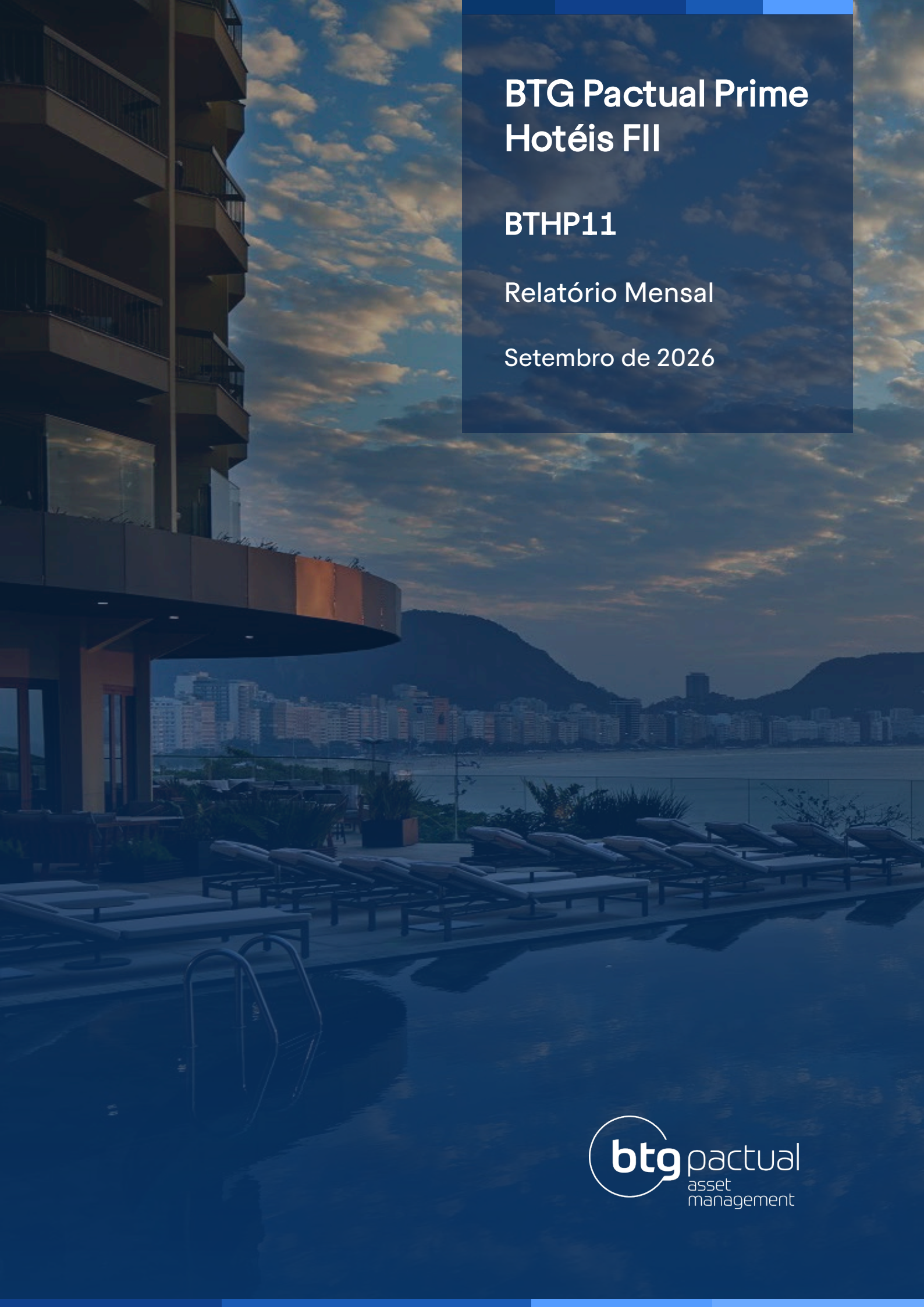


BTG Pactual Prime Hotéis FII

BTHP11

Relatório Mensal

Setembro 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 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.

Em setembro, a atividade foi sustentada por um calendário relevante de eventos nas duas praças. Em São Paulo, destacaram-se a Bienal do Livro, Equipotel, Intralog, Expolux, SP Boat Show e Beauty Fair, enquanto no Rio de Janeiro ocorreram o Rock in Rio, Rio Oil & Gas e o jogo da NFL. Apesar desses eventos de grande porte, a demanda corporativa em ambas as praças apresentou menor dinamismo no encerramento do mês, impactada pela época de eleições e por um desempenho mais fraco da clientela corporativa.

Principais Indicadores[1]

VALOR PATRIMONIAL
R$ 521,9 milhões

COTA PATRIMONIAL
R$ 10,37 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, setembro marcou a retomada do ciclo de alta de juros nos Estados Unidos. O Fed elevou a taxa em 0,25%, para o intervalo entre 3,75% e 4,00%, diante da atividade resiliente, da inflação persistentemente acima da meta e de condições financeiras ainda frouxas. A economia americana mantém demanda doméstica forte e mercado de trabalho em pleno emprego. A terceira leitura do PIB revisou o crescimento do 2T26 de 1,48% para 2,22% em termos anualizados, sobretudo em razão do investimento. As revisões positivas da renda e da taxa de poupança reforçam os fundamentos para a continuidade da expansão, sustentada pelos investimentos em tecnologia. No mercado de trabalho, agosto registrou recuperação na criação de vagas após a fraqueza de julho, tanto no payroll total quanto no setor privado. A taxa de desemprego permanece próxima de 4,1%, e os pedidos de seguro-desemprego não sinalizam aumento relevante das demissões.

A inflação permanece como principal determinante da política monetária americana. O núcleo do PCE avançou 0,25% em agosto, após 0,13% em julho, acumulando alta de 3,01% em 12 meses. A pressão voltou a se concentrar em serviços, com o supercore acelerando para 0,36% no mês, e segue disseminada entre os componentes. Soma-se a isso o choque de energia, especialmente no diesel, que eleva o risco de repasses ao longo das cadeias de produção e contribui para a abertura das curvas de juros globais. Nosso cenário-base contempla novas altas de 0,25% em dezembro e em março, levando a taxa terminal a 4,4%. Caso a inflação de setembro repita a dinâmica de agosto, o ciclo pode ser mais acelerado.

No cenário doméstico, a atividade segue em acomodação. Após crescimento de 0,5% no segundo trimestre, projetamos avanço de apenas 0,2% do PIB no terceiro, refletindo a perda de fôlego da indústria, do comércio e dos serviços. Mantemos a projeção de crescimento de 1,8% em 2026 e 1,1% em 2027, em um contexto de juros ainda elevados, menor impulso fiscal e crédito mais restritivo. Os riscos seguem inclinados para baixo, dados o elevado endividamento das famílias, o maior comprometimento de renda e a inadimplência em níveis historicamente altos. Em contrapartida, a perspectiva para a inflação tornou-se menos favorável. Revisamos o IPCA de 2026 de 5,2% para 5,3%, em função da pior dinâmica dos combustíveis no curto prazo. Para 2027, a projeção passou de 4,4% para 4,8%, incorporando um reajuste de 15% da gasolina no primeiro trimestre e o efeito do aumento do Bolsa Família sobre a demanda. Com isso, a desaceleração da economia tende a contribuir menos para a desinflação.

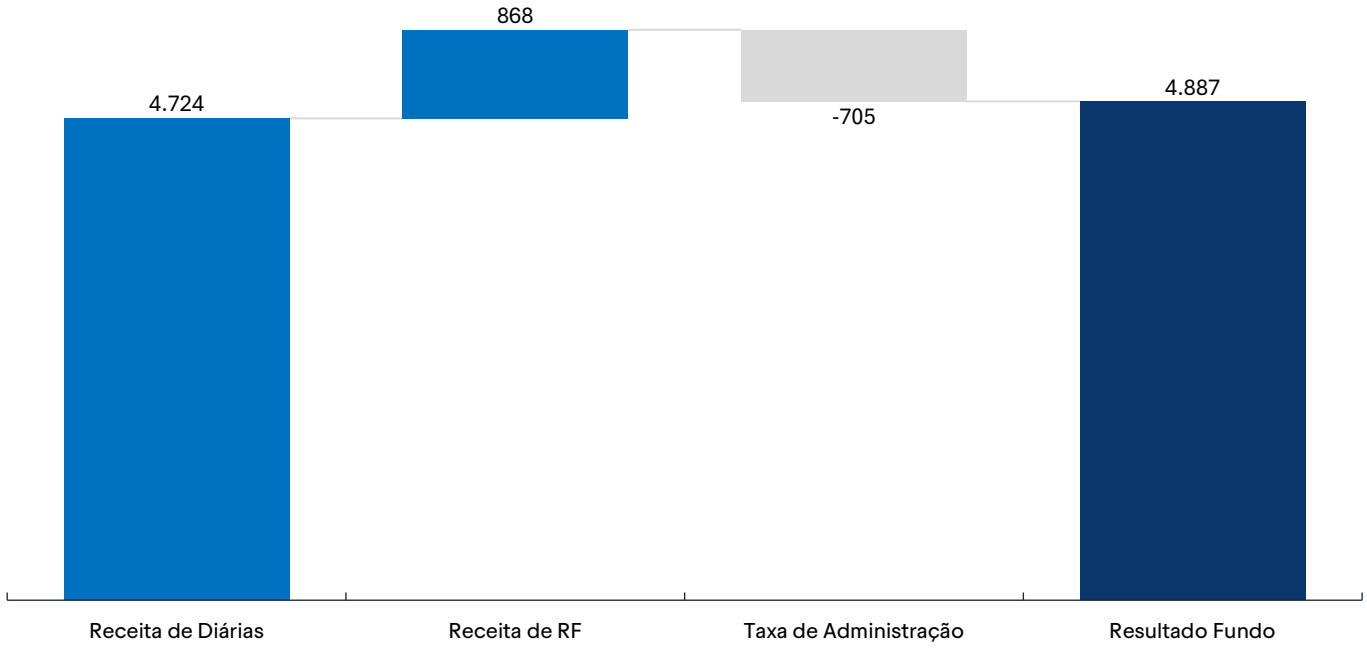
No campo fiscal, o governo anunciou reajuste do Bolsa Família, fim das bets, Desenrola 3.0 e subsídios aos combustíveis, com impacto estimado de R$22 bilhões em 2026 e R$56 bilhões em 2027. As medidas são compatíveis com o limite de gastos e com as metas fiscais, mas aumentam a rigidez do orçamento e ampliam o impulso fiscal de 2027. Projetamos déficit primário de 0,6% do PIB neste ano e de 0,2% no próximo, com a dívida bruta avançando para 83,3% e 87,6% do PIB, respectivamente. Nesse contexto, a alta da energia e dos juros longos globais torna o ambiente mais desafiador para economias emergentes com fragilidade fiscal. Ao mesmo tempo, choques como o El Niño, a possível mudança na escala 6x1 e a nova alta do petróleo podem pressionar as expectativas de inflação de longo prazo. A desalavancagem das famílias permanece como risco para a atividade em 2027, mas não justifica uma resposta antecipada do Copom. Dessa forma, esperamos a manutenção da Selic em 13,75% na próxima reunião e até o fim de 2026, com redução para 12,50% ao fim de 2027. Um resultado eleitoral acompanhado de valorização do real e de expectativas de inflação próximas dos patamares atuais ampliaria a possibilidade de novos cortes. Ainda assim, a indefinição sobre a política fiscal do próximo governo exige cautela.

Resultado

Demonstração do Resultado

(R$ '000)	Junho	Julho	Agosto	2026
Total Receitas	**1.216**	**3.614**	**5.592**	**20.503**
Receita de diárias	382	2.820	4.724	7.926
Receita com vendas de quartos	0	0	0	0
Receita de renda fixa	834	794	868	12.577
Total Despesas	**(388)**	**(394)**	**(705)**	**(1796)**
Resultado Fundo	**828**	**3.220**	**4.887**	**18.707**
Distribuição de dividendos[1] (R$/cota)	**0,067**	**0,073**	**0,067**	**0,333**

Composição do Resultado por Cota

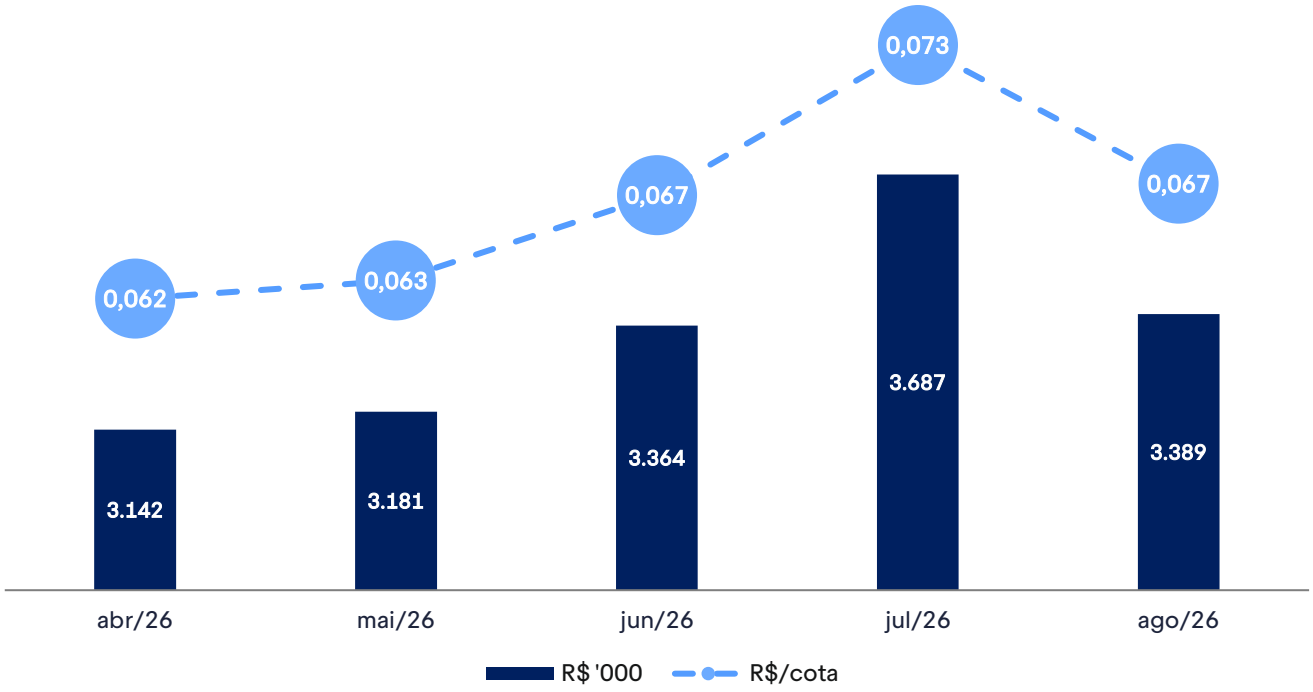


No mês de Agosto o BTHP seguiu distribuindo dividendos em linha com o objetivo do fundo.

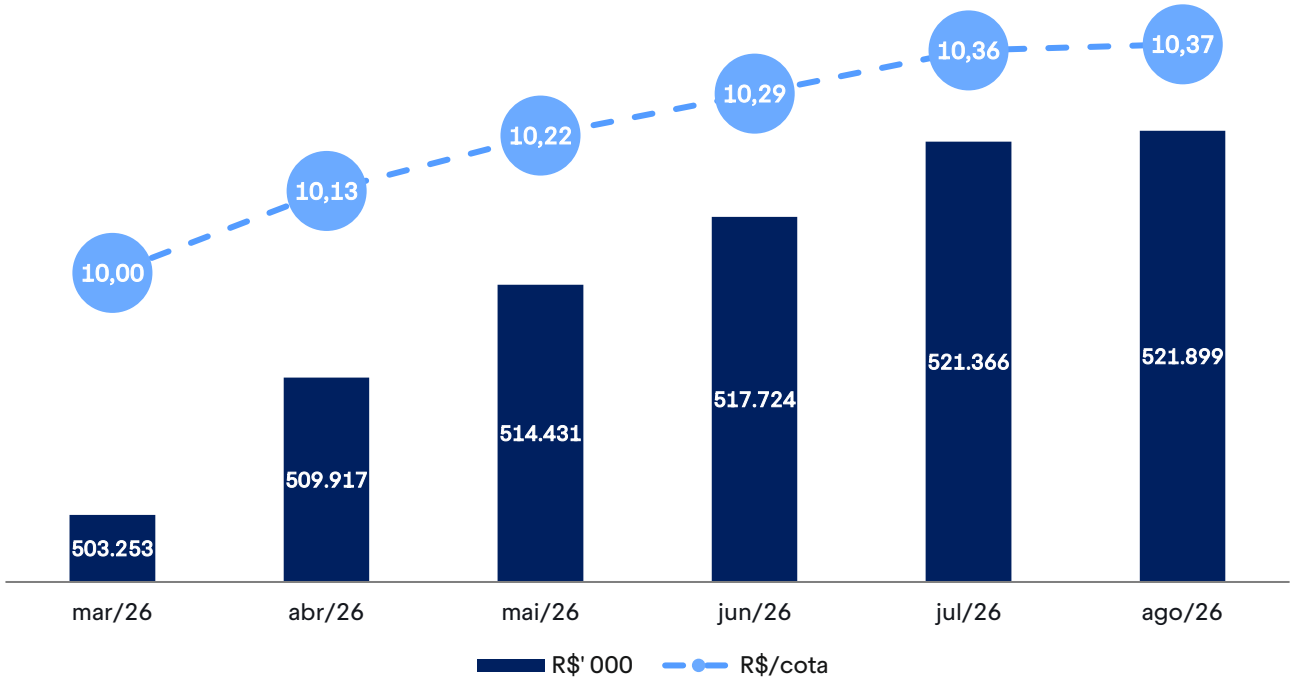
Notas: (1) Indicadores referentes a cota sênior do fundo.

Rentabilidade

Evolução dos Proventos e Distribuições Mensais[1]



Evolução do Patrimônio Líquido e Cota Patrimonial[1]

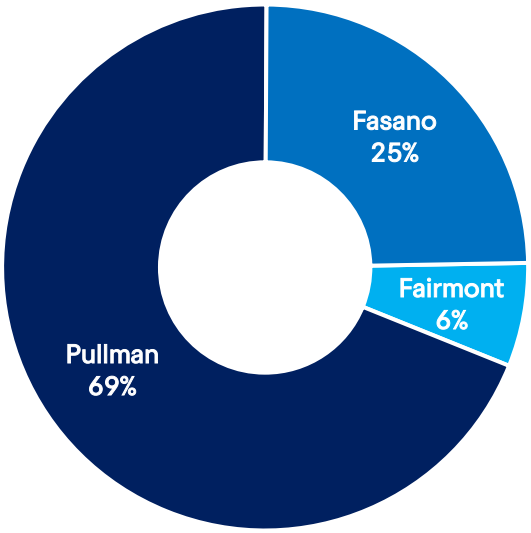


Notas: (1) Indicadores referentes a cota sênior do fundo.

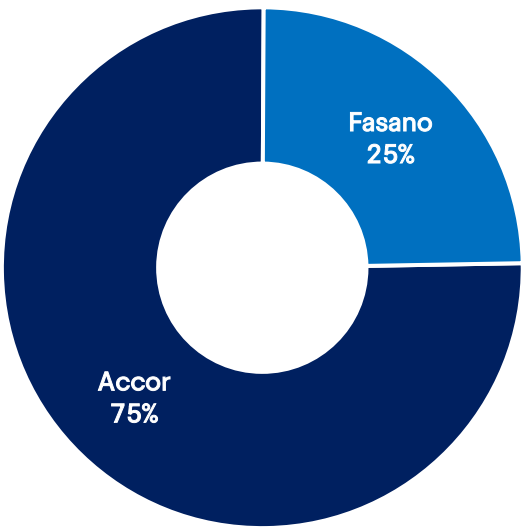
Portfólio

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



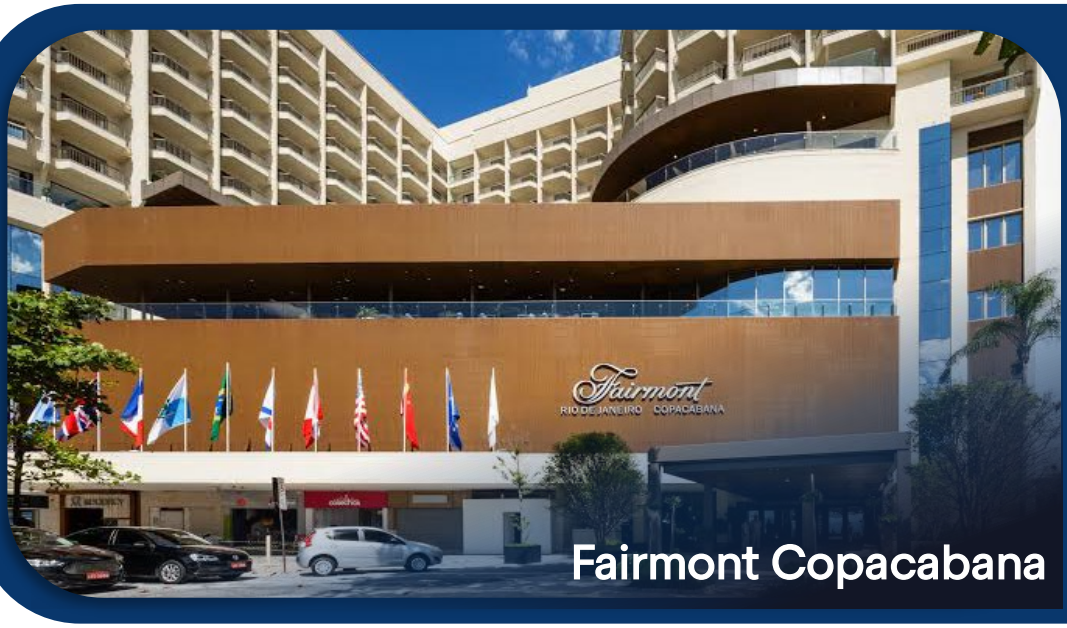
Publicações

Setembro de 2026:

16/09/2026 – Rendimentos e Amortizações **Acesse**

14/09/2026 – 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.