

BTG Pactual Hotéis

Janeiro de 2025

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),

O início de 2025 projeta um cenário econômico marcado pela incerteza, tanto no Brasil quanto no exterior. Após um ano repleto de surpresas inflacionárias, ajustes nas políticas monetárias e flutuações no mercado de trabalho, governos e instituições financeiras enfrentam o desafio de equilibrar crescimento econômico e estabilidade.

No Brasil, espera-se uma desaceleração substancial da atividade econômica nos primeiros meses do ano, com o crédito já em território restritivo. A inflação de alimentos continua a pressionar o poder de compra das famílias, que ainda enfrentam elevados níveis de endividamento. O desempenho econômico acima das expectativas em 2024 trouxe novos desafios, especialmente para a inflação, que se agravou significativamente ao longo do ano. O crescimento robusto, aliado ao baixo índice de desemprego, contribuiu para um cenário de pressões inflacionárias, uma vez que a maior demanda agregada impulsionou os preços. Outros fatores, como choques de oferta e reajustes salariais, também desempenharam um papel relevante. Como resultado, a inflação medida pelo IPCA fechou o ano em 4,83%, superando o limite superior da meta estipulada pelo regime de metas.

Adicionalmente, as projeções do Banco Central indicam que a inflação seguirá acima da meta de 3%. Para o horizonte relevante do terceiro trimestre de 2026, a expectativa é de 3,8%, e para o segundo trimestre de 2027, de 3,2%, sinalizando dificuldades para a convergência para a meta estabelecida.

No campo fiscal, apesar do pacote aprovado no final de 2024 ter sido uma tentativa de conter as pressões de gastos, ele não foi suficiente para melhorar a percepção do mercado sobre as perspectivas fiscais do país. As projeções indicam que o governo brasileiro registrou um déficit primário de 0,4% do PIB em 2024, equivalente a cerca de R\$ 47 bilhões. O déficit nominal, que inclui os gastos com juros da dívida pública, teria alcançado 8,9% do PIB, posicionando o Brasil como o segundo país emergente com maior déficit nominal.

Diante desse cenário de incerteza, o Comitê de Política Monetária (Copom) elevou a taxa básica de juros em 100 pontos-base em janeiro de 2025, levando a Selic a 13,25% ao ano. O mercado projeta que a taxa terminal ao final de 2025 pode ultrapassar os 15%.

No cenário internacional, o mercado de trabalho nos Estados Unidos permaneceu resiliente em 2024. O relatório de empregos de dezembro revelou a criação de 256 mil vagas, superando a expectativa de 165 mil, reforçando a robustez da economia norte-americana.

Entretanto, o processo de desinflação nos Estados Unidos tem sido mais lento do que o esperado. O Índice de Preços ao Consumidor (CPI) fechou 2024 com uma alta de 2,9%, enquanto o núcleo do CPI registrou um aumento de 3,2% no acumulado de 12 meses. Apesar de representar uma desaceleração em relação ao crescimento dos preços em 2023, o índice permanece acima da meta de 2% estabelecida pelo Federal Reserve.

Diante da resiliência do mercado de trabalho e dos riscos inflacionários persistentes, o Federal Reserve optou por manter sua taxa básica de juros no intervalo de 4,25% a 4,50%. A decisão foi amplamente debatida entre economistas, com alguns argumentando que a política monetária poderia ser flexibilizada diante de sinais de desaquecimento em outros setores, enquanto outros defendem a manutenção da taxa para evitar um ressurgimento inflacionário. O mercado segue atento às próximas sinalizações do Fed quanto à possível direção da política monetária em 2025. Essa abordagem reflete os desafios de conter a inflação enquanto busca sustentar o crescimento econômico em um ambiente global de incertezas.

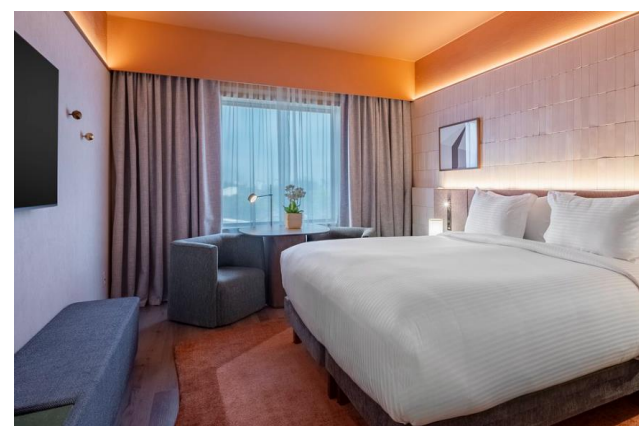
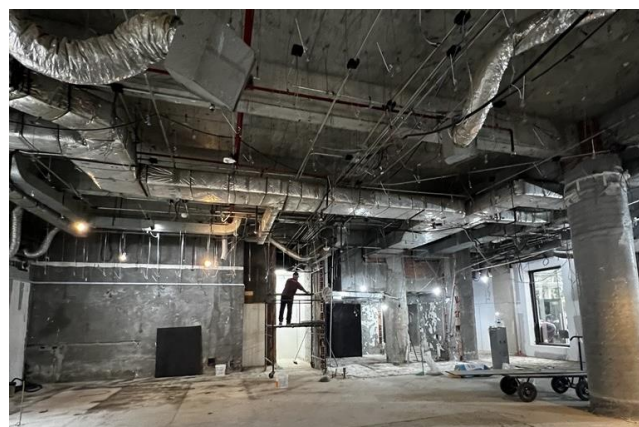
Em janeiro/25, o BTHI11 pagou R\$ 0,35/cota aos seus investidores, que representa um dividend yield de 9,57% ao ano com base na cota de fechamento de dezembro/24.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Neste mês, foram realizados avanços na execução da estratégia de *turnaround* do Fundo, com destaque para a entrega de 90 quartos reformados no Pullman Ibirapuera. As melhorias implementadas visam aprimorar a experiência dos hóspedes, modernizando as acomodações e alinhando-as às exigências do mercado de hospitalidade de padrão *premium*. Esse investimento contribui para a valorização dos ativos do portfólio e a otimização do desempenho operacional.

A renovação dos quartos já apresenta reflexos positivos na atratividade do hotel, resultando no incremento das tarifas diárias e no fortalecimento da receita; a RevPAR dos quartos reformados apresentou um crescimento de +49% a/a. Esse processo está alinhado à estratégia do Fundo de agregar valor aos imóveis por meio de melhorias estruturais e operacionais. Os impactos dessas iniciativas seguem sendo monitorados, e novas oportunidades para aprimorar a rentabilidade do portfólio continuam sendo avaliadas.

New vs. Old



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\$ 629.606.371,81 e R\$ 68,29

Cotistas

1.290

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).

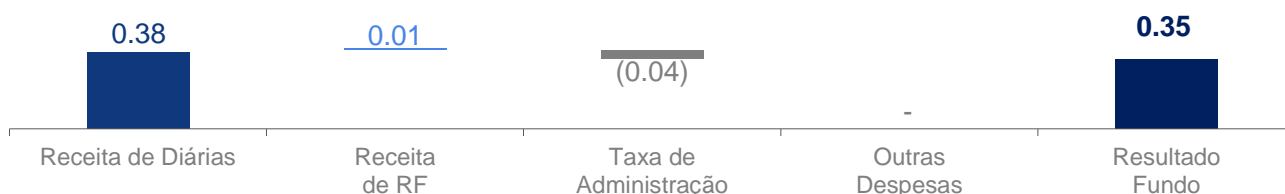
Todos os quartos do fundo são operados por meio de bandeiras multinacionais.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado (R\$ mil)	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	12M
Receita de diárias	4.204	1.922	3.436	4.122	3.487	3.454	37.676
Receita de renda fixa	133	119	89	95	87	91	1.427
Total Receitas	4.338	2.042	3.525	4.217	3.574	3.545	39.104
Total Despesas	(354)	(392)	(370)	(355)	(406)	(51.825)	(55.968)
Lucro Líquido	3.983	1.650	3.154	3.862	3.356	3.240	34.840
Lucro Líquido por cota	0,43	0,18	0,34	0,42	0,36	0,35	3,78
Lucro distribuído por cota¹	0,32	0,29	0,31	0,41	0,41	0,35	3,78

Decomposição do resultado no mês (reais por cota)



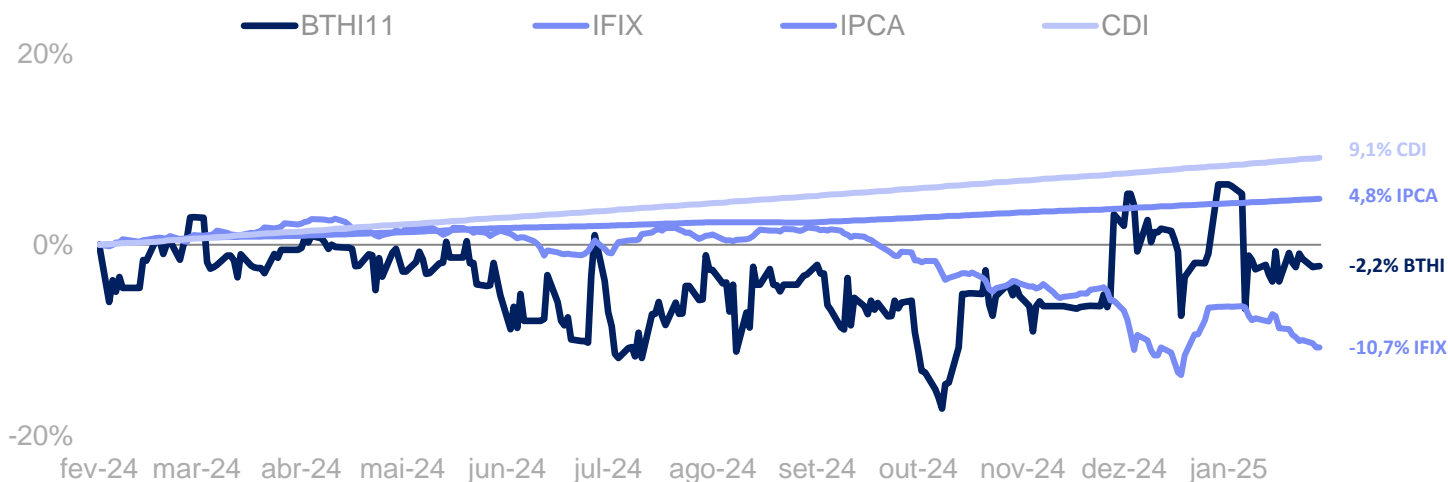
O fundo distribuiu a seus investidores um dividendo de 0,35 reais por cota, totalizando um dividend yield anualizado de 10,5%, considerando a cota do fundo na B3 (cotação à mercado).

FII BTG Pactual Hotéis BTHI11

Relatório Mensal

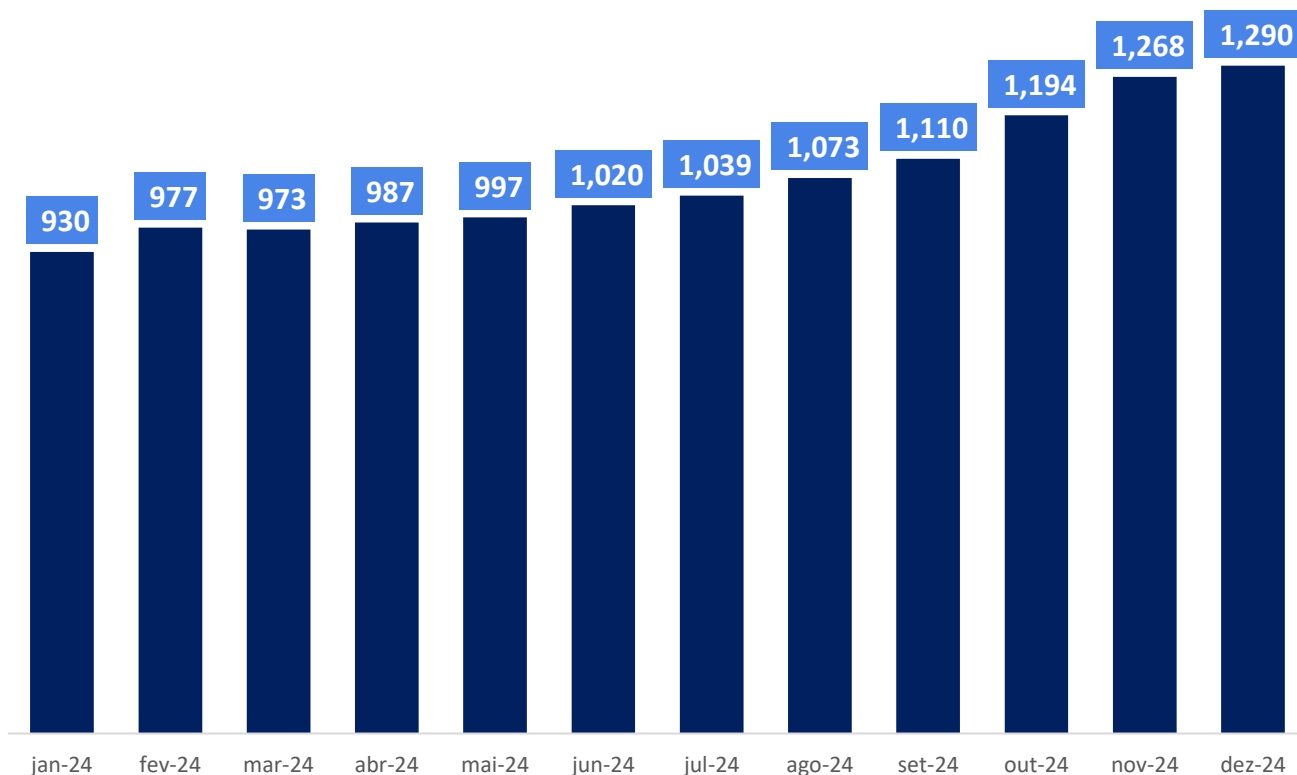
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de -2,2%. Já o IFIX, apresentou um retorno no mesmo período de -10,7%.



Evolução da base de cotistas

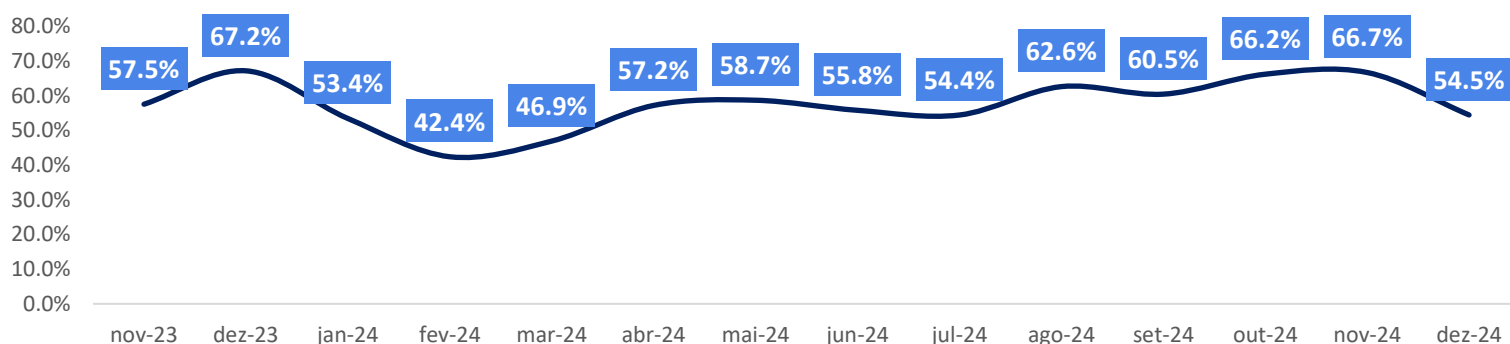
No período de 12 meses, o fundo apresentou um aumento de 64% no número de investidores² em relação a janeiro de 2024.



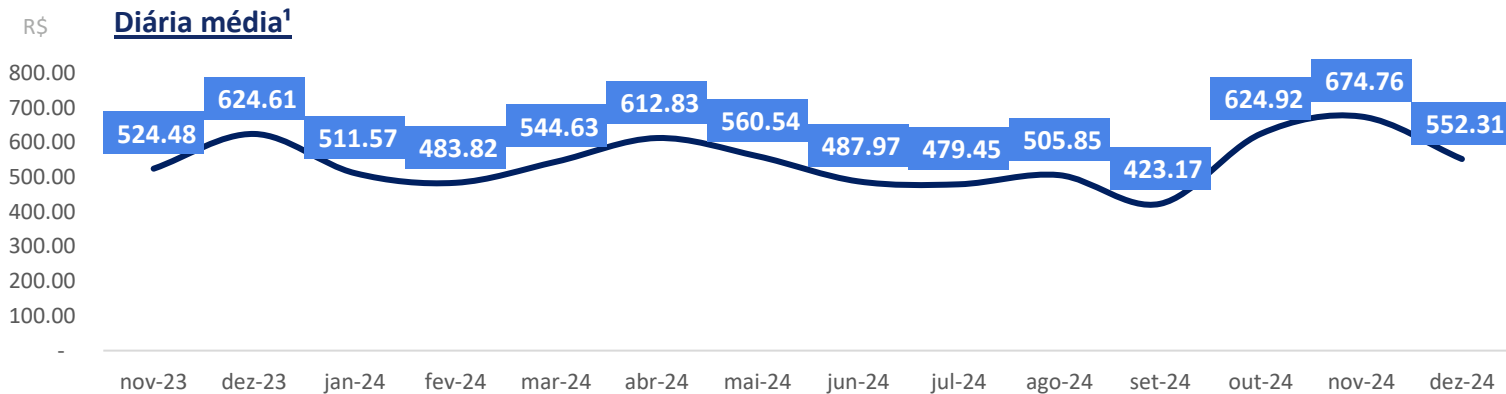
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda (2) Considera a amortização integral das cotas de classe sênior e consequente saída de investidores.

DESEMPENHO HOTELEIRO

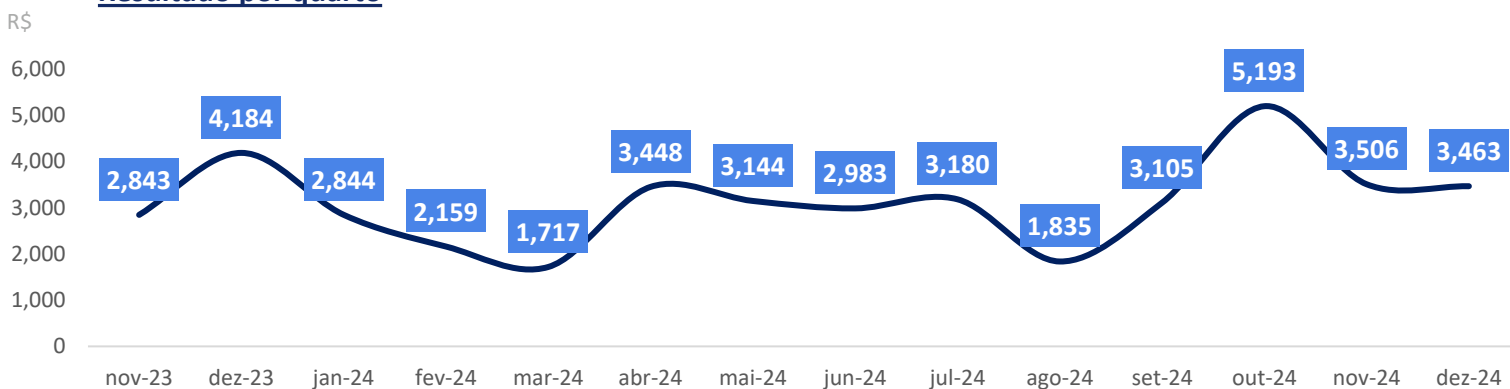
Taxa de ocupação¹



Diária média¹



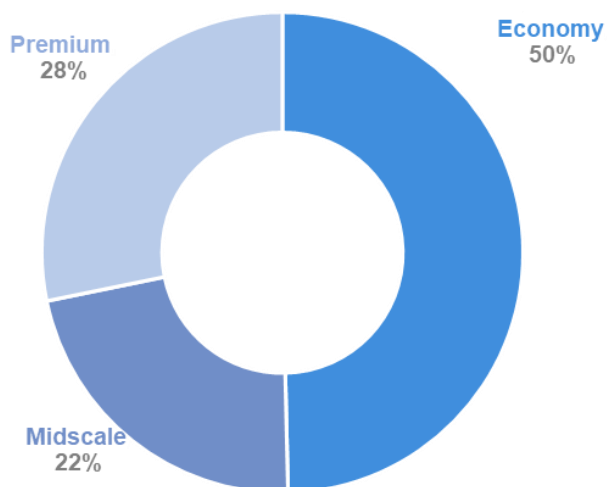
Resultado por quarto



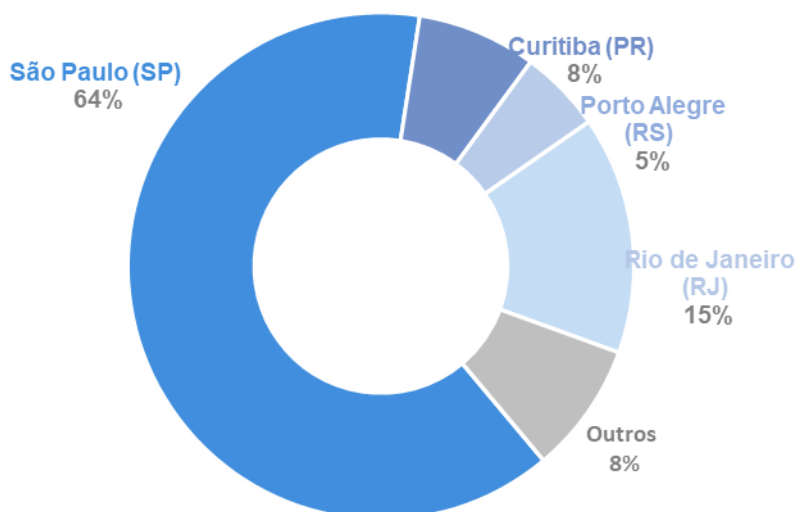
¹ Os indicadores de ocupação e diária média estão ponderados pelo valor de avaliação dos ativos.

PORTFÓLIO HOTELEIRO

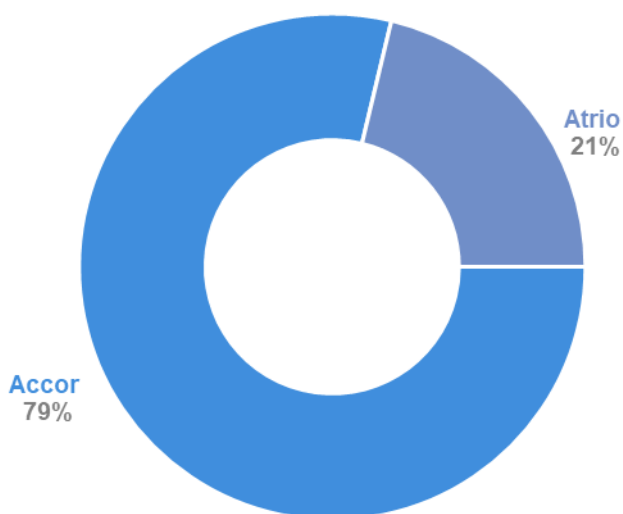
Quartos por Segmento



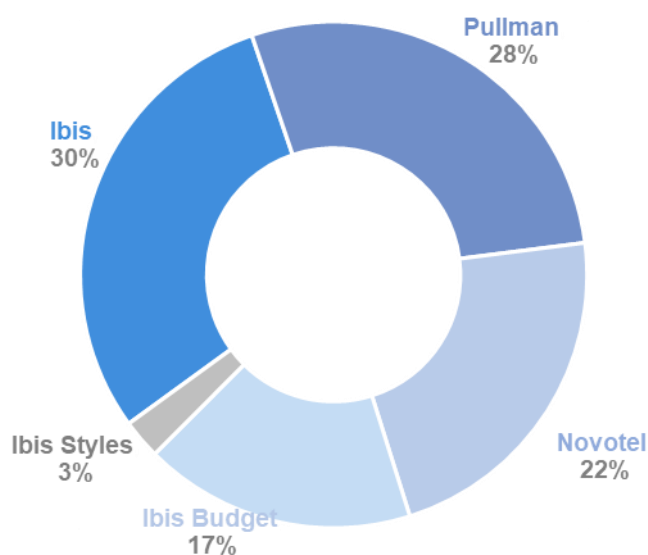
Quartos por Região



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



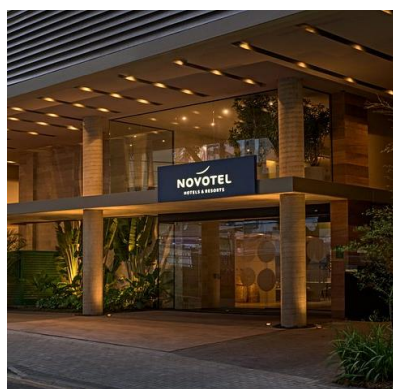
Pullman São Paulo Ibirapuera
São Paulo (SP)
Quartos: 348 (100% BTHI11)



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)



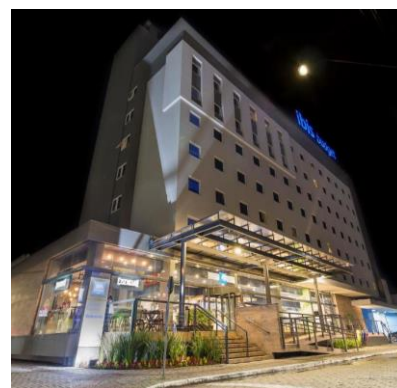
Ibis Styles Porto Alegre Centro
Porto Alegre (RS)
Quartos: 31 (20% BTHI11)



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)

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:

15/01/2025 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

06/01/2025 – 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

