

BTG Pactual Hotéis

Dezembro de 2024

Informativo Mensal

BTHI11



BTG Pactual Asset Management: eleita a melhor gestora de Real Estate da América Latina.



Agradecemos aos
nossos clientes
pela confiança.



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),

A tendência de queda nos fundos imobiliários continuou em novembro, com o IFIX registrando uma desvalorização de (2,1%), marcando o terceiro mês consecutivo de queda depois de terem caído em setembro (2,58%) e outubro (3,06%). No acumulado de 2024, o principal benchmark dos fundos imobiliários ampliou suas perdas, encerrando o período com uma queda de (5,26%).

Em novembro, os fundos de recebíveis caíram (1,6%) e se destacaram como as melhores performances setoriais dentro do IFIX, mesmo tendo sido negativa. Por outro lado, os fundos de shoppings registraram uma queda (3,9%) e os fundos de fundos (3,1%) apresentando os piores resultados no mês. No ano, os fundos de ativos financeiros sofreram uma queda (1,8%) apresentando desempenho superior ao do IFIX, enquanto os fundos de tijolo (12%) lideram as perdas.

O pessimismo generalizado do mercado é atribuído a diversos fatores, como o aumento das expectativas de inflação onde o BCB revisou suas projeções para cima em todos os trimestres até o segundo trimestre de 2027, em função da depreciação cambial e do forte crescimento econômico. O IPCA de 2024 passou a ser projetado em 4,9% (ante 4,3%), enquanto as projeções para 2025 e 2026 foram ajustadas para 4,5% (antes 3,7%) e 3,6% (antes 3,3%), respectivamente. Além disso, o quadro fiscal incerto e o aumento dos juros futuros também contribuem para o cenário negativo.

Como resposta a essas incertezas, na última reunião do Copom, o comitê decidiu elevar a Selic em 100 bps. O ajuste foi acompanhado de um tom mais duro do Comitê, que indicou a continuidade de ajustes agressivos diante da deterioração do cenário fiscal. Segundo o Copom, se o cenário esperado se confirmar, ajustes de mesma magnitude são previstos para as próximas duas reuniões. Como resultado, o mercado já projeta uma Selic terminal para 2025 entre 14,50% a.a. e 15,00% a.a.

Nos Estados Unidos, a principal mudança foi a menção de que os resultados das eleições estão começando a impactar os preços. A expectativa de uma política fiscal mais expansionista e maior protecionismo levou à valorização do dólar, o que impacta negativamente a inflação nos mercados emergentes. Além disso, o FED reduziu a taxa de juros em 25 bps, fixando a faixa entre 4,25% e 4,50%, como esperado pelos agentes de mercado. O comunicado do FOMC destacou uma economia ainda em expansão e um tom mais rígido devido à incerteza no mercado de trabalho e à inflação persistente.

Em dezembro/24, o BTHI11 pagou R\$ 0,41/cota aos seus investidores, que representa um dividend yield de 11,4% ao ano com base na cota de fechamento de outubro/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 HotellInvest

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\$ 581.976.733,73 e R\$ 63,13

Cotistas

1.268

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).

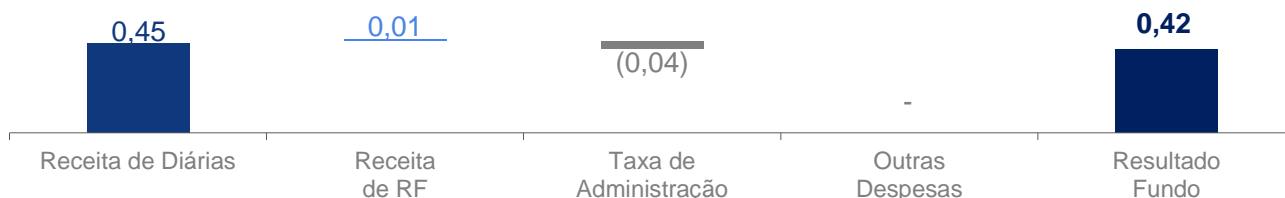
Todos os quartos do fundo são operados por meio de bandeiras multinacionais.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado (R\$ mil)	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	12M
Receita de diárias	3.126	4.204	1.922	3.436	4.122	3.487	38.085
Receita de renda fixa	122	133	119	89	95	87	1.587
Total Receitas	3.248	4.338	2.042	3.525	4.217	3.574	39.673
Total Despesas	(391)	(354)	(392)	(370)	(355)	(406)	(4.086)
Lucro Líquido	2.856	3.983	1.650	3.154	3.862	3.356	35.584
Lucro Líquido por cota	0,31	0,43	0,18	0,43	0,42	0,43	4,20
Lucro distribuído por cota¹	0,33	0,31	0,32	0,29	0,31	0,41	3,81²

Decomposição do resultado no mês (reais por cota)



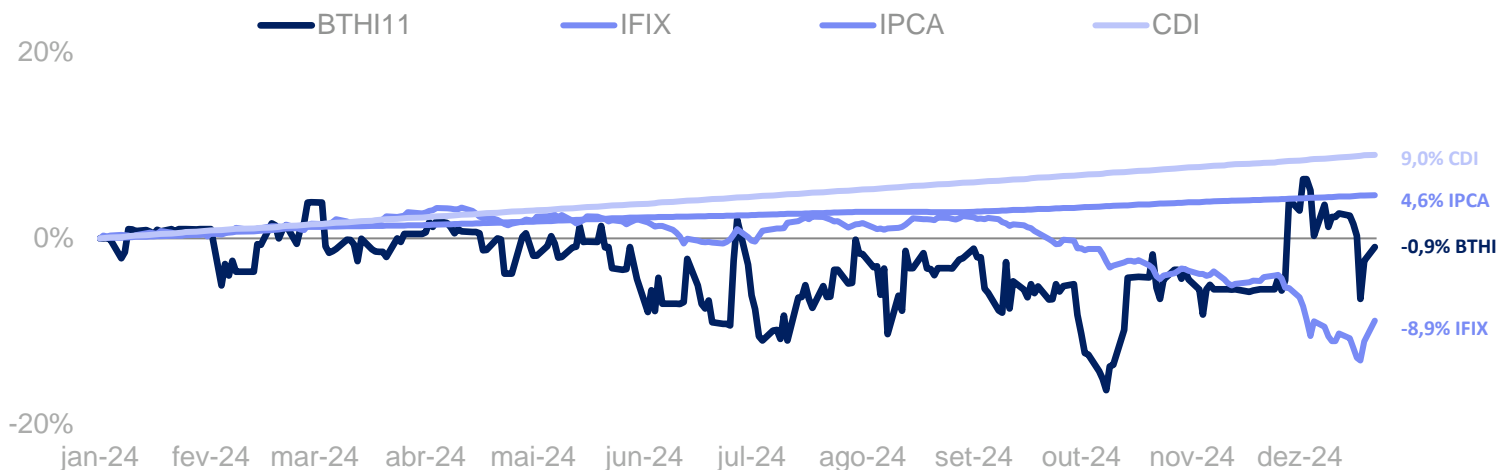
O fundo distribuiu a seus investidores um dividendo de 0,41 reais por cota, totalizando um dividend yield anualizado de 11,44%, considerando a cota do fundo na B3 (cotação à mercado).

FII BTG Pactual Hotéis BTHI11

Relatório Mensal

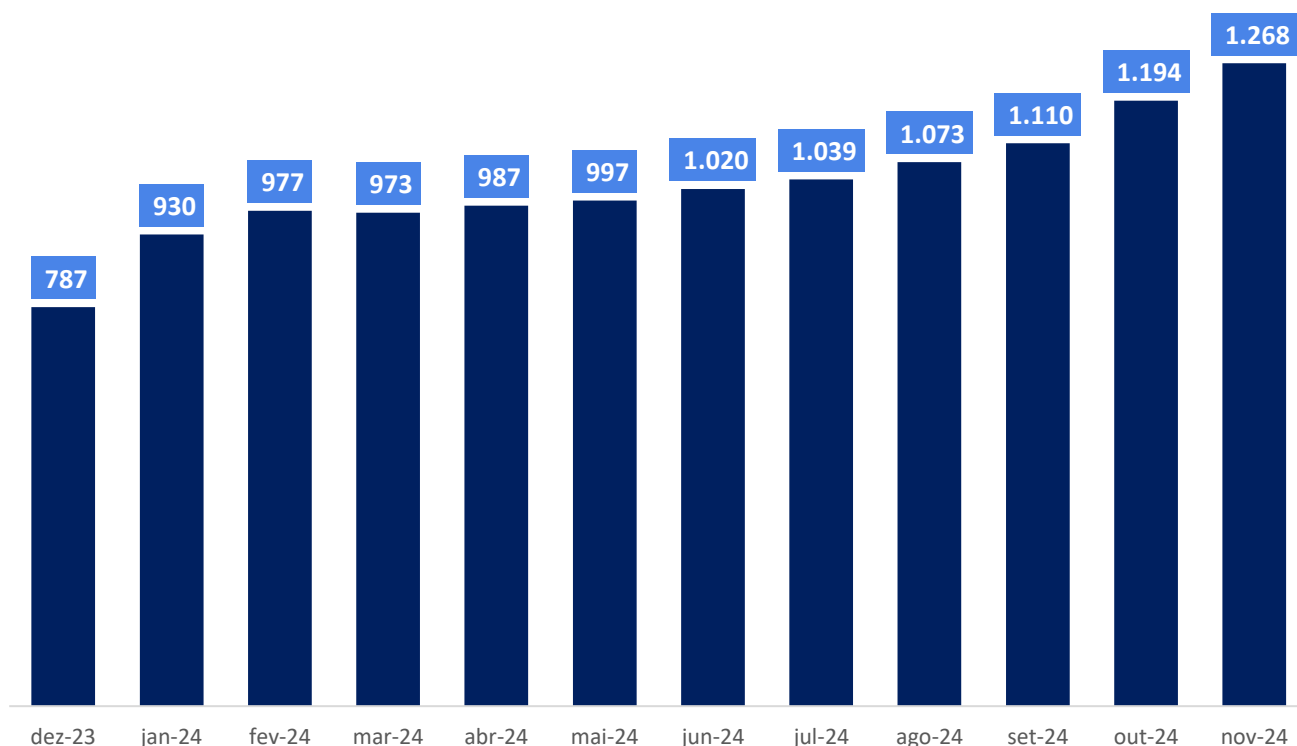
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de -0,9%. Já o IFIX, apresentou um retorno no mesmo período de -8,9%.



Evolução da base de cotistas

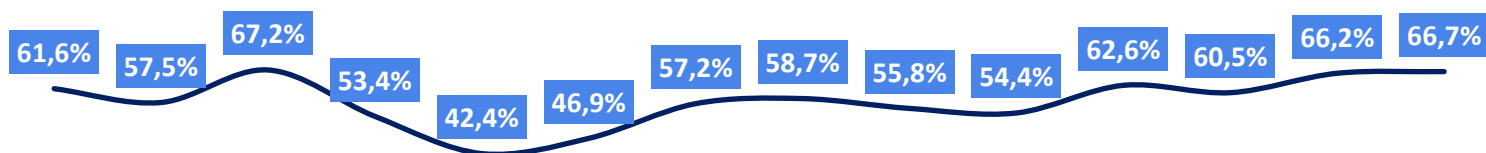
No período de 12 meses, o fundo apresentou um aumento de 85% no número de investidores² em relação a novembro de 2023.



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

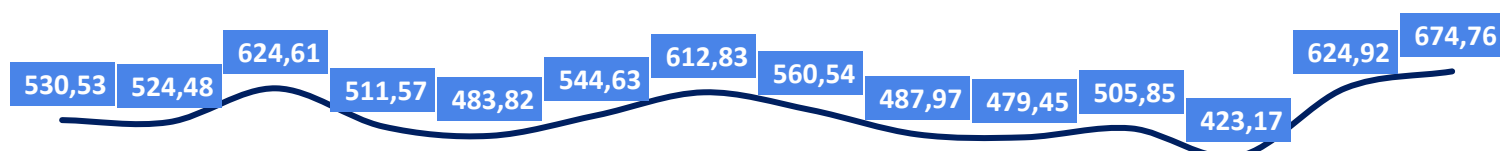
Taxa de ocupação¹



out-23 nov-23 dez-23 jan-24 fev-24 mar-24 abr-24 mai-24 jun-24 jul-24 ago-24 set-24 out-24 nov-24

Diária média¹

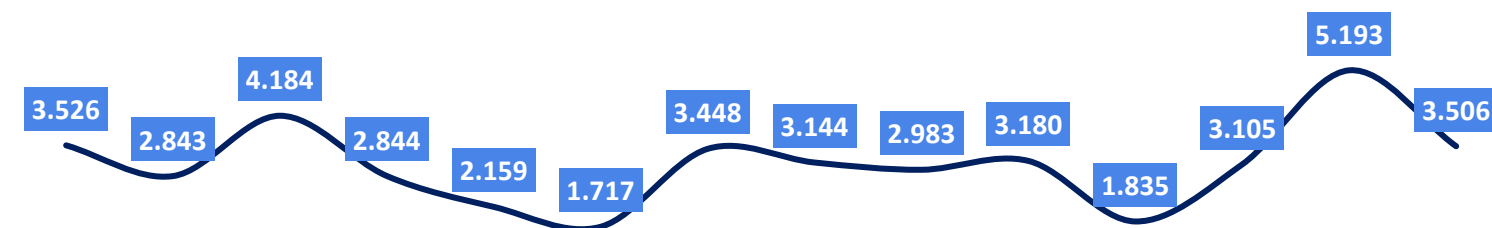
R\$



out-23 nov-23 dez-23 jan-24 fev-24 mar-24 abr-24 mai-24 jun-24 jul-24 ago-24 set-24 out-24 nov-24

Resultado por quarto

R\$

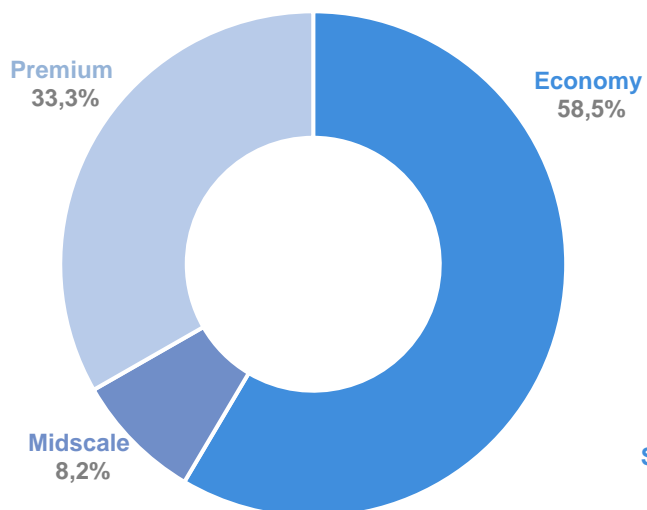


out-23 nov-23 dez-23 jan-24 fev-24 mar-24 abr-24 mai-24 jun-24 jul-24 ago-24 set-24 out-24 nov-24

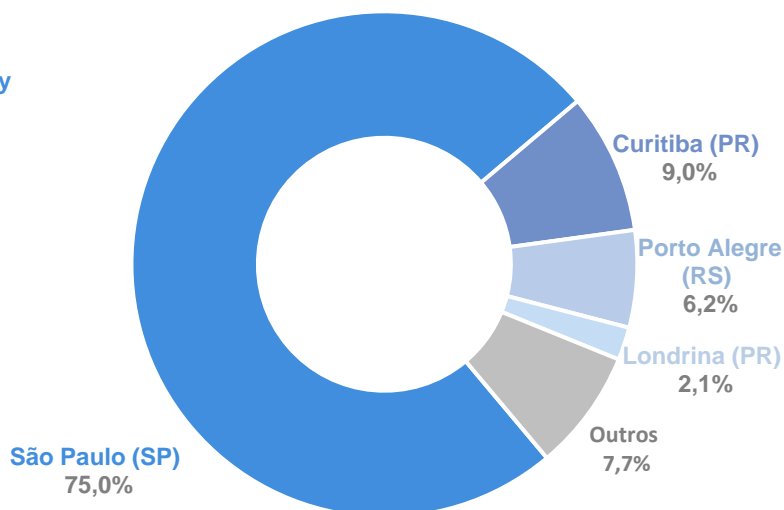
¹ Os indicadores de ocupação e diária média estão ponderados pelo valor de avaliação dos ativos.

PORTFÓLIO HOTELEIRO

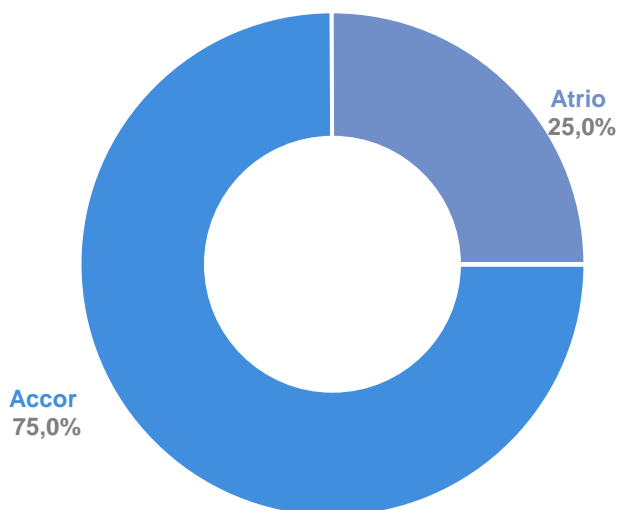
Quartos por Segmento



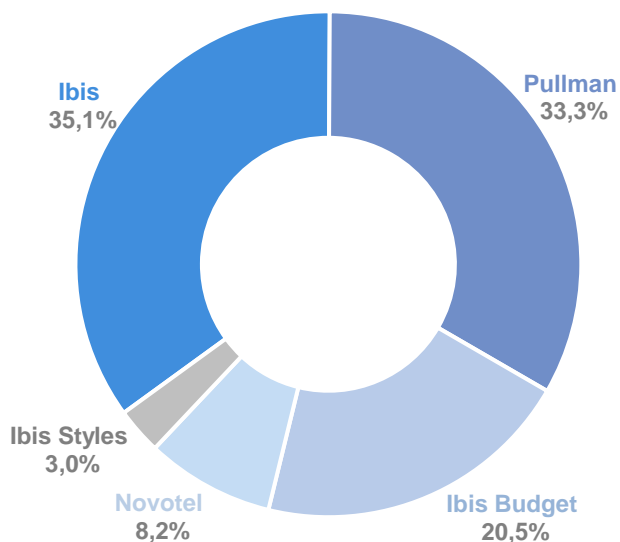
Quartos por Região



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

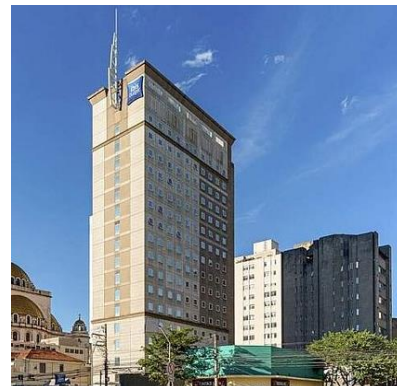
Lista de ativos



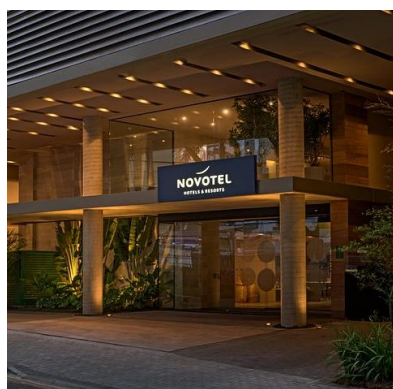
Pullman São Paulo Ibirapuera
São Paulo (SP)
Quartos: 348 (100% BTHI11)



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



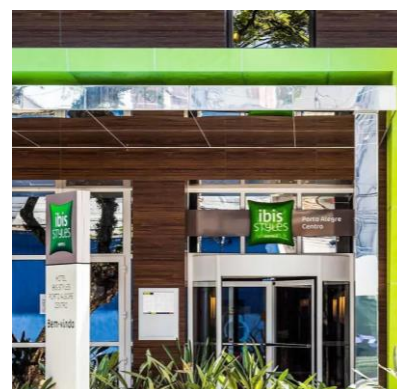
Ibis Budget SP Paraíso
São Paulo (SP)
Quartos: 150 (50% BTHI11)



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



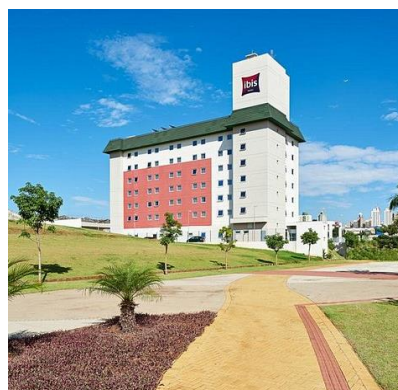
Novotel Porto Alegre Airport
Porto Alegre (RS)
Quartos: 14 (8% BTHI11)



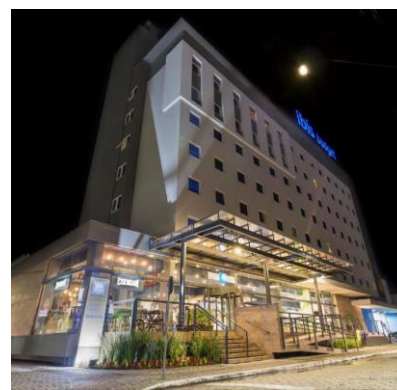
Ibis Styles Porto Alegre Centro
Porto Alegre (RS)
Quartos: 31 (20% BTHI11)



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.

FII BTG Pactual Hotéis BTHI11

Relatório Mensal

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 dezembro de 2024, foram realizadas as publicações:

16/12/2024 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

04/12/2024 – Distribuição de Rendimentos

[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 BTHI11

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

