

BTG Pactual Hotéis

Março 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),

No Brasil, espera-se uma desaceleração da atividade econômica nos primeiros meses do ano, com o crédito já mostrando sinais de esgotamento nos setores mais sensíveis aos juros, como varejo e construção civil. A atividade veio fraca no 4T24, mas deve apresentar uma retomada no 1T25, impulsionada principalmente pelo bom desempenho do setor agropecuário.

Apesar do aperto monetário, fatores fiscais e creditícios devem atuar como vetores de sustentação da demanda nos próximos trimestres. A reforma do crédito consignado, com liberação de novas margens e maior base de beneficiários, deve impulsionar o consumo. Pelos nossos cálculos, essa medida pode adicionar pelo menos 0,4 ponto percentual ao PIB em 2025. Soma-se a isso a expansão do programa Minha Casa Minha Vida fora do orçamento, o saque do FGTS, e a proposta do Imposto de Renda para 2026. Esses estímulos elevam o risco de bloquear os canais por onde a política monetária atua.

O cenário segue desafiador. A inflação subjacente permanece resiliente e os núcleos de inflação seguem em trajetória de aceleração, com destaque para o componente de serviços, refletindo um hiato do produto ainda em terreno positivo. Como resultado, o BC revisou suas projeções de curto prazo de inflação para 2025 com expectativas de 3,7% no quarto trimestre de 2026, sinalizando dificuldades para a convergência no horizonte relevante da política monetária.

Nesse contexto, os próximos passos do Banco Central ganham ainda mais relevância. Após elevar a taxa Selic em 300bps nas três últimas reuniões, o Comitê de Política Monetária considera que os juros já se encontram em território significativamente restritivo. O Banco Central tem sinalizado ao mercado que pretende manter os juros em patamar elevado por um período prolongado, após a conclusão do atual ciclo de alta, que deve se estender por ao menos mais uma reunião. O guidance mais recente indica um ajuste de menor magnitude em relação aos anteriores e não traz sinalizações claras para os passos subsequentes, refletindo o elevado grau de incerteza do cenário. A autoridade monetária reforça, assim, seu compromisso com a convergência das expectativas de inflação.

Em resumo, 2025 deve ser um ano de crescimento mais modesto que 2024, com a atividade sustentada por estímulos do governo, mas enfrentando ventos contrários vindos da política monetária. O balanço de riscos altista da inflação está inclinado para o lado fiscal, com potenciais implicações sobre a condução da política monetária nos próximos trimestres.

Nos Estados Unidos, o Federal Reserve decidiu manter o ciclo de afrouxamento monetário em pausa, conforme já havia sinalizado nas reuniões anteriores. A principal expectativa girava em torno de uma possível revisão no número de cortes projetados para este ano, o que não se concretizou — a mediana das projeções dos membros do Fed permaneceu em 3,9%, ainda indicando mais dois cortes à frente. Apesar disso, aumentou o número de dirigentes que preveem menos de dois cortes em 2025. As revisões para o cenário de dados foram expressivas. O Fed agora projeta um crescimento de 1,7% para o PIB em 2025, 0,4 ponto percentual abaixo da estimativa anterior. Já em relação ao núcleo da inflação deste ano, houve revisão em sentido oposto: a projeção passou de 2,5% para 2,8%. O cenário delineado pela autoridade monetária segue a direção esperada pelo mercado — alguma desaceleração econômica e maior lentidão no processo de desinflação — ambos em meio a expectativas de uma política comercial mais agressiva por parte do governo de Donald Trump.

Os dados divulgados neste mês reforçam esse cenário. Em especial, o consumo mostrou fraqueza pelo segundo mês consecutivo, desta vez puxado por uma contração no setor de serviços. Ainda assim, o nível de consumo das famílias segue elevado, acima da tendência de crescimento de longo prazo. Por outro lado, o núcleo da inflação medida pelo PCE veio acima do esperado, com alta acumulada de 12 meses em 2,8%.

No mercado de trabalho, a criação de vagas apontada pelo Payroll ficou em linha com o consenso, com 151 mil postos em fevereiro frente a 125 mil em janeiro. Ainda assim, a taxa de desemprego subiu 0,1 ponto percentual, atingindo 4,1%.

Em março/25, o BTHI11 pagou R\$ 0,29/cota aos seus investidores, que representa um dividend yield de 9,8% ao ano com base na cota de fechamento de fevereiro/25.

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\$ 632.271.369,56 e R\$ 68,59

Cotistas

1.318

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 detém 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).

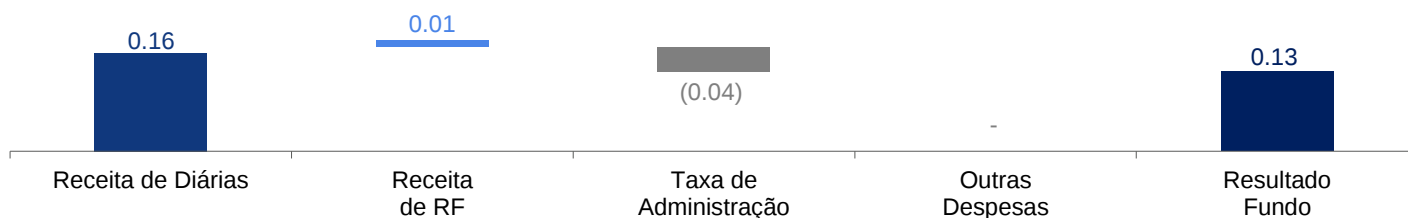
Todos os quartos do fundo são operados por meio de bandeiras multinacionais.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado (R\$ mil)	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25	12M
Receita de diárias	3,436	4,122	3,674	3,556	6,006	1,432	40,171
Receita de renda fixa	89	95	87	164	100	103	1,409
Total Receitas	3,525	4,217	3,761	3,720	6,106	1,535	41,580
Total Despesas	(370)	(355)	(406)	(480)	(444)	(367)	(4,649)
Lucro Líquido	3,155	3,862	3,355	3,240	5,662	1,168	36,931
Lucro Líquido por cota	0.34	0.42	0.36	0.35	0.61	0.13	4.01
Lucro distribuído por cota¹	0,31	0,41	0,41	0,35	0,45	0,29	4,06

Quebra do resultado no mês (reais por cota)



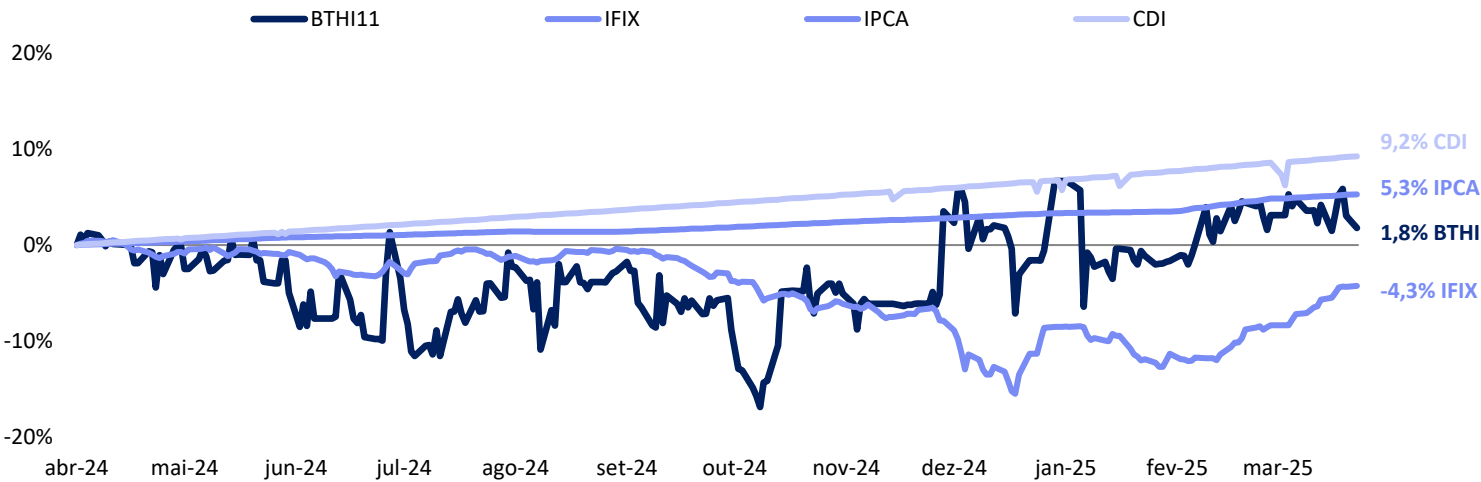
O fundo distribuiu a seus investidores um dividendo de 0,29 reais por cota, totalizando um dividend yield anualizado de 8,4%, considerando a cota do fundo na B3 (cotação à mercado).

FII BTG Pactual Hotéis BTHI11

Relatório Mensal

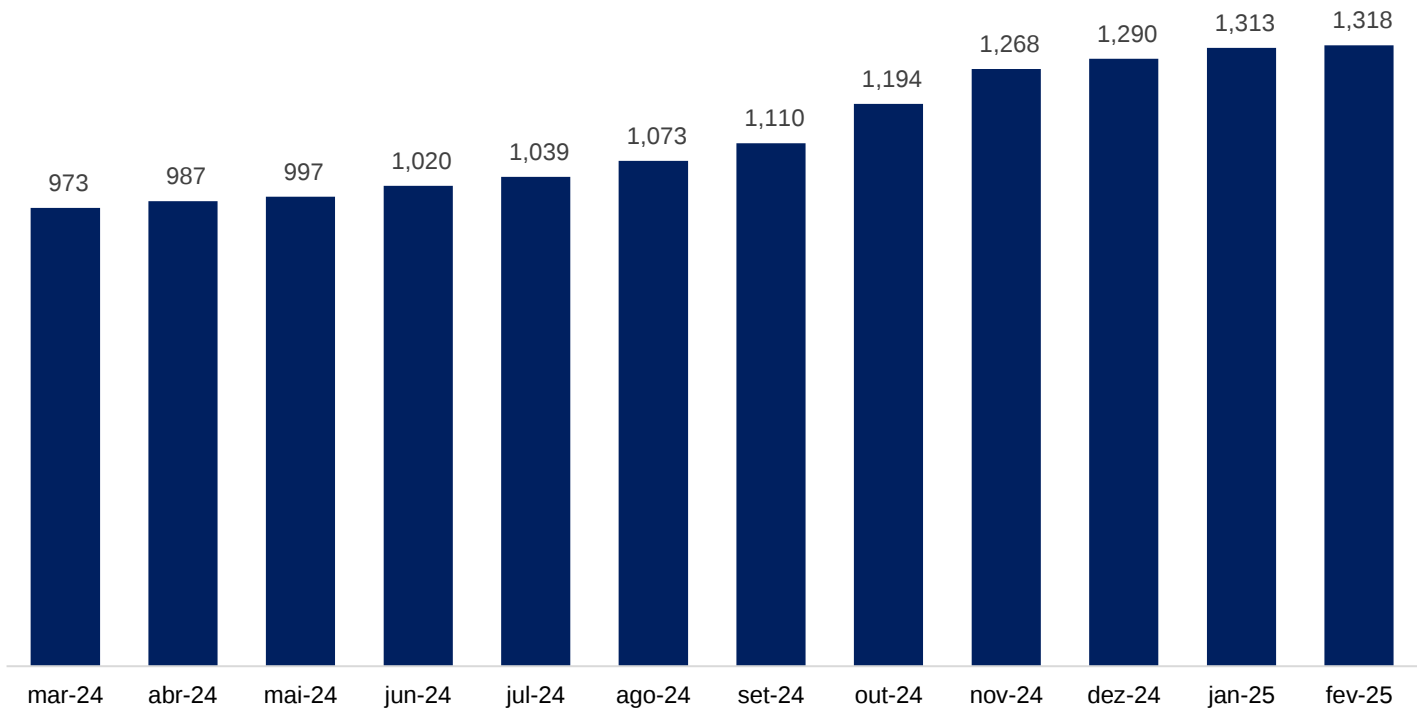
Rentabilidade nos últimos doze meses

O retorno total do fundo foi de 1,8%. Já o IFIX, apresentou um retorno no mesmo período de -4,3%.



Evolução da base de cotistas

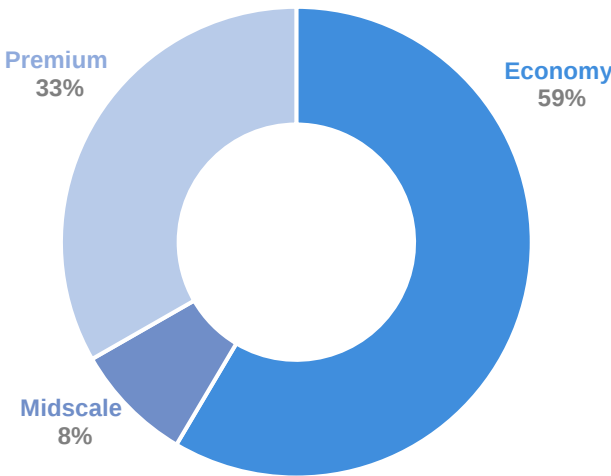
No período de 12 meses, o fundo apresentou um aumento de 35% no número de investidores² em relação a fevereiro de 2024.



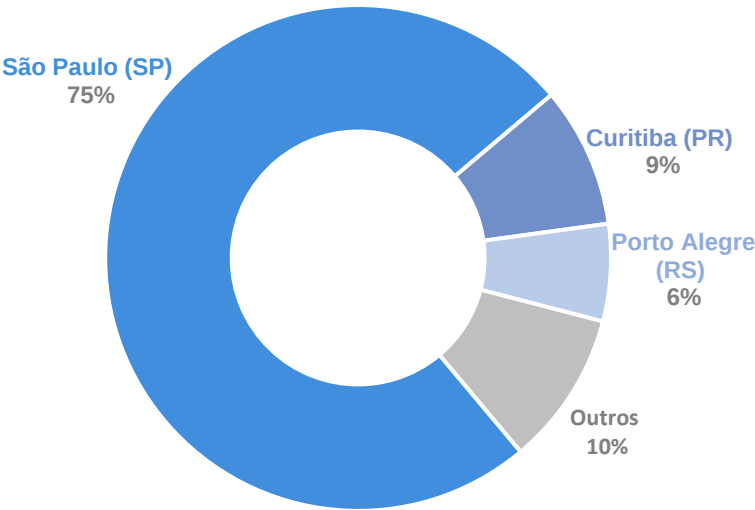
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda (2) Considera a amortização integral das cotas de classe sênior e consequente saída de investidores.

PORTFÓLIO HOTELEIRO

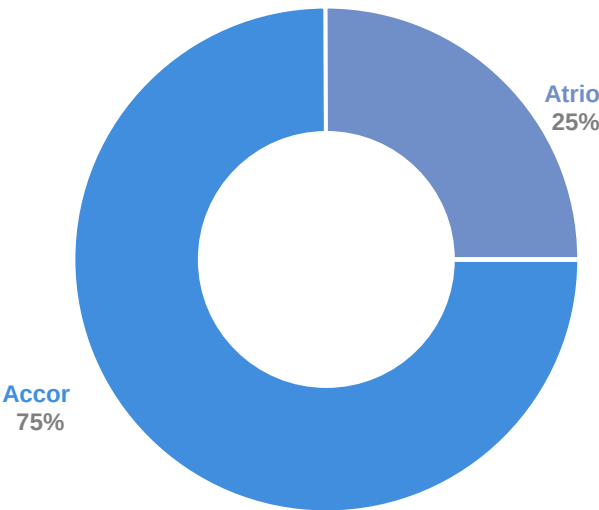
Quartos por Segmento



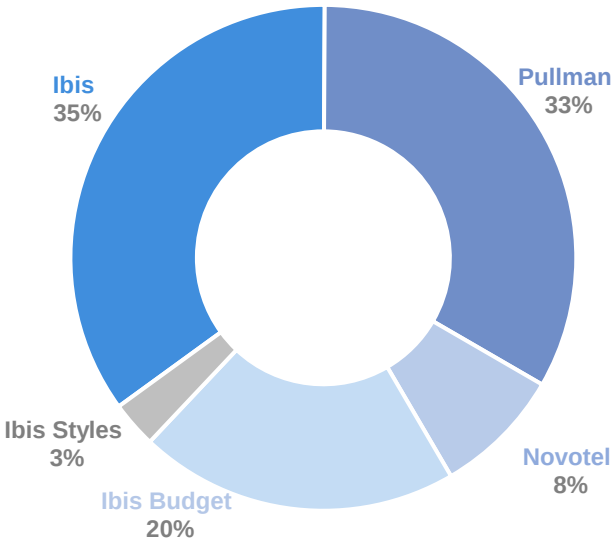
Quartos por Região



Quartos por Administradora



Quartos por Bandeira



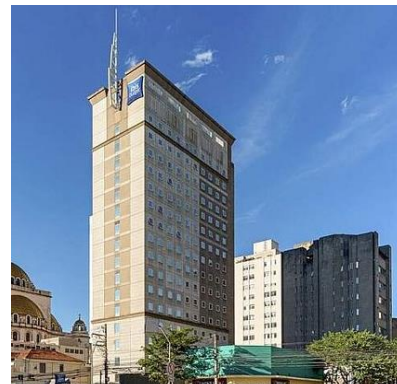
Lista de ativos



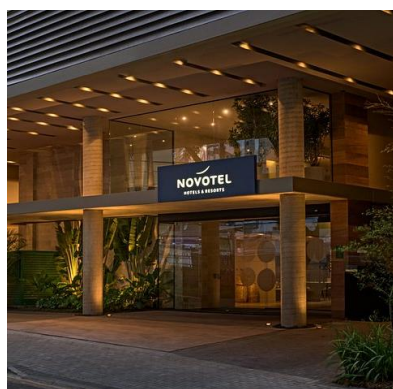
Pullman São Paulo Ibirapuera
São Paulo (SP)
Quartos: 348 (100% BTHI11)



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



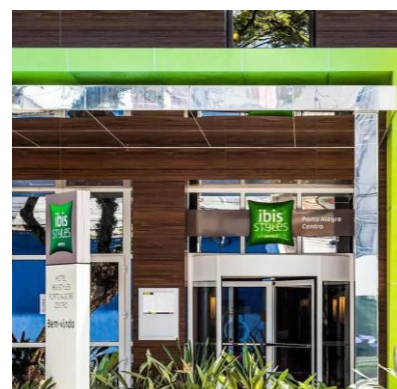
Ibis Budget SP Paraíso
São Paulo (SP)
Quartos: 150 (50% BTHI11)



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



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



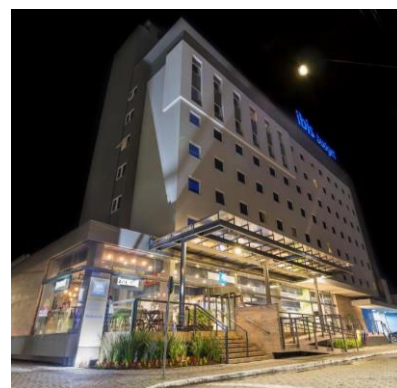
Ibis Styles Porto Alegre Centro
Porto Alegre (RS)
Quartos: 31 (20% BTHI11)



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)

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 Março de 2025, foram realizadas as publicações:

28/03/2025 – AGO	Acesse
28/03/2025 – Demonstrações Financeiras	Acesse
27/03/2025 – AGE	Acesse
25/03/2025 – Regulamento	Acesse
25/03/2025 – Atos de Deliberação do Administrador	Acesse
17/03/2025 – Informe Mensal Estruturado	Acesse
07/03/2025 – 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

