

BTG Pactual Hotéis

Informativo Mensal

BTHI11

Abril de 2025



RESUMO

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.

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 631,8 milhões

COTA E DY¹ PATRIMONIAL

R\$ 68,54 – 6,0%

VALOR DE MERCADO

R\$ 380,2 milhões

COTA E DY¹ MERCADO

R\$ 41,49 – 9,9%

TAXA DE ADM.

Entre 0,6% e 0,8% do PL

TAXA DE PERFORMANCE

20% do que exceder IPCA+9,0%

QUANTIDADE DE COTAS

9.218.512

COTISTAS

1.341

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

GESTOR

BTG Pactual Gestora de Recursos E HotelInvest

COMENTÁRIO DO GESTOR

A operação de fevereiro foi positivamente impactada pela postergação do feriado de Carnaval, em comparação ao calendário do ano anterior, o que favoreceu diretamente a demanda por hospedagem na praça de São Paulo. Ademais, a realização de eventos e grandes shows de artistas nacionais e internacionais, com destaque para a apresentação do Sting, em 16 de fevereiro, no parque Ibirapuera.

Nota-se que a fomentação de eventos, feiras e grandes shows nos estádios e arenas da cidade contribui significativamente para impulsionar as ocupações de fim de semana, que historicamente apresentam uma taxa de ocupação mais baixa em comparação aos dias úteis. Essa tendência de maior dinamismo nos fins de semana vem ganhando força ao longo dos últimos anos, especialmente na cidade de São Paulo, consolidando-se como uma valência estrutural positiva para o segmento hoteleiro, que passa a contar com uma demanda adicional fora do eixo corporativo tradicional.

Referente ao mês de março, observou-se uma retomada importante da demanda corporativa, especialmente a partir da segunda semana do mês, impulsionada pela volta das atividades comerciais e pelo calendário de eventos corporativos na cidade de São Paulo. Essa retomada, somada à realização de feiras, congressos e eventos de grande porte ao longo das semanas seguintes, foi determinante para um desempenho mais robusto no período, compensando o impacto na primeira semana de março, devido ao feriado de Carnaval.

COMENTÁRIO DO GESTOR

VISÃO DO MACRO

No cenário doméstico, os dados de atividade seguiram mistos. O CAGED apresentou forte desempenho, influenciado pelo efeito calendário relacionado ao Carnaval e pela safra agrícola recorde. Por outro lado, a Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) e a PMS (serviços) evidenciou uma leve desaceleração no primeiro trimestre, embora com alguma recuperação após o dado fraco de janeiro. No mercado de crédito, observou-se desaceleração no horizonte de seis meses, mas com dados ainda robustos em fevereiro, sugerindo resiliência da demanda por crédito livre em meio às condições financeiras mais apertadas.

Uma novidade relevante no mercado de crédito foi o avanço do consignado para trabalhadores do setor privado, com grandes bancos começando as operações nesse segmento a partir desta semana. A atividade de concessão nesse produto pode impulsionar a expansão do crédito ao consumo no curto prazo e aumentar o consumo via economia com serviço da dívida, suavizando a tendência de desaceleração observada. Esse movimento representa mais um vetor a ser monitorado na calibração prospectiva da política monetária.

No campo fiscal, o governo entregou as diretrizes da LDO de 2026. As projeções reviveram preocupações recorrentes: a meta de superávit de 0,25% do PIB depende de exclusões de limites de despesas, requer esforços não recorrentes de arrecadação e incorpora aumentos previstos nos gastos com pessoal. Por fim, o Conselho Curador do FGTS aprovou a criação da Faixa 4 do programa Minha Casa Minha Vida, voltada para a classe média. Com propriedades de até R\$ 500 mil e renda familiar de até R\$ 12 mil, a medida deve impulsionar o PIB adicionando um estímulo marginal à atividade econômica a ser considerado nas projeções de crescimento.

Nos Estados Unidos, o mês foi dominado pelas discussões em torno das tarifas impostas por Donald Trump. Em particular, o muito aguardado "Dia da Libertação" marcou a implementação de tarifas universais de, no mínimo, 10% sobre todos os parceiros comerciais dos EUA. A reação do mercado foi negativa, evidenciada principalmente pela queda nas bolsas americanas.

Diante da reação adversa, o governo anunciou uma pausa de 90 dias na aplicação de tarifas recíprocas, mantendo apenas os 10% universais. Paralelamente, foram anunciados aumentos nas tarifas sobre produtos chineses ao longo dos dias seguintes, atingindo, em alguns casos, até 145%.

Apesar da pausa parcial, as idas e vindas da política comercial americana, somadas ao tom belicoso nas relações entre EUA e China, mantêm a incerteza em patamares elevados. Isso, por sua vez, restringe a atividade econômica e deteriora as expectativas para a inflação futura. Outros indicadores econômicos também sugerem um cenário de "calmaria antes da tempestade". A inflação medida pelo CPI (Índice de Preços ao Consumidor), por exemplo, veio 0,2 ponto percentual abaixo do esperado pelo consenso de mercado. Além disso, os dados do mercado de trabalho indicaram uma desaceleração ordenada da economia, com a criação de 228 mil vagas em março — 93 mil acima da mediana das projeções das principais casas de análise.

Do lado da política monetária, o cenário à frente coloca o Federal Reserve em uma posição difícil, dividido entre os dois mandatos — estabilidade de preços e pleno emprego. Ciente desse dilema, a comunicação dos dirigentes do Fed ao longo do mês enfatizou uma postura de cautela para as próximas decisões de política monetária.

COMENTÁRIO DO GESTOR

UPDATE PERSE

O resultado da operação no mês foi beneficiado pelo PERSE (Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos). O programa PERSE foi instituído pela Lei nº 14.148/2021, que concedeu alíquota zero de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS ao setor de eventos de março de 2022 a fevereiro de 2027.

Em maio de 2024, a Lei nº 14.859/2024 modificou as regras, dentre elas, a isenção de PIS e COFINS até dezembro/2026 ou até atingir o limite de R\$ 15 bilhões, a expectativa era de que o PERSE seria integralmente extinto no primeiro semestre de 2025.

Em 12 de março de 2025, de fato, houve uma audiência pública da Receita Federal à Comissão Mista de Orçamentos para apresentação dos gastos com relação ao benefício fiscal. Nessa audiência, foi informada a utilização de R\$ 12 bilhões, de modo que o PERSE seria extinto já a partir do mês de abril de 2025. No dia 24 de março, a Receita Federal oficializou o fim do PERSE com o atingimento do teto de R\$ 15 bilhões.

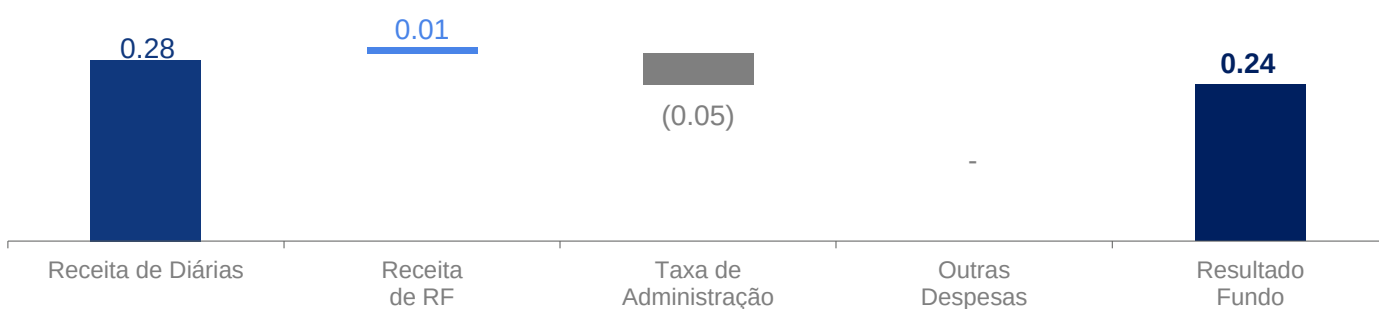
A rede Accor encaminhou medidas judiciais para tentar resguardar as condições da lei original. No entanto, até que haja um retorno dessa ação, os impostos voltarão a ser cobrados.

RESULTADO DO PERÍODO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (R\$ '000)

Resultado	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25	12M
Receita de diárias	4.122	3.674	3.556	6.006	1.432	2.569	40.944
Receita de renda fixa	95	87	164	100	103	90	1.369
Total Receitas	4.217	3.761	3.720	6.106	1.535	2.659	42.313
Total Despesas	(355)	(406)	(480)	(444)	(367)	(439)	(4.712)
Lucro Líquido	3.862	3.355	3.240	5.662	1.168	2.220	37.601
Lucro Líquido por cota	0,42	0,36	0,35	0,61	0,13	0,24	4,08
Lucro distribuído por cota¹	0,41	0,41	0,35	0,45	0,29	0,24	4,08

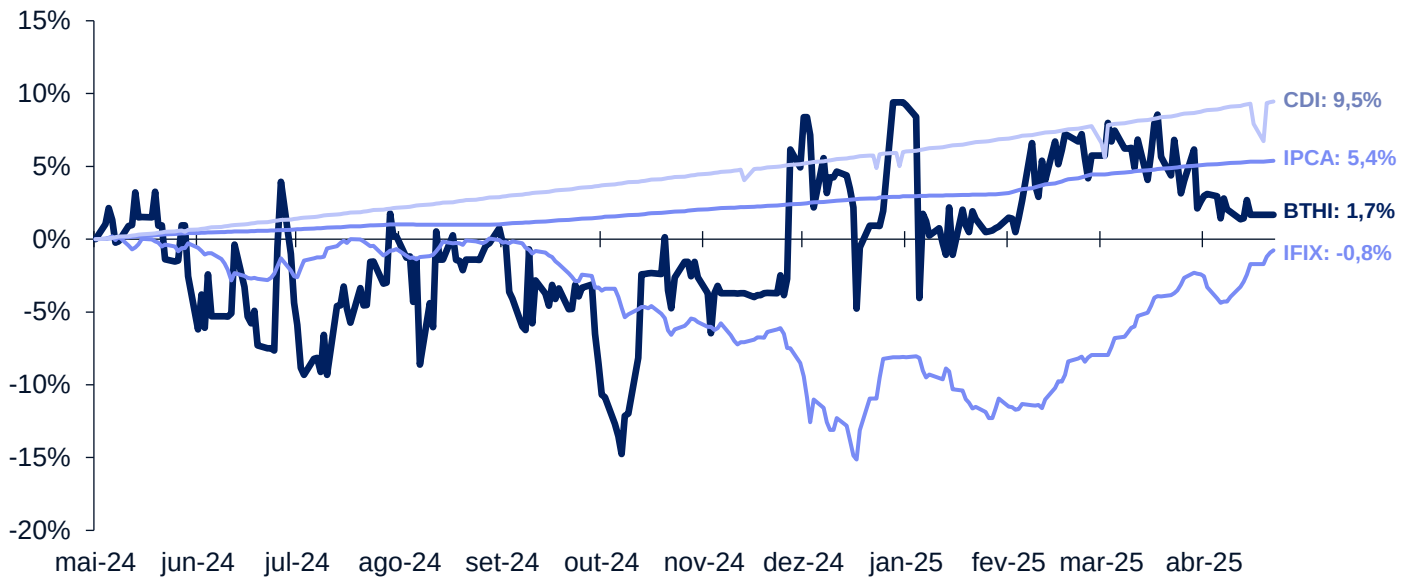
QUEBRA DO RESULTADO (R\$/cota)



No mês de março, o Fundo distribuiu a seus investidores um dividendo de 0,24 reais por cota, totalizando um dividend yield anualizado de 7,0%, considerando a cota do Fundo na B3 (cotação à mercado no último dia útil do mês de referência).

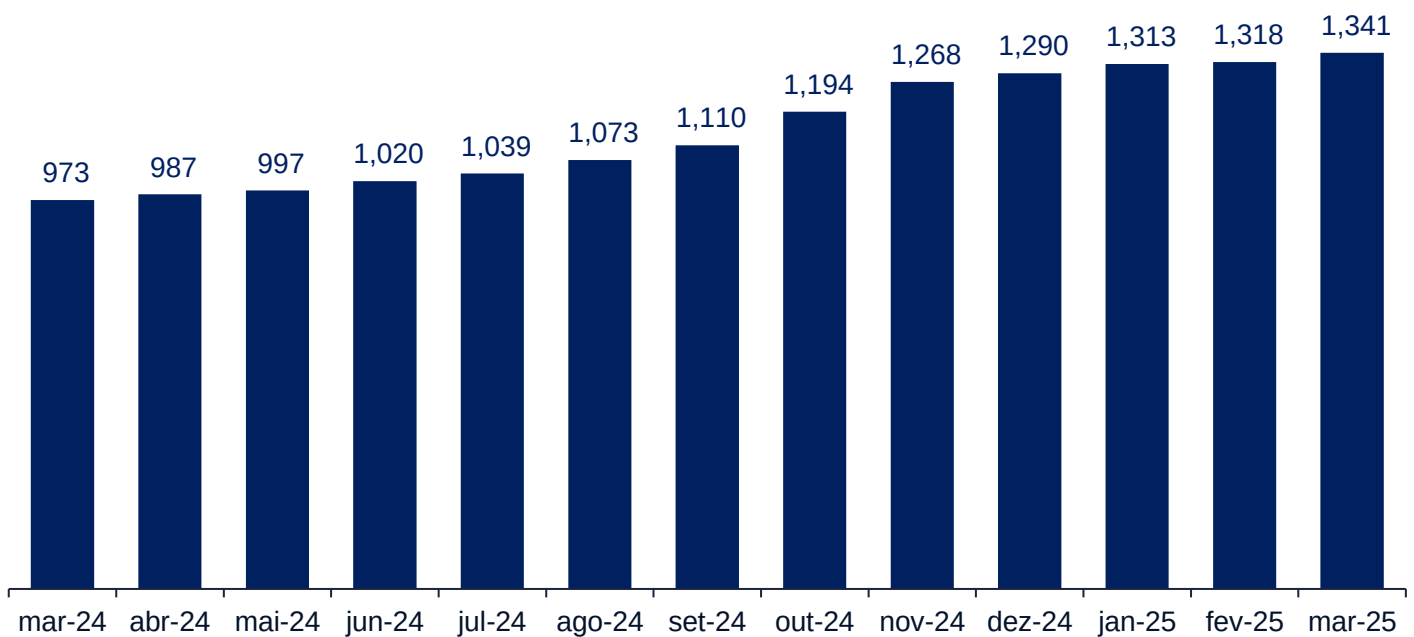
RENTABILIDADE

O retorno total do Fundo nos últimos 12 meses foi de 1,7%. Já o IFIX, apresentou um retorno no mesmo período de -0,8%.



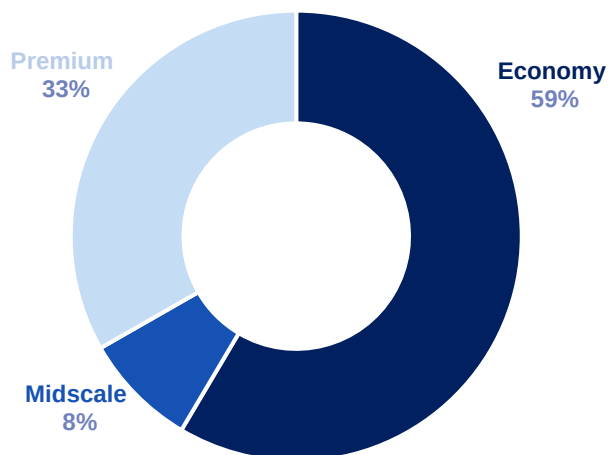
BASE DE COTISTAS

No período de 12 meses, o fundo apresentou um aumento de 38% no número de investidores em relação a março de 2024.

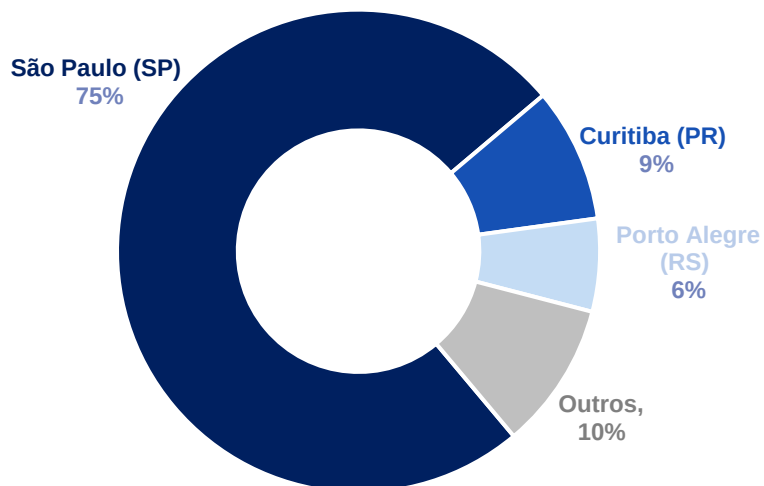


PORTFÓLIO

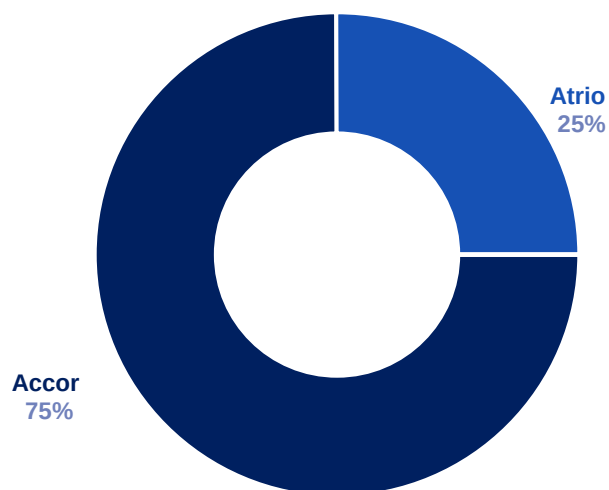
QUARTOS POR SEGMENTO



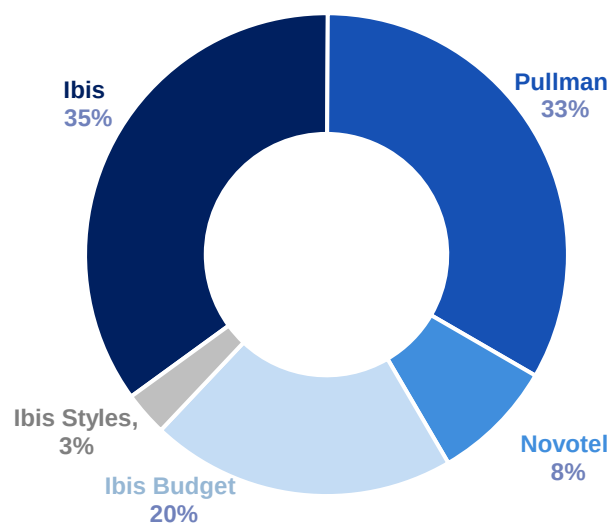
QUARTOS POR REGIÃO



QUARTOS POR ADMINISTRADORA



QUARTOS POR BANDEIRA



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.

CARTEIRA DE ATIVOS

Pullman São Paulo Ibirapuera

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 348 (100% BTHI11)



Ibis São Paulo Barra Funda

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 286 (100% BTHI11)



Ibis Budget SP Paraíso

CIDADE São Paulo (SP)

QUARTOS 150 (50% BTHI11)



Novotel Curitiba Batel

CIDADE Curitiba (PR)

QUARTOS 72 (41% BTHI11)



Novotel Porto Alegre Airport

CIDADE Porto Alegre (RS)

QUARTOS 14 (8% BTHI11)



Ibis Styles Porto Alegre Centro

CIDADE Porto Alegre (RS)

QUARTOS 31 (20% BTHI11)



Ibis Porto Alegre Assis

CIDADE Porto Alegre (RS)

QUARTOS 20 (13% BTHI11)



Ibis Londrina

CIDADE Londrina (PR)

QUARTOS 22 (17% BTHI11)



Ibis Budget Blumenau

CIDADE Blumenau (SC)

QUARTOS 28 (20% BTHI11)



CARTEIRA DE ATIVOS

Ibis Budget Foz do Iguaçu

CIDADE Foz do Iguaçu (PR)

QUARTOS 14 (11% BTHI11)



Ibis Budget Curitiba Centro

CIDADE Curitiba (PR)

QUARTOS 11 (4% BTHI11)



Ibis Canoas

CIDADE Canoas (RS)

QUARTOS 11 (8% BTHI11)



Ibis Chapecó

CIDADE Chapecó (SC)

QUARTOS 28 (21% BTHI11)



Ibis Budget Curitiba Airport

CIDADE Curitiba (PR)

QUARTOS 11 (8% BTHI11)



PUBLICAÇÕES

Durante o mês de março de 2025, foram realizadas as publicações:

[07/03/2025 – Rendimentos e Amortizações](#)

[Acesse](#)

[17/03/2025 – Informe Mensal Estruturado](#)

[Acesse](#)

[20/03/2025 – IPA do Regulamento](#)

[Acesse](#)

[20/03/2025 – Regulamento](#)

[Acesse](#)

[27/03/2025 – AGE](#)

[Acesse](#)

[28/03/2025 – Demonstrações Financeiras](#)

[Acesse](#)

[28/03/2025 – AGO](#)

[Acesse](#)

[31/03/2025 – Informe Anual Estruturado](#)

[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 à Diária Média
- **RevPAR:** *Reveue per Available Room*, produto entre Taxa de Ocupação e Diária Média

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

