

BTG Pactual Hotéis

Outubro de 2024

Informativo Mensal

BTHI11



SUMÁRIO

- 03** Comentário do Gestor
- 04** Principais Características
- 05** Resultados Financeiros
- 07** Desempenho Hoteleiro
- 08** Portfólio Hoteleiro
- 11** Publicações no Mês
- 12** Glossário
- 13** Disclaimer

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Prezado(a) Investidor(a),

Em outubro, a atividade econômica continuou aquecida, com um crescimento sólido previsto para o PIB de 3,1% e uma taxa de desemprego abaixo de 7%, o que representa o menor nível desde 2014. Além disso, entramos no último trimestre do ano enfrentando forte volatilidade nos ativos domésticos, em razão da grande incerteza provocada pelo elevado risco fiscal, que ameaça a sustentabilidade das contas públicas nos próximos anos. As despesas obrigatórias seguem aumentando em ritmo acelerado, registrando uma taxa de crescimento real de 7,1% no acumulado do ano. Como reflexo desse contexto, o dólar atingiu, neste mês, seu maior nível desde 2021, sendo cotado a R\$ 5,76.

Esses fatores têm impactado as projeções de inflação e taxas de juros. Para 2025 o mercado prevê uma inflação de 4,0% e uma Selic terminal de 11,25%, conforme o último Boletim Focus divulgado nesta segunda-feira. Já a curva de juros longa está precificando 12,90% ao ano para 2030. Nesse cenário, o Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) apresentou uma queda de aproximadamente 3,0%, refletindo todas as incertezas, mas também criando oportunidades para a aquisição de ativos a preços descontados em relação ao seu valor patrimonial, evidenciando um momento propício para investimentos com horizonte de longo prazo.

No cenário internacional, os Estados Unidos têm apresentado dados mais fortes do que o esperado. O relatório de empregos de setembro registrou a criação de 254 mil novos postos de trabalho, superando todas as expectativas. Além disso, o ritmo consistente de geração de vagas fez a taxa de desemprego recuar de 4,22% para 4,05%, sinalizando estabilidade no mercado de trabalho. Com isso, o Banco Central norte-americano deve reduzir a magnitude dos próximos cortes de juros para 25 pontos-base.

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 BTHI.

Em outubro/24, o BTHI11 pagou R\$ 0,31/cota aos seus investidores, que representa um dividend yield de 9,3% ao ano com base na cota de fechamento de setembro/24.

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\$ 581.380.927,35 e R\$ 63,06

Cotistas

1.110

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).

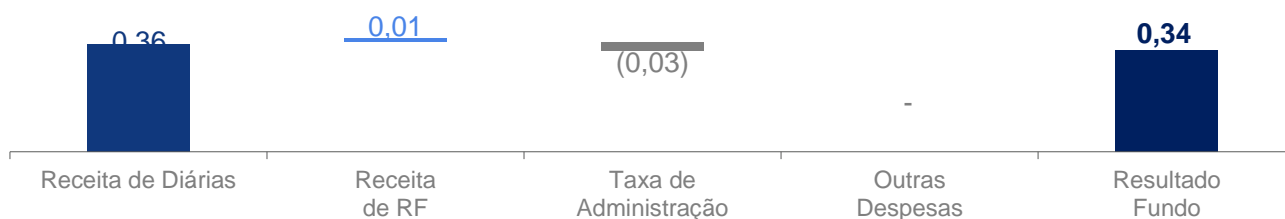
Todos os quartos do fundo são operados por meio de bandeiras multinacionais.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado (R\$ mil)	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	12M
Receita de diárias	3.607	3.289	3.126	4.204	1.922	3.436	37.652
Receita de renda fixa	131	136	122	133	119	89	1.683
Total Receitas	3.738	3.425	3.248	4.338	2.042	3.525	39.335
Total Despesas	(367)	(347)	(391)	(354)	(392)	(370)	(4.072)
Lucro Líquido	3.371	3.078	2.856	3.983	1.650	3.154	35.260
Lucro Líquido por cota	0,37	0,33	0,31	0,43	0,18	0,43	4,16
Lucro distribuído por cota¹	0,37	0,33	0,31	0,32	0,29	0,31	3,78²

Decomposição do resultado no mês (reais por cota)



O retorno em dividendos (dividend yield) foi de 0,75% considerando a cota do fundo na B3 (cotação de mercado). Na perspectiva anualizada, o retorno é de 9,3%.

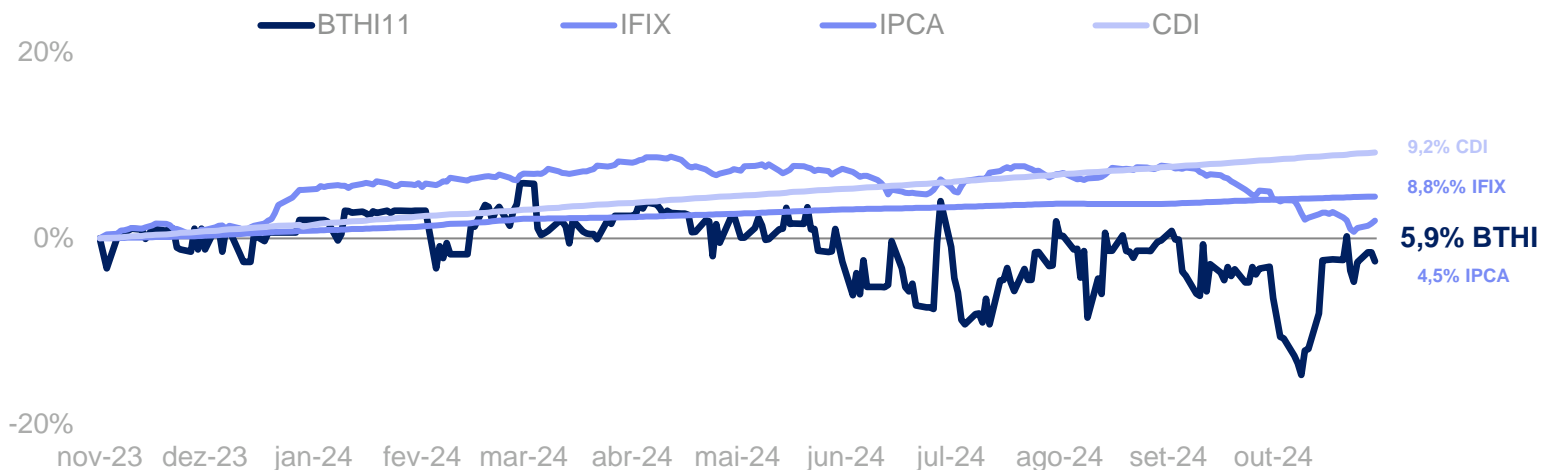
Considerando a cota patrimonial do fundo, o retorno mensal foi de - 0,62% e o retorno anualizado foi de - 4,64%.

FII BTG Pactual Hotéis BTHI11

Relatório Mensal

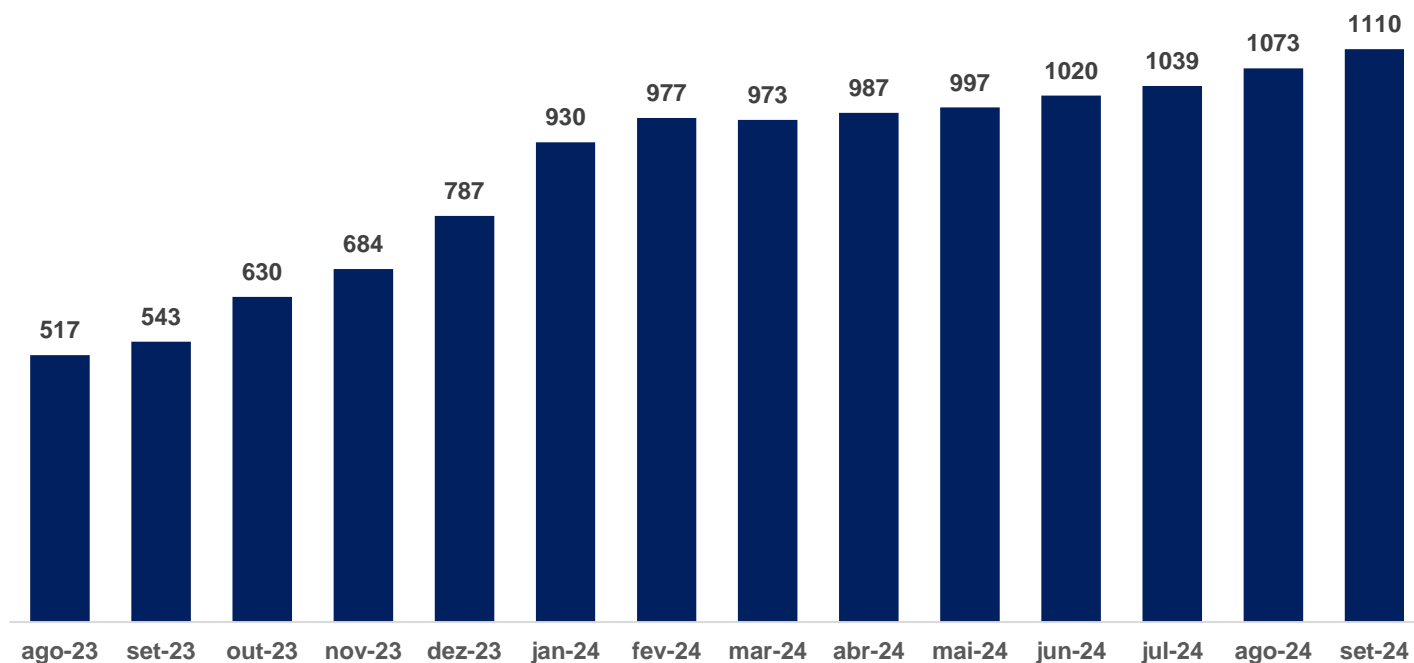
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 5,9%



Evolução da base de cotistas

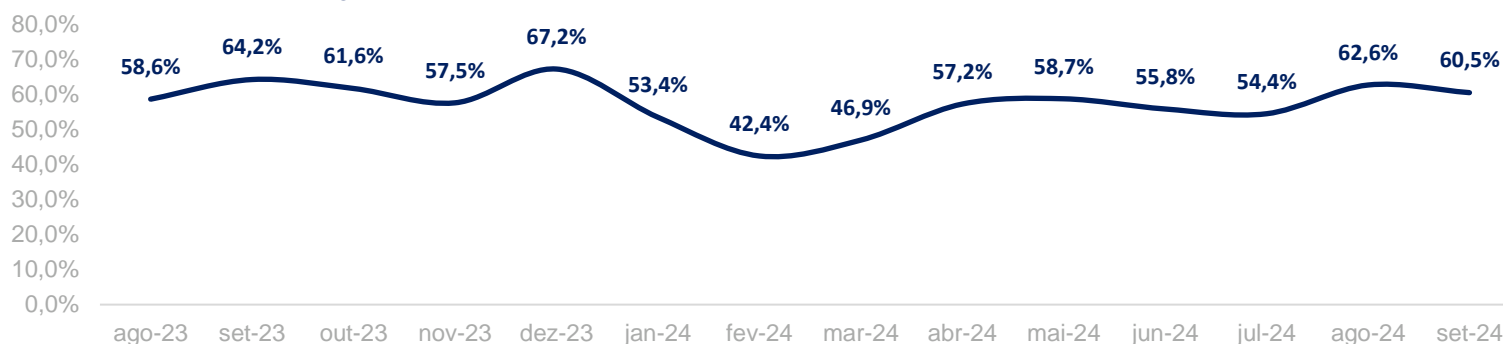
No período de 12 meses, o fundo apresentou um aumento de 108% no número de investidores².



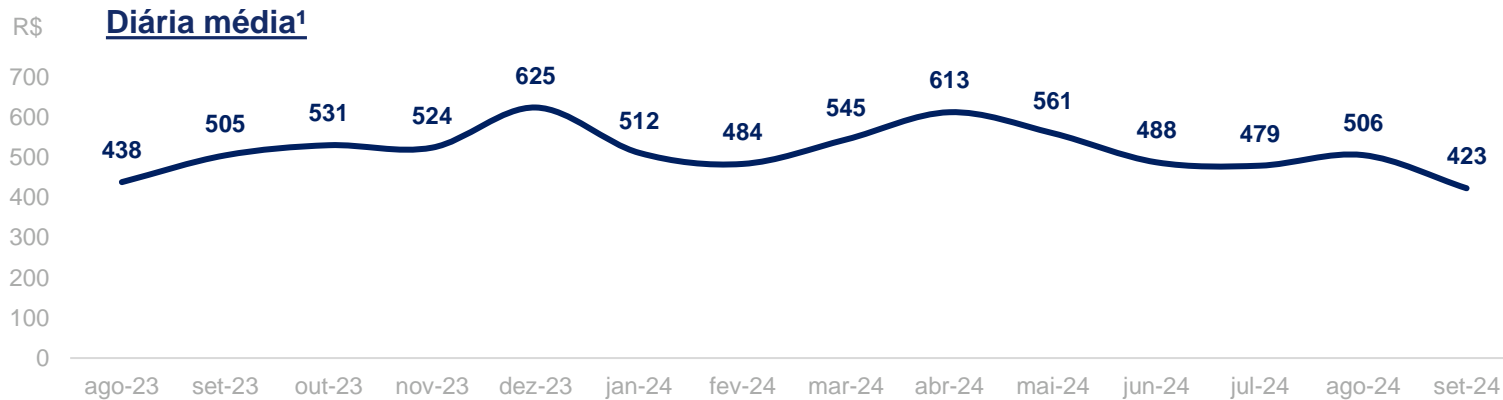
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda (2) Considera a amortização integral das cotas de classe sênior e consequente saída de investidores.

DESEMPENHO HOTELEIRO

Taxa de ocupação¹



Diária média¹



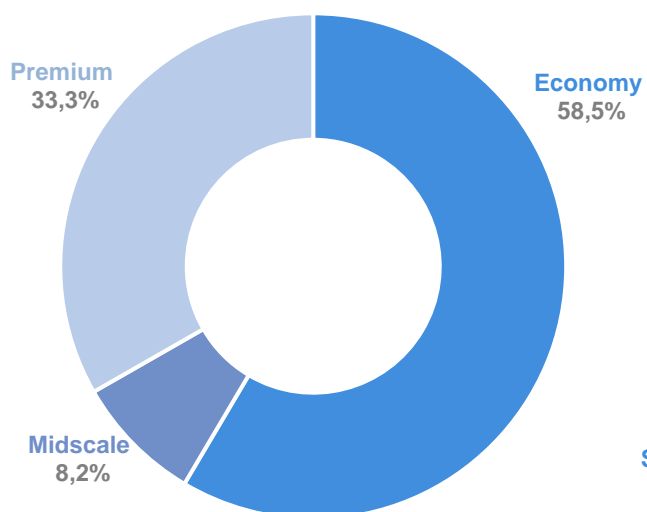
Resultado por quarto



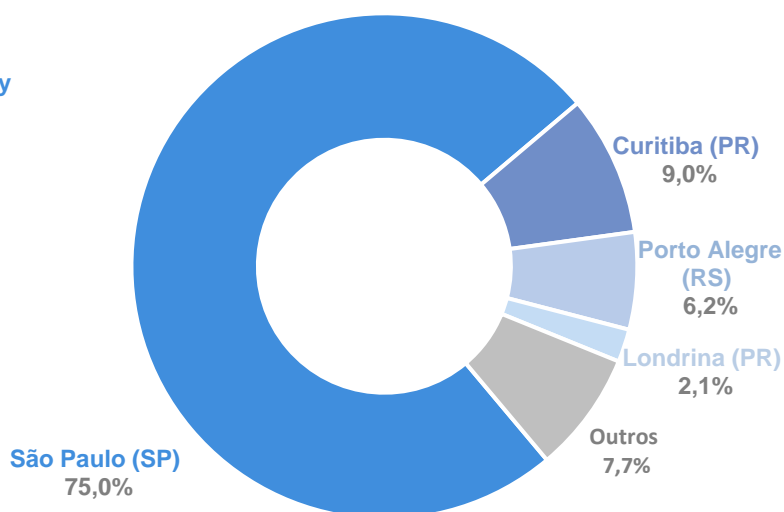
¹ Os indicadores de ocupação e diária média estão ponderados pelo valor de avaliação dos ativos.

PORTFÓLIO HOTELEIRO

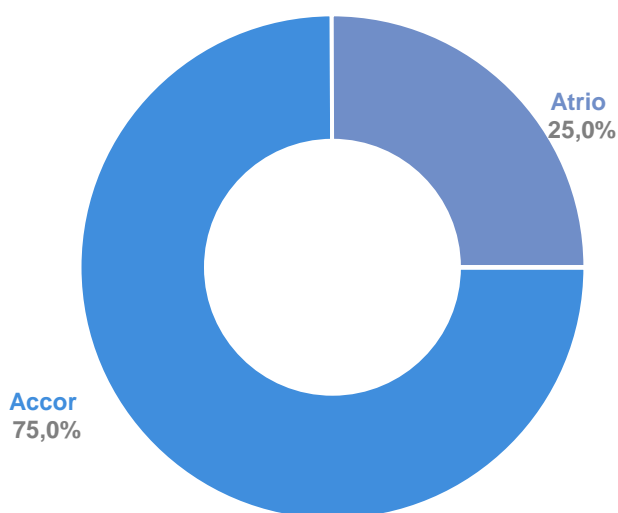
Quartos por Segmento



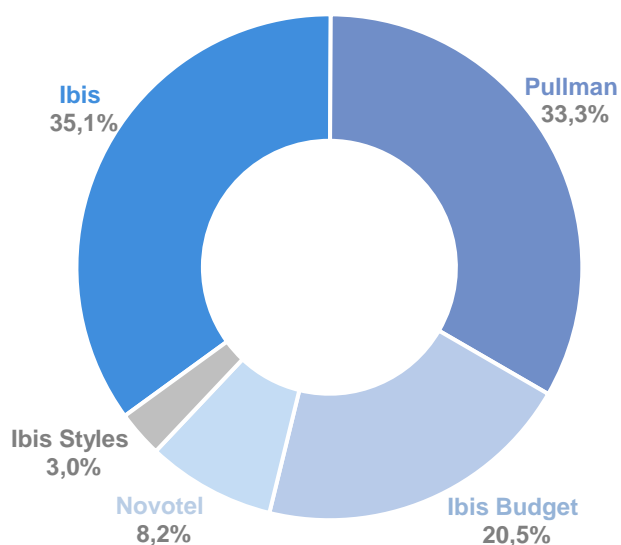
Quartos por Região



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



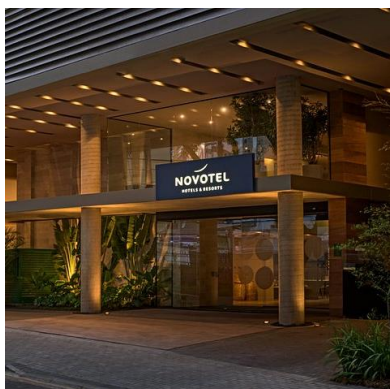
Pullman São Paulo Ibirapuera
São Paulo (SP)
Quartos: 348 (100% BTHI11)



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)



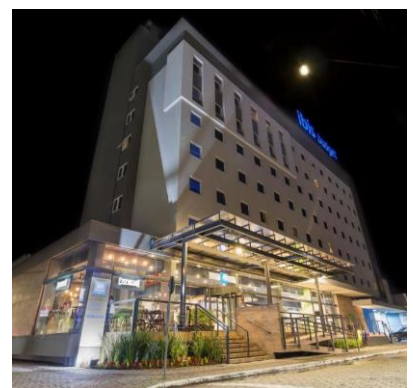
Ibis Styles Porto Alegre Centro
Porto Alegre (RS)
Quartos: 31 (20% BTHI11)



Ibis Porto Alegre Assis¹
Porto Alegre (RS)
Quartos: 20 (13% BTHI11)



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



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

Notas: (1) Hotel com operação suspensa em função das enchentes na cidade de Porto Alegre. A operadora espera retomar o funcionamento em 01/07/2024.

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 outubro de 2024, foram realizadas as publicações:

15/10/2024 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

03/10/2024 – Distribuição de Rendimentos (R\$ 0,29 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

