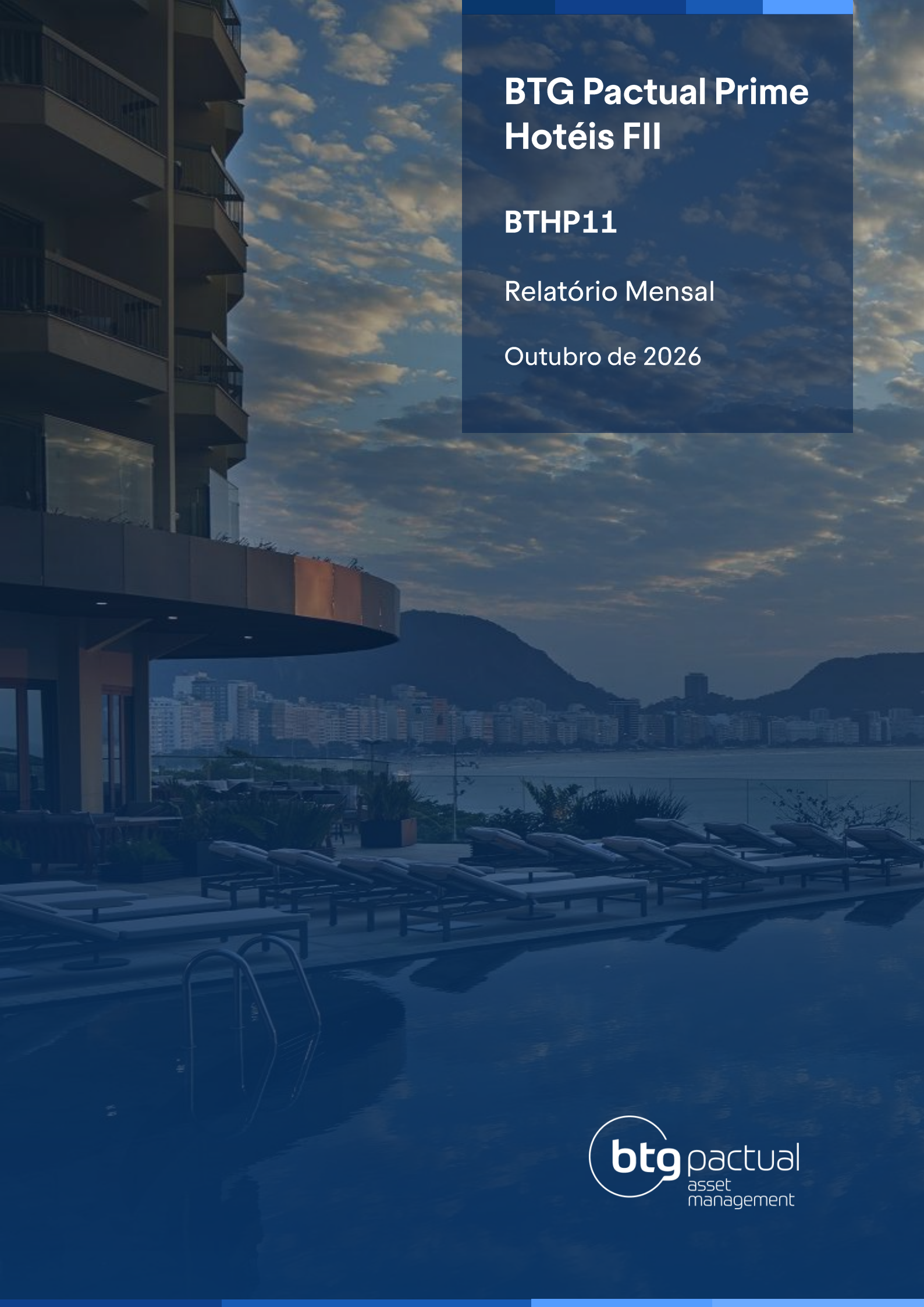


# BTG Pactual Prime Hotéis FII

## BTHP11

Relatório Mensal

Outubro 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 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.

Em outubro, observou-se um ambiente favorável de demanda nos mercados de São Paulo e Rio de Janeiro. Em São Paulo, o mercado corporativo permaneceu aquecido, acompanhado por um calendário relevante de grandes eventos, como os shows de BTS e Iron Maiden, a Feira do Empreendedor e a BGS. No Rio de Janeiro, apesar de um calendário mais limitado de grandes eventos, a demanda corporativa se manteve forte, em patamar acima da média para a época do ano.

## Principais Indicadores[1]

**VALOR PATRIMONIAL**
R$ 522,2 milhões

**COTA PATRIMONIAL**
R$ 10,38 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, a atividade segue resiliente e a inflação persistente, agora com condições financeiras mais apertadas. O petróleo acima de US$ 100 por barril e a perspectiva de juros altos por mais tempo têm pressionado as taxas longas, em um ambiente de fortes investimentos em inteligência artificial e de preocupação com o endividamento público. Nos Estados Unidos, o PIB do 3T26 cresceu 3,4% em termos anualizados, acima do esperado (3,2%), puxado pelo consumo (3,8%) e pela demanda privada doméstica, que acelerou para 5%, o maior ritmo desde 2021. A revisão positiva da renda e da poupança reforça a continuidade da expansão, e a expectativa é de alguma moderação no quarto trimestre, para cerca de 2,5%. O mercado de trabalho segue próximo do pleno emprego, com o setor privado criando cerca de 50 mil vagas por mês, com melhora na indústria e na construção, e desemprego perto de 4,1%, sem sinais de aumento relevante das demissões.

A inflação continua como principal determinante da política monetária americana. O núcleo do PCE subiu 0,32% em setembro, após 0,26% em agosto, mantendo a alta em 12 meses em 3,1%. A pressão segue concentrada em serviços, com o supercore avançando 0,37% no mês, e o risco de repasse dos custos de energia e transporte indica que a volta à meta de 2% ainda exige juros mais altos. Em outubro, o Fed manteve a taxa entre 3,75% e 4,00%, com dois membros votando por nova alta. O Comitê reconheceu a atividade mais forte, sinalizando preferência por um ajuste gradual. O cenário-base segue contemplando altas de 0,25% em dezembro e em março de 2027, levando a taxa para o intervalo entre 4,25% e 4,50%.

No cenário doméstico, a desaceleração da atividade se intensificou, mas a piora da inflação e o aumento do prêmio de risco reduziram o espaço para cortes de juros. Diante de resultados fracos na indústria, no comércio e nos serviços, a projeção para o PIB do terceiro trimestre passou de alta de 0,2% para contração de 0,1%, e o crescimento esperado foi revisado de 1,8% para 1,7% em 2026 e de 1,1% para 0,6% em 2027. O crédito segue como principal preocupação, com famílias endividadas, renda comprometida e inadimplência em máximas históricas, o que tende a limitar o consumo. Ao mesmo tempo, a inflação subjacente voltou a piorar: a média dos núcleos acelerou de 4,2% para 4,6% e os serviços subjacentes, de 5,2% para 6,4%, refletindo um mercado de trabalho ainda apertado. A projeção do IPCA foi revisada de 5,3% para 5,4% em 2026 e de 4,8% para 5,9% em 2027, incorporando a reoneração da gasolina, novos reajustes dos combustíveis, o fim da escala 6x1 e a piora do câmbio. A desaceleração da demanda deve ajudar, mas não será suficiente para compensar as pressões de custos.

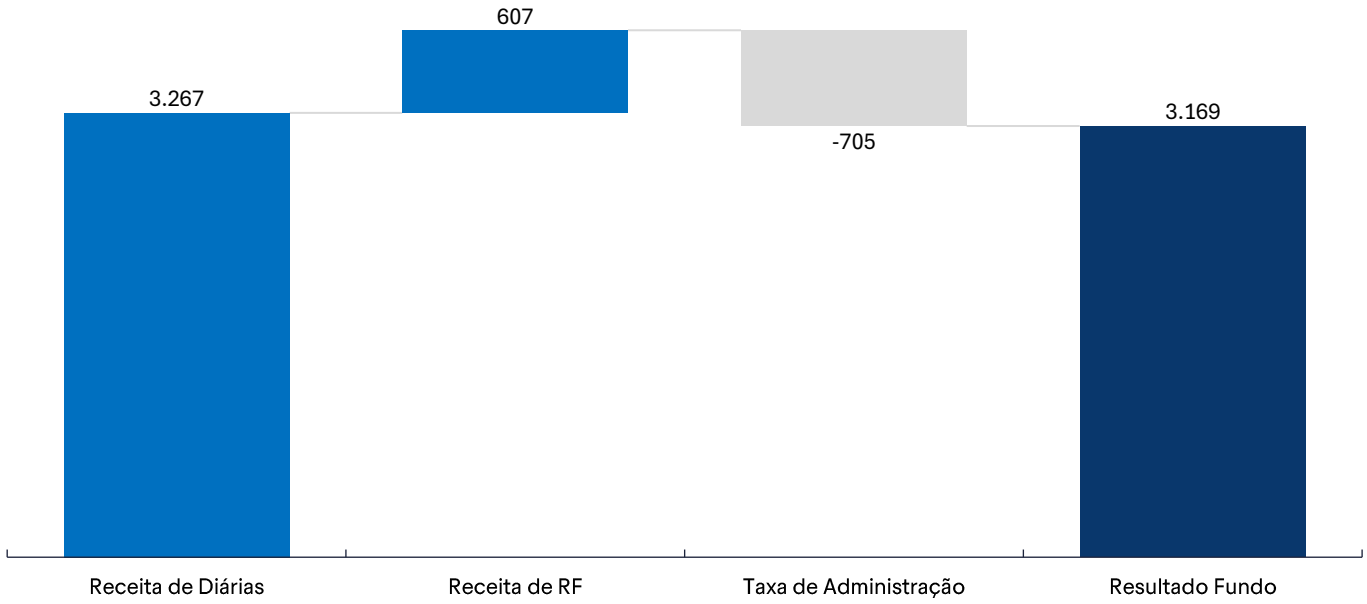
No campo fiscal, as medidas do período eleitoral aumentaram a rigidez do orçamento e reduziram a margem para absorver novos choques. O cumprimento das regras fiscais em 2027 ainda é esperado, apoiado pela realocação de despesas e pelas receitas da reforma tributária, mas depende da arrecadação e é vulnerável a uma desaceleração mais forte. As projeções de déficit primário seguem em 0,6% do PIB em 2026 e 0,2% em 2027, mas juros mais altos e crescimento menor elevaram a projeção da dívida bruta para 88,0% do PIB em 2027, após 83,3% neste ano. Uma reação fiscal à desaceleração que amplie as dúvidas sobre a dívida pode elevar o prêmio de risco, depreciar o câmbio e pressionar as expectativas de inflação, o que torna centrais os primeiros sinais da nova equipe econômica. Nesse contexto, a expectativa é de manutenção da Selic em 13,75% até o fim de 2027, ante a projeção anterior de corte para 12,50% no próximo ano, já que a piora da inflação exige juros restritivos por mais tempo e a incerteza sobre a política econômica recomenda cautela.

# Resultado

## Demonstração do Resultado

| (R$ '000) | Julho | Agosto | Setembro | 2026 |
|---|---|---|---|---|
| **Total Receitas** | **3.614** | **5.592** | **3.874** | **28.719** |
| Receita de diárias | 2.820 | 4.724 | 3.267 | 15.535 |
| Receita com vendas de quartos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Receita de renda fixa | 794 | 868 | 607 | 13.184 |
| **Total Despesas** | **(394)** | **(705)** | **(705)** | **(1796)** |
| **Resultado Fundo** | **3.220** | **4.887** | **3.169** | **26.923** |
| **Distribuição de dividendos[1] (R$/cota)** | **0,073** | **0,067** | **0,067** | **0,333** |

## Composição do Resultado por Cota

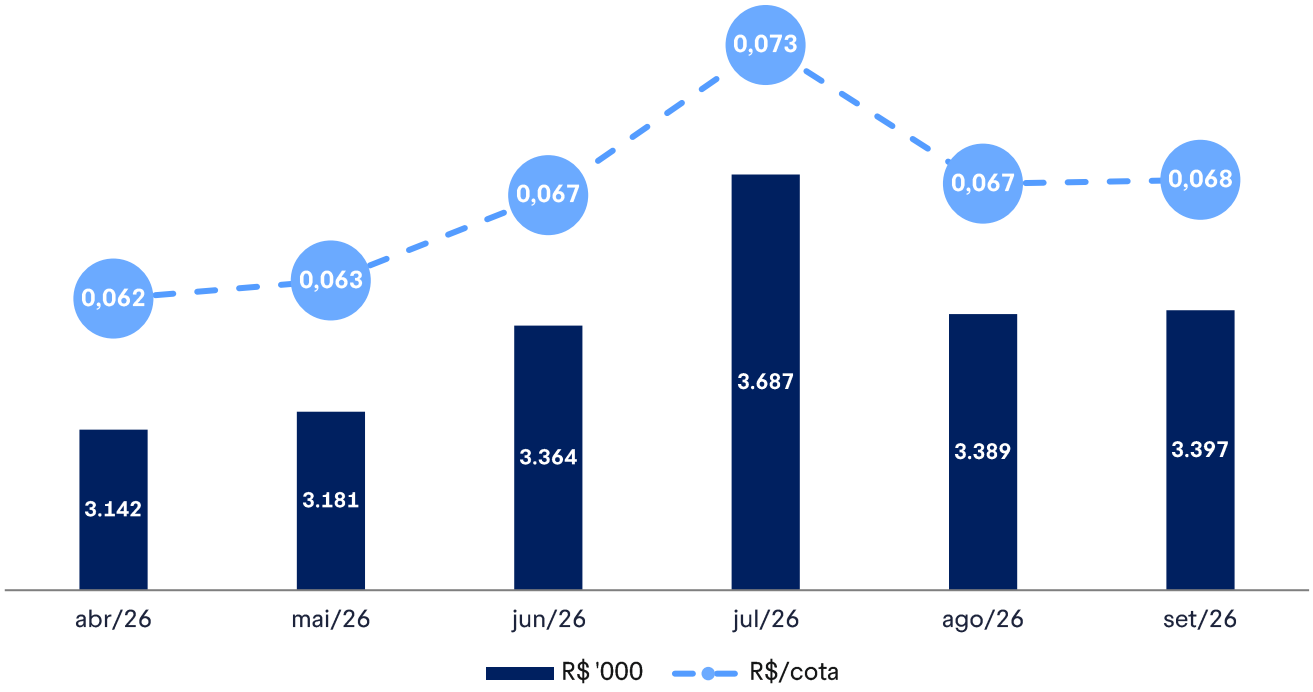



No mês de Setembro o BTHP seguiu distribuindo dividendos em linha com o objetivo do fundo.

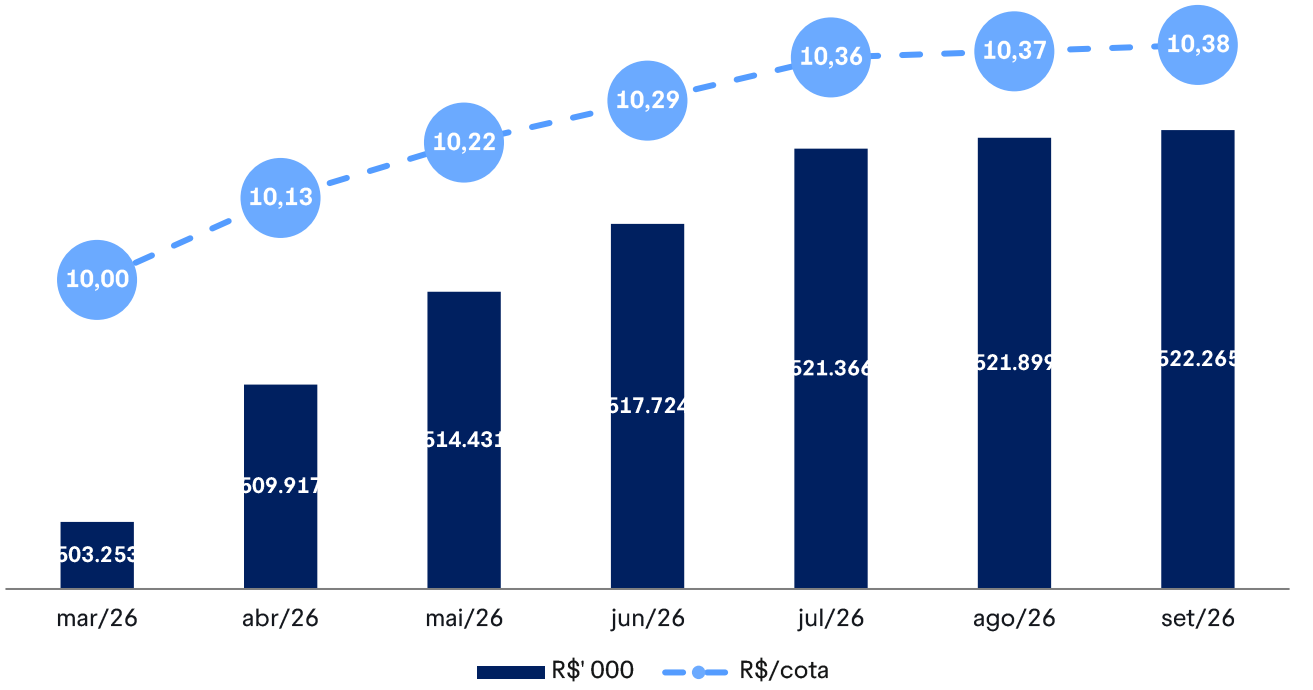
**Notas:** (1) Indicadores referentes a cota sênior do fundo.

# Rentabilidade

## Evolução dos Proventos e Distribuições Mensais[1]




## Evolução do Patrimônio Líquido e Cota Patrimonial[1]

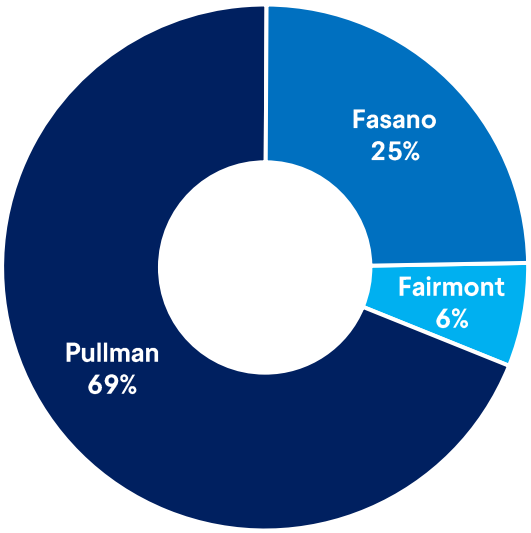



**Notas:** (1) Indicadores referentes a cota sênior do fundo.

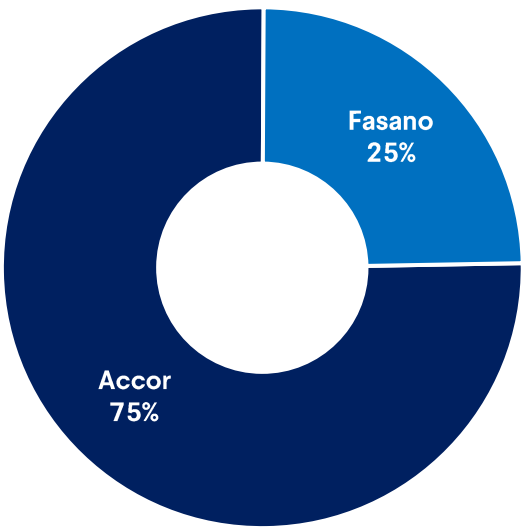
# Portfólio

| 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

## Outubro de 2026:

16/10/2026 – Rendimentos e Amortizações — Acesse

14/10/2026 – Informe Mensal — Acesse

14/10/2026 – Assembleia Geral — 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.

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos