

BTG Pactual Hotéis

Maio de 2024

Informativo Mensal

BTHI11



Prezado(a) Investidor(a),

Seguindo nosso compromisso de manter a transparência e fortalecer nossa comunicação com nossos cotistas, e visando assegurar uma interação mais ágil e direta com todos, comunicamos que a partir do presente mês passaremos a publicar nossos Relatórios Gerenciais sempre na virada de cada mês, contemplando os dados contábeis e qualitativos de disponibilidade mais recente.

Reiteramos nossa disposição em fornecer os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

BTG Pactual Gestora de Recursos.

SUMÁRIO

- 04** Comentário do Gestor

- 05** Principais Características

- 06** Resultados Financeiros

- 08** Desempenho Hoteleiro

- 09** Portfólio Hoteleiro

- 12** Publicações no Mês

- 13** Glossário

- 14** Disclaimer

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Prezado(a) Investidor(a),

Ao longo deste ano, observamos um ambiente global que se tornou menos propício para ativos de risco em geral. Com dados de inflação acima do previsto, o Comitê Federal de Mercado Aberto (FOMC), do banco central americano, decidiu por manter a taxa básica de juros entre 5,25% - 5,50%, mantendo assim um cenário restritivo. Isso reflete uma preocupação do comitê com a falta de progresso na redução da inflação no primeiro trimestre e a necessidade de confiar em dados futuros para considerar uma possível redução dos juros. A ata do FOMC divulgada neste mês indica um tom mais conservador por parte do comitê, com alguns membros até mesmo dispostos a aumentar as taxas novamente, se necessário, embora isso não seja o cenário mais provável. Até 2026, o Federal Reserve (FED) projeta que a inflação se aproximará da meta de 2%, impulsionada por um equilíbrio melhorado entre oferta e demanda nos mercados de bens e trabalho. No entanto, a confiança nessa trajetória diminuiu com dados recentes indicando uma possível prolongação do processo de queda. O mercado está dividido e aguarda para saber quando a maior economia do mundo começará a reduzir as taxas de juros. Caso os indicadores econômicos não melhorem significativamente, os cortes de juros podem ser adiados para o próximo ano, afetando a política monetária global.

No Brasil, em maio persiste a percepção de que o novo regime fiscal enfrenta desafios significativos sem ajustes na política de valorização real do salário mínimo e/ou a desvinculação dos benefícios previdenciários do salário mínimo, além do fim da vinculação das despesas de saúde e educação à arrecadação federal. Essa atmosfera de maior incerteza fiscal tem impactado a perspectiva da taxa de câmbio para o final do ano e aumentado as expectativas de inflação, como evidenciado pelo aumento das projeções de longo prazo. Com a decisão, de certa forma esperada, de adiar a meta fiscal para um superávit apenas em 2026 (último ano de Lula), existe o receio que haja baixa disposição para cortar despesas ou vender ativos neste governo, o que deve limitar a queda dos juros pelo BC brasileiro. Isso levou a uma série de revisões negativas da taxa Selic para o final do ano. Além disso, com a demora na redução da taxa americana, o prêmio de risco do Brasil permanece alto devido à dependência fiscal do governo.

O Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central do Brasil diminuiu o ritmo de redução e cortou a taxa básica de juros, a Selic, em 0,25 ponto percentual. A taxa agora está em 10,50% ao ano, após sete reduções consecutivas, alcançando o menor patamar desde fevereiro de 2022. Apesar da redução, a decisão foi apertada entre os diretores, com cinco votos a favor da redução de 25 pontos-base e quatro votos dos indicados pelo governo atual pela manutenção do corte de 50 pontos-base. Isso gera um debate sobre uma possível mudança na postura do BCB para alcançar a meta de inflação a partir do próximo ano, aumentando a incerteza sobre a convergência da inflação para a meta.

Embora no curto prazo as incertezas em relação ao cenário político brasileiro possam trazer volatilidade, temos uma janela de oportunidades na aquisição de ativos imobiliários a preços convidativos e com taxas reais de retorno acima da média histórica. Nesse contexto, é preciso acompanhar todo o cenário macro de perto, mas sem deixar de lado a análise micro e as peculiaridades de cada nicho imobiliário, em que buscamos seguir originando novas frentes de investimento no HTMX11.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo

19/04/2016

Número de hotéis e quartos

14 hotéis e 1.046 quartos

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestão

BTG Pactual Gestora de Recursos e HotelInvest

Taxa de Administração

Entre 0,60% e 0,80% do patrimônio líquido

Taxa de Performance

20,00% do que exceder IPCA + 9,0%

Patrimônio líquido e valor patrimonial da cota

R\$ 581.644.944 e R\$ 63,10

Cotistas

987

Quantidade de cotas

9.218.512

Resumo do Fundo

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.

Atualmente o fundo detêm 784 quartos em São Paulo (SP), 94 quartos em Curitiba (PR), 65 quartos em Porto Alegre (RS), 28 quartos em Blumenau (SC), 28 quartos em Chapecó (SC), 22 quartos em Londrina (PR), 14 quartos em Foz do Iguaçu (PR) e 11 quartos em Canoas (RS).

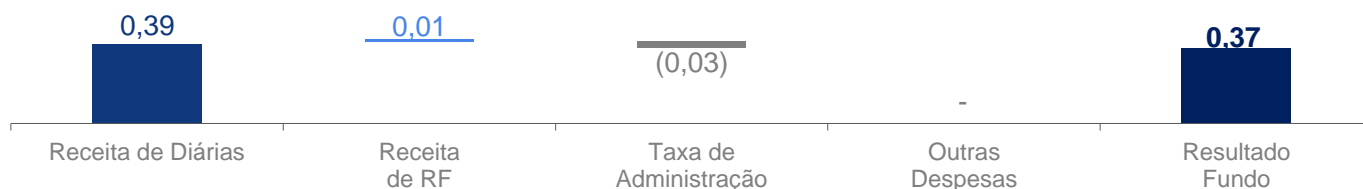
Todos os quartos do fundo são operados por meio de bandeiras multinacionais.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado (R\$ mil)	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	12M
Receita de diárias	2.974	4.376	2.975	2.258	1.796	3.607	36.618
Receita de renda fixa	176	162	167	128	130	131	2.090
Total Receitas	3.150	4.538	3.142	2.386	1.926	3.738	38.708
Total Despesas	(171)	(177)	(426)	(361)	(377)	(367)	(3.607)
Lucro Líquido	2.979	4.361	2.716	2.025	1.549	3.371	35.101
Lucro Líquido por cota	0,32	0,47	0,29	0,22	0,17	0,37	3,80
Lucro distribuído por cota¹	0,41	0,43	0,28	0,28	0,23	0,37	3,39²

Decomposição do resultado no mês (reais por cota)



O retorno em dividendos (dividend yield) anualizado foi de 0,83% considerando a cota do fundo na B3 (cotação de mercado). Na perspectiva anualizada, o retorno é de 10,0%.

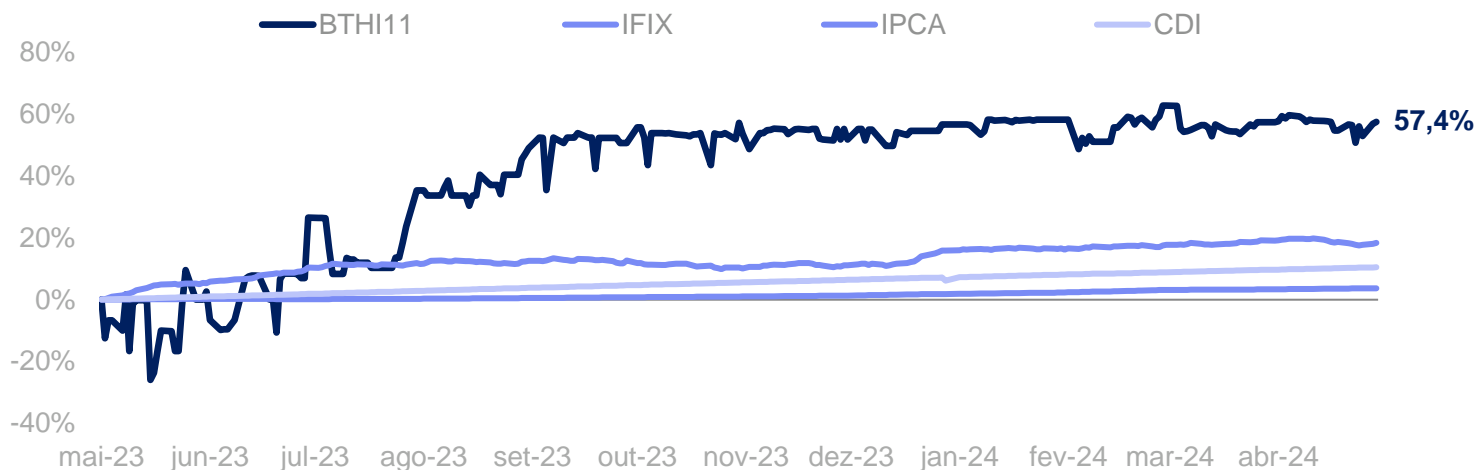
Considerando a cota patrimonial do fundo, o retorno mensal foi de 0,58% e o retorno anualizado foi de 7,0%.

FII BTG Pactual Hotéis BTHI11

Relatório Mensal

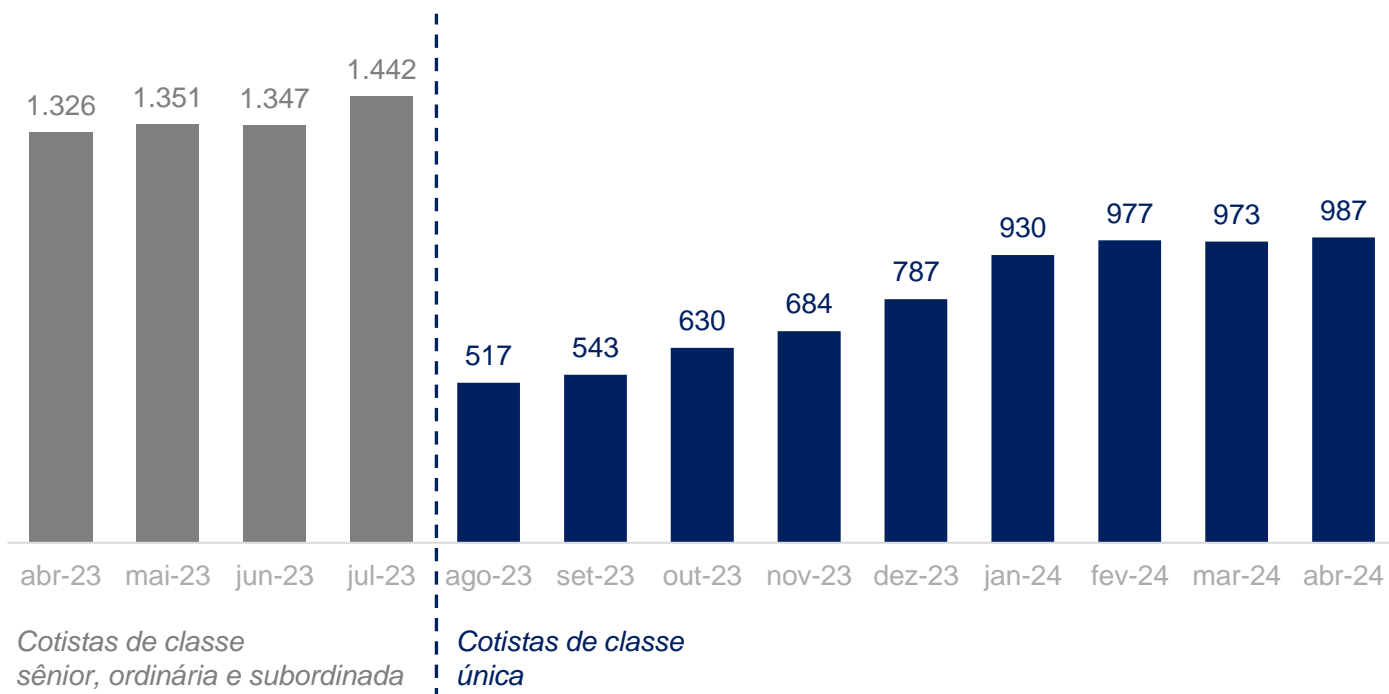
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 57,4%



Evolução da base de cotistas

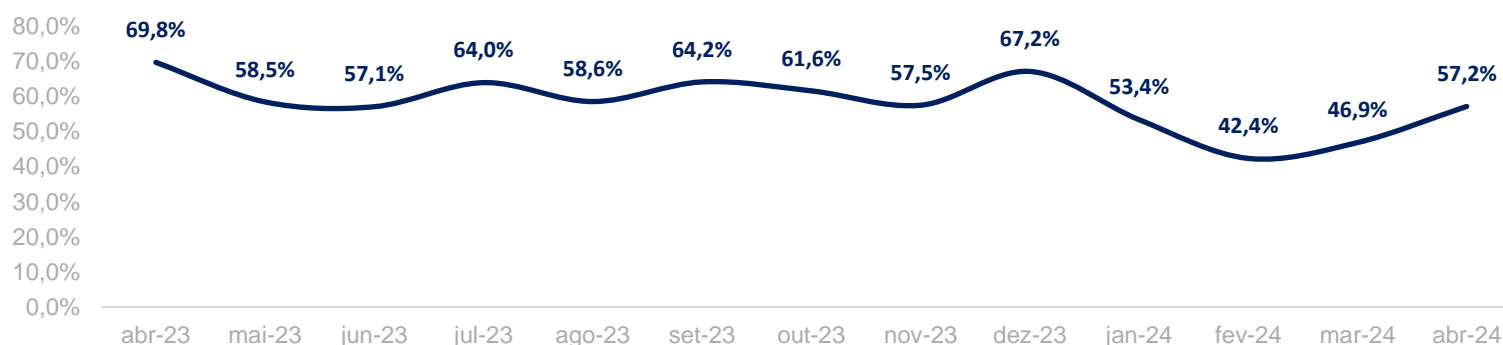
No período de 12 meses, o fundo apresentou redução de 26% no número de investidores².



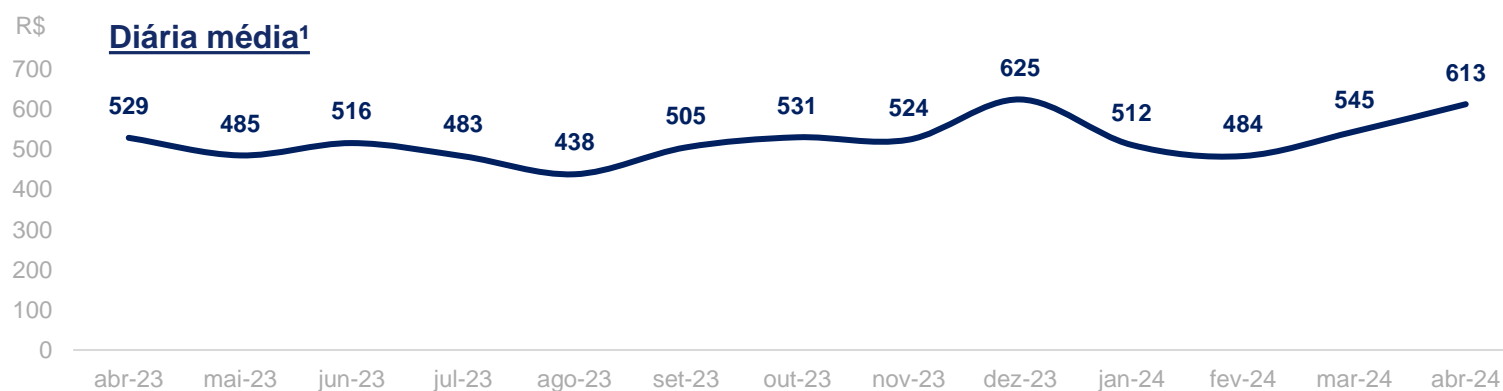
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda (2) Considera a amortização integral das cotas de classe sênior e consequente saída de investidores.

DESEMPENHO HOTELEIRO

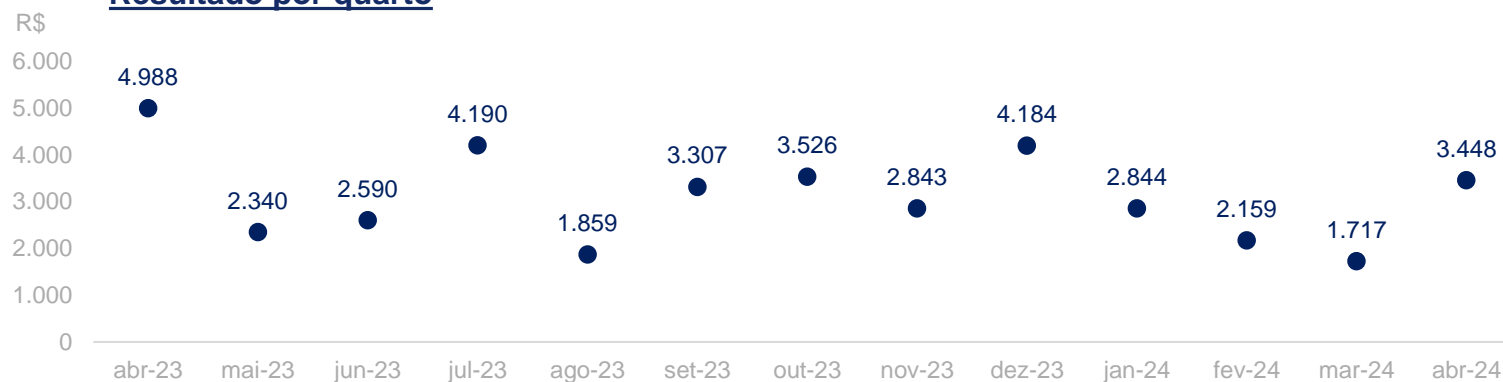
Taxa de ocupação¹



Diária média¹



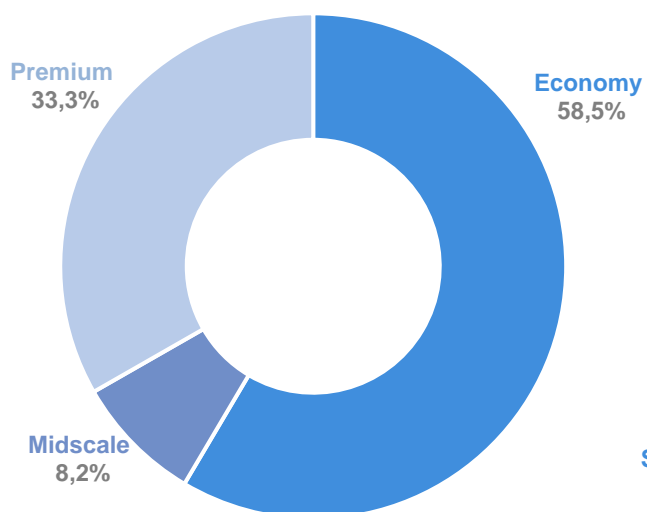
Resultado por quarto



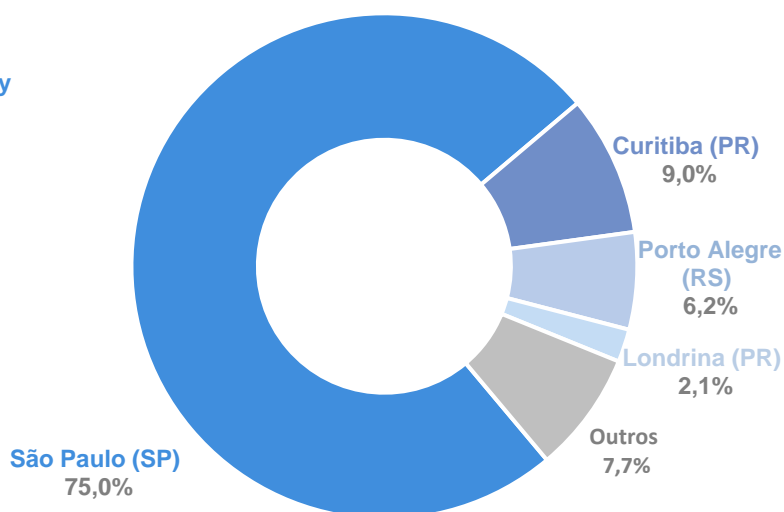
¹ Os indicadores de ocupação e diária média estão ponderados pelo valor de avaliação dos ativos.

PORTFÓLIO HOTELEIRO

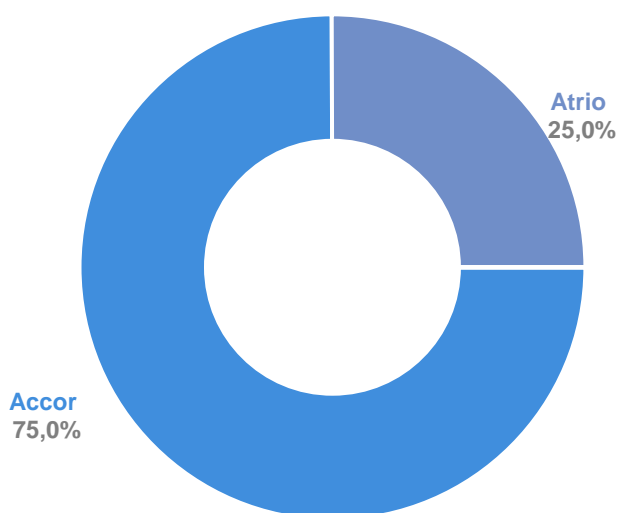
Quartos por Segmento



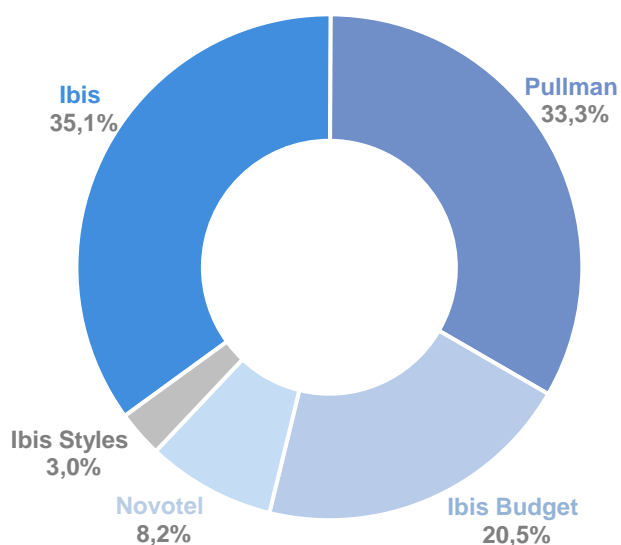
Quartos por Região



Quartos por Administradora



Quartos por Bandeira

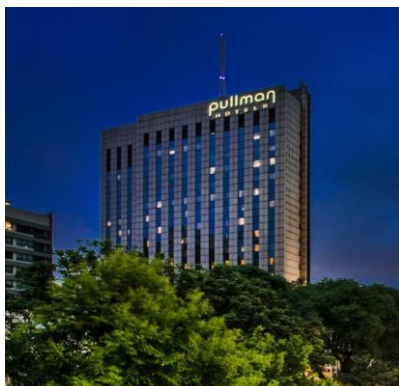


Notas: (1) Conjunto de hotéis que representam, individualmente, menos de 5% do total de quartos da carteira.

FII BTG Pactual Hotéis BTHI11

Relatório Mensal

Lista de ativos



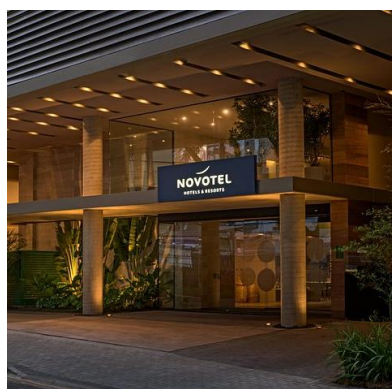
Pullman São Paulo Ibirapuera
São Paulo (SP)
Quartos: 348 (100% BTHI11)



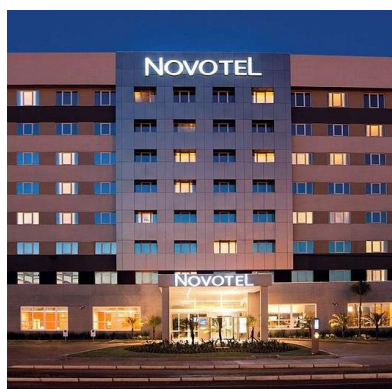
Ibis São Paulo Barra Funda
São Paulo (SP)
Quartos: 286 (100% BTHI11)



Ibis Budget SP Paraíso
São Paulo (SP)
Quartos: 150 (50% BTHI11)



Novotel Curitiba Batel
Curitiba (PR)
Quartos: 72 (41% BTHI11)



Novotel Porto Alegre Airport
Porto Alegre (RS)
Quartos: 14 (8% BTHI11)



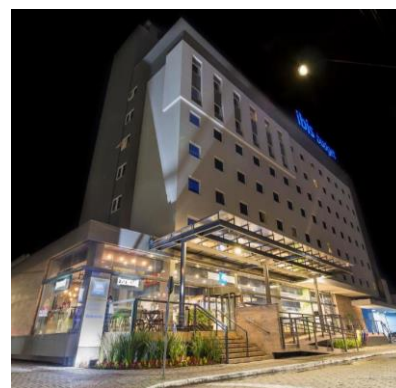
Ibis Styles Porto Alegre Centro
Porto Alegre (RS)
Quartos: 31 (20% BTHI11)



Ibis Porto Alegre Assis
Porto Alegre (RS)
Quartos: 20 (13% BTHI11)



Ibis Londrina
Londrina (PR)
Quartos: 22 (17% BTHI11)



Ibis Budget Blumenau
Blumenau (SC)
Quartos: 28 (20% BTHI11)

Lista de ativos



Ibis Budget Foz do Iguaçu
Foz do Iguaçu (PR)
Quartos: 14 (11% BTHI11)



Ibis Budget Curitiba Centro
Curitiba (PR)
Quartos: 11 (4% BTHI11)



Ibis Canoas
Canoas (RS)
Quartos: 11 (8% BTHI11)



Ibis Chapecó
Chapecó (SC)
Quartos: 28 (21% BTHI11)



Ibis Budget Curitiba Airport
Curitiba (PR)
Quartos: 11 (8% BTHI11)

PUBLICAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de maio de 2024, foram realizadas as publicações:

15/05/2024 – Informe Mensal Estruturado	Acesse
13/05/2024 – Informe Trimestral Estruturado	Acesse
08/05/2024 – AGO (aprovação de contas do Fundo)	Acesse
06/05/2024 – Distribuição de Rendimentos (R\$ 0,37 por cota)	Acesse

GLOSSÁRIO

FII: Fundo de Investimento Imobiliário

RF: Renda Fixa

IR: Imposto de Renda

PL: Patrimônio Líquido

DRE: Demonstrativo do Resultado do Exercício

LTV: Loan-to-Value (razão entre dívida e cobertura da garantia)

CDI: Certificado de Depósito Interbancário

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo

IGP-M: Índice Geral de Preços de Mercado

CCV/CVC: Contrato de Compra e Venda

UH: Unidade Habitacional, medida equivalente a um quarto

OCC: Taxa de Ocupação

ADR: Average Daily Rate, medida equivalente a Diária Média

RevPar: Taxa de Ocupação multiplicada pela Diária Média

FII BTG Pactual Hotéis BTH11

Relatório Mensal

Disclaimer

Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco (Suitability).

LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

Contato

Relações com Investidores

Telefone: +55 11 3383-2000

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

