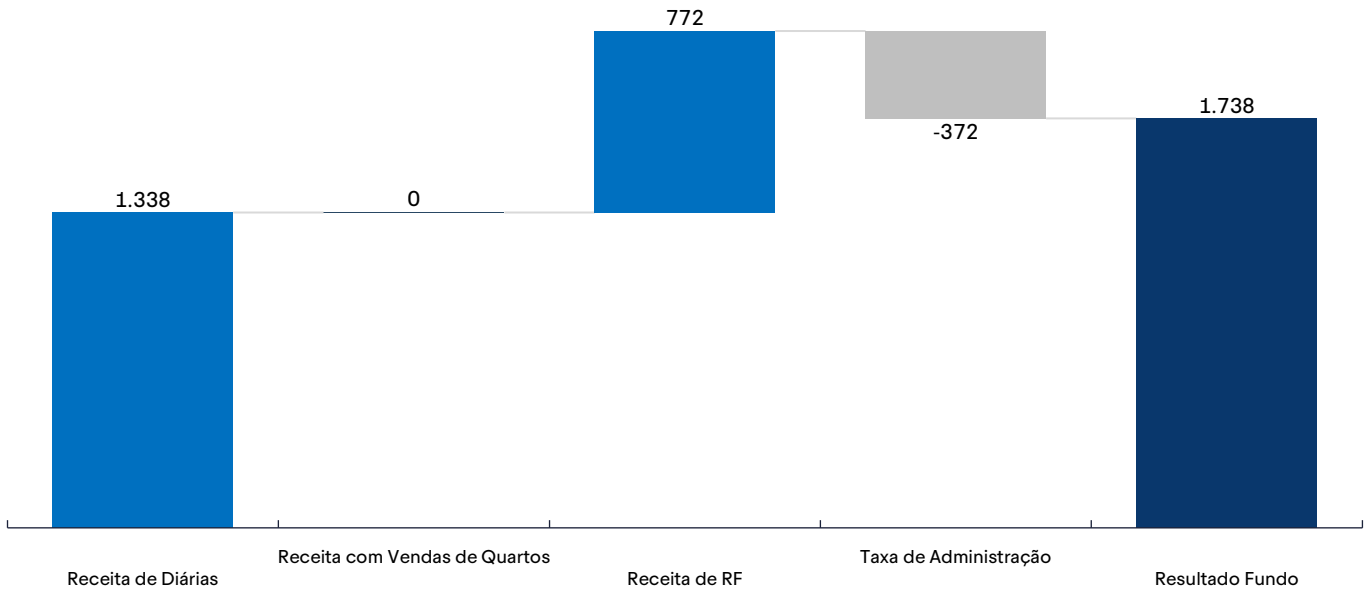
Diante desse cenário, o balanço de riscos tornou-se marginalmente mais favorável para a política monetária. A combinação entre inflação em desaceleração e atividade menos pressionada reforçou as expectativas de continuidade do ciclo de flexibilização monetária. Ainda assim, a inflação e as expectativas permanecem acima da meta, enquanto o mercado de trabalho segue relativamente apertado. Dessa forma, permanece o cenário-base de realização de apenas mais um corte de 25 pontos-base na taxa Selic, levando os juros para 13,75% ao final do ciclo.

Resultado

Demonstração do Resultado

(R$ '000)	Maio	Junho	Julho	2026
Total Receitas	**4.983**	**1.216**	**2.110**	**13.407**
Receita de diárias	0	382	1.338	1.720
Receita com vendas de quartos	0	0	0	0
Receita de renda fixa	4.983	834	772	11.687
Total Despesas	**(310)**	**(388)**	**(372)**	**(1070)**
Resultado Fundo	**4.672**	**828**	**1.738**	**12.337**
Distribuição de dividendos[1] (R$/cota)	**0,063**	**0,067**	**0,073**	**0,266**

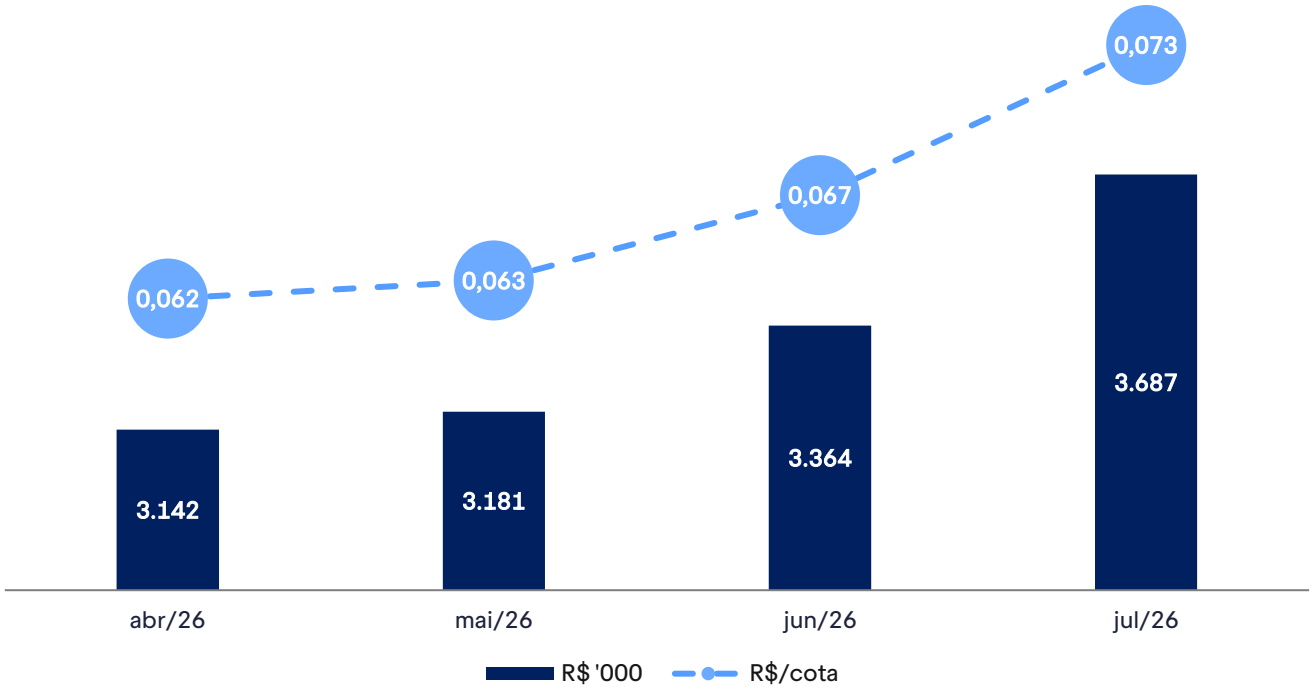
Composição do Resultado por Cota



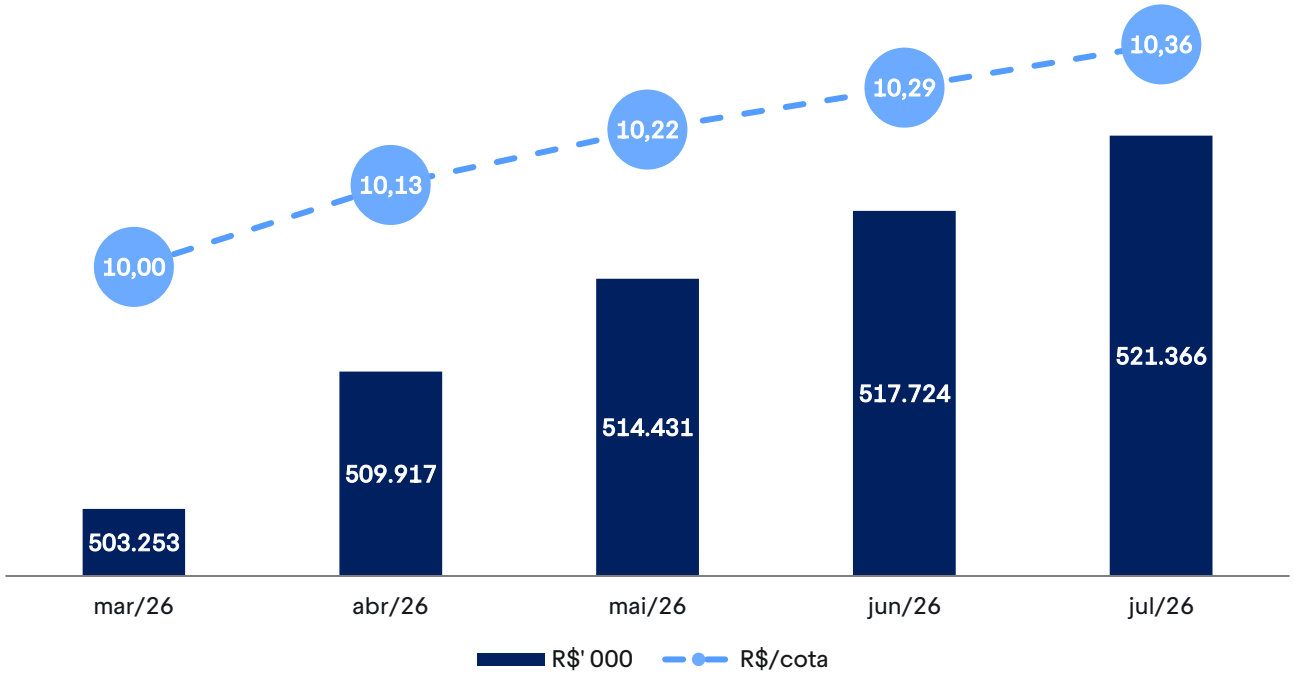
Notas: (1) Indicadores referentes a cota sênior do fundo.

Rentabilidade

Evolução dos Proventos e Distribuições Mensais[1]



Evolução do Patrimônio Líquido e Cota Patrimonial[1]

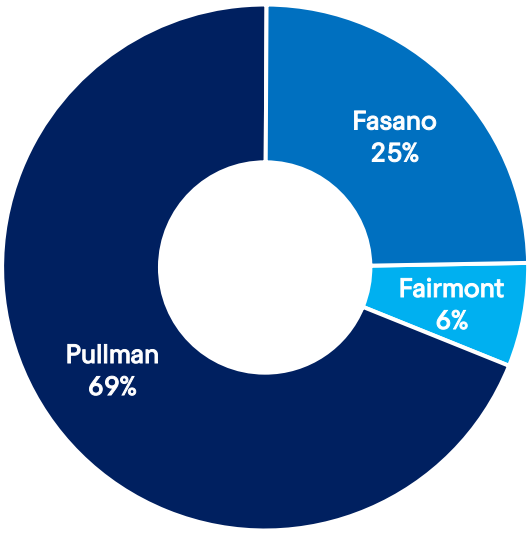


Notas: (1) Indicadores referentes a cota sênior do fundo.

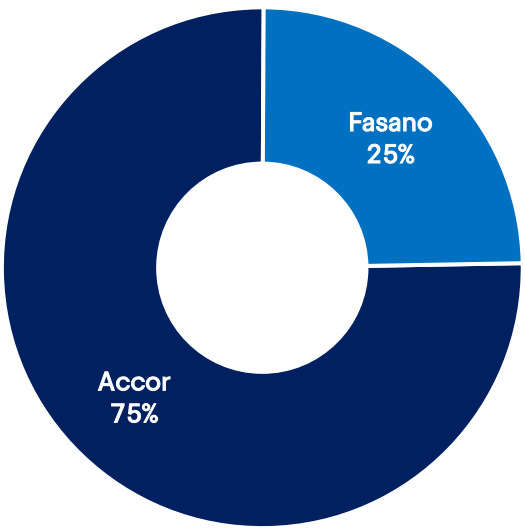
Portfólio

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

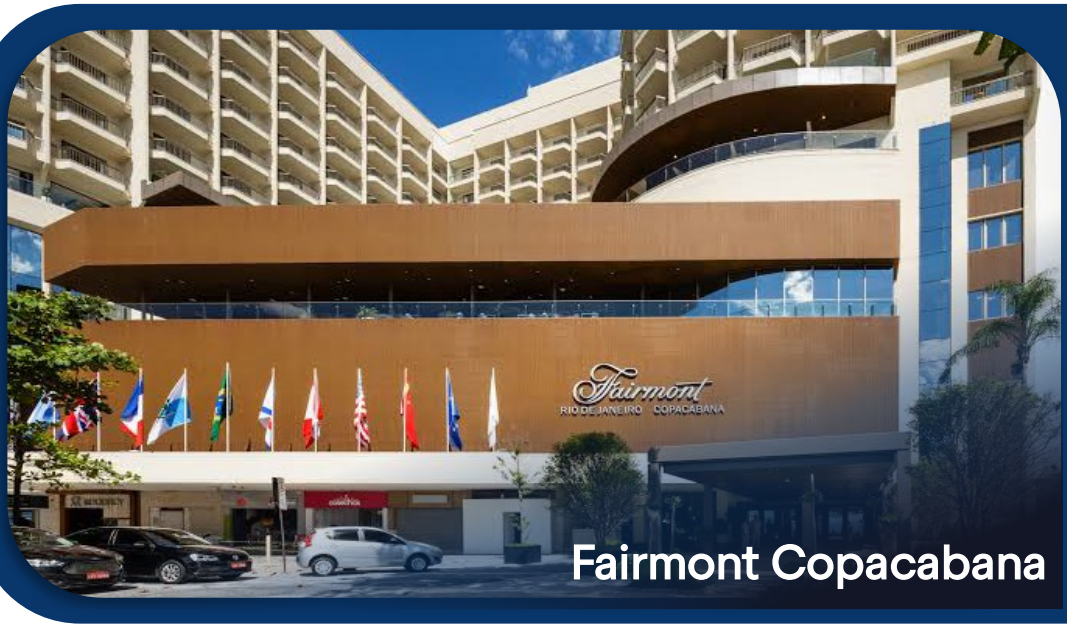


Publicações

Agosto de 2026:

17/08/2026 – Rendimentos e Amortizações	Acesse
13/08/2026 – Informe Trimestral	Acesse
12/08/2026 – Informe Mensal	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.