

BTG Pactual Hotéis

Informativo Mensal

BTHI11

Maio 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\$ 634,3 milhões

COTA E DY¹ PATRIMONIAL

R\$ 68,81 – 6,1%

VALOR DE MERCADO

R\$ 358,4 milhões

COTA E DY¹ MERCADO

R\$ 38,88 – 10,7%

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

1.346

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

GESTOR

BTG Pactual Gestora de Recursos E HotellInvest

COMENTÁRIO DO GESTOR

O desempenho da indústria no mês de março foi impactado pela postergação do feriado de Carnaval, o qual ocorreu na primeira semana do mês, em comparação ao calendário do ano anterior, repercutindo diretamente na demanda por hospedagem, principalmente na praça de São Paulo. Nas semanas subseqüentes, a retomada dos eventos contribuiu para o desempenho da carteira do BTG Hotéis, com destaque para a Expo Revestir, a Plástico Brasil e a Fruit Attraction São Paulo que ocorreram ao longo de março no São Paulo Expo. Esses eventos foram seguidos por uma agenda de shows, congressos e festivais na cidade, como o Lollapalooza, que geraram um aumento significativo no fluxo de visitantes à capital.

Em abril, observou-se uma forte retomada da demanda na cidade. A tendência de maior dinamismo nos fins de semana vem se intensificando nos últimos anos, consolidando-se como uma característica estrutural positiva para o segmento hoteleiro, que passa a contar com uma demanda adicional fora do eixo corporativo tradicional. Entre os principais eventos do mês, destacam-se o show do Stray Kids, banda sul-coreana que movimentou expressivamente o primeiro fim de semana de abril, além da Intermodal South America, realizada no Distrito Anhembi entre os dias 22 e 24. Apesar do impacto dos feriados prolongados, o desempenho da primeira quinzena evidenciou a força da recuperação da demanda corporativa, que voltou a se intensificar em maio.

Além do cenário positivo observado em maio, é importante destacar o encerramento antecipado do Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos (Perse), ocorrido antes do prazo inicialmente previsto. O fim do programa impactará diretamente a distribuição mensal dos empreendimentos, uma vez que os hotéis voltarão a recolher PIS, COFINS, IRPJ e CSLL.

COMENTÁRIO DO GESTOR

VISÃO DO MACRO

A inflação brasileira permanece acima da meta; os núcleos ligados a serviços mostram resistência à desinflação, o que, alinhado ao desancoramento das expectativas, mantém a política monetária em território bastante restritivo. O Copom elevou a Selic para 14,75% na reunião de maio e sinalizou que permanecerá em terreno restritivo por um período prolongado, à espera de maior convergência das expectativas inflacionárias.

O governo brasileiro promoveu uma elevação generalizada das alíquotas do IOF com o objetivo de reforçar a arrecadação e cumprir metas fiscais. As principais mudanças incluíram aumentos significativos no custo do crédito para empresas, a unificação da alíquota de 3,5% sobre diversas operações cambiais (como compras internacionais no cartão de crédito e saques no exterior), e a criação de um IOF de 5% sobre aportes mensais acima de R\$ 50 mil em previdência privada (VGBL).

Apesar de inicialmente prever a taxa de transferências de fundos para o exterior, o governo recuou parcialmente após forte reação do mercado. As medidas devem gerar mais de R\$ 20 bilhões em receita adicional já em 2025, mas provocaram críticas por elevar o custo do crédito e comprometer a competitividade das empresas.

No Estados Unidos o núcleo do CPI avançou 0,2% em abril, abaixo dos 0,3% projetados. O mercado de trabalho reforçou a impressão de força subjacente: a pesquisa de payroll apontou criação de 177 mil postos, superando com folga as 130 mil vagas esperadas. Em termos de política monetária, não tivemos muita novidade. Na sua reunião de maio, o Federal Reserve manteve a taxa básica de juros entre 4,25% e 4,50%.

A decisão reforçou que o Fed está bem-posicionado para responder rapidamente a possíveis choques, sejam inflacionários ou relacionados a uma piora das condições no mercado de trabalho. Jerome Powell, chair do Fed, destacou que a economia continua sólida, o mercado de trabalho está próximo do pleno emprego, e embora a inflação permaneça acima da meta de 2%, está em trajetória favorável.

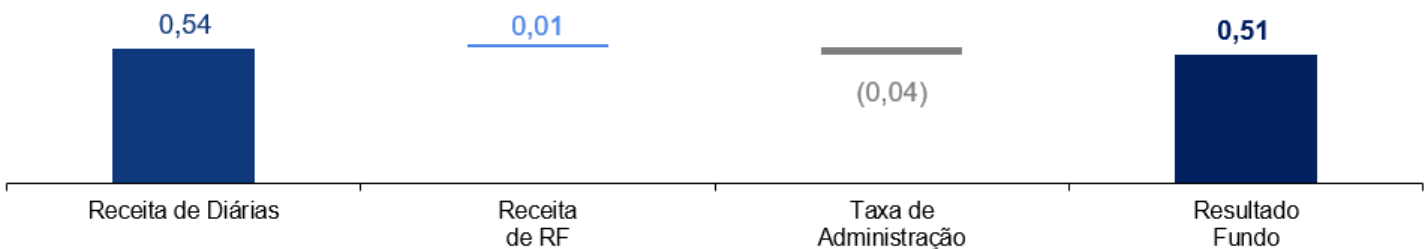
Apesar da incerteza elevada causada pelas tarifas comerciais recentes, a postura do Fed segue a mesma das reuniões anteriores, adotando paciência para aguardar clareza sobre o impacto dessas medidas antes de decidir mudanças futuras na política monetária.

RESULTADO DO PERÍODO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (R\$ '000)

Resultado	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25	12M
Receita de diárias	3.674	3.556	6.006	1.432	2.569	4.965	42.302
Receita de renda fixa	87	164	100	103	90	103	1.341
Total Receitas	3.761	3.720	6.106	1.535	2.659	5.068	43.643
Total Despesas	(406)	(480)	(444)	(367)	(439)	(331)	(4.675)
Lucro Líquido	3.355	3.240	5.662	1.168	2.220	4.737	38.968
Lucro Líquido por cota	0,36	0,35	0,61	0,13	0,24	0,51	4,23
Lucro distribuído por cota¹	0,41	0,35	0,45	0,29	0,24	0,45	4,16

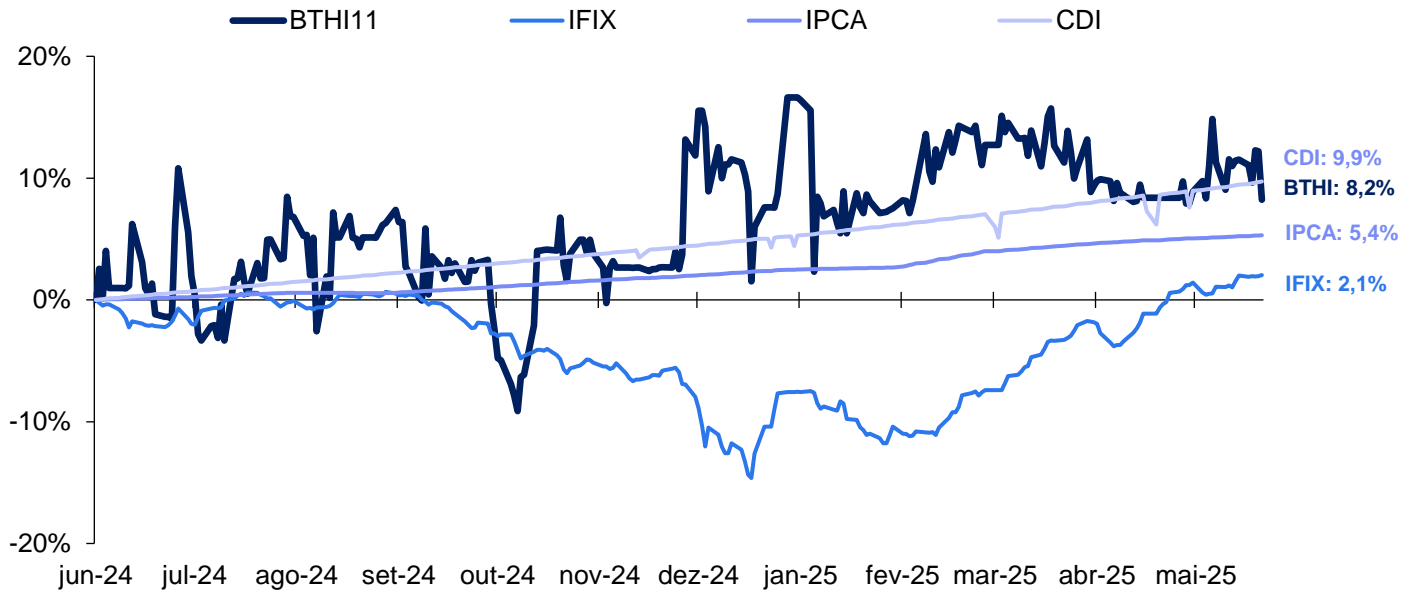
QUEBRA DO RESULTADO (R\$/cota)



No mês de abril, o Fundo distribuiu a seus investidores um dividendo de 0,45 reais por cota, totalizando um dividend yield anualizado de 13,9% considerando a cota do Fundo na B3 (cotação à mercado no último dia útil do mês de referência).

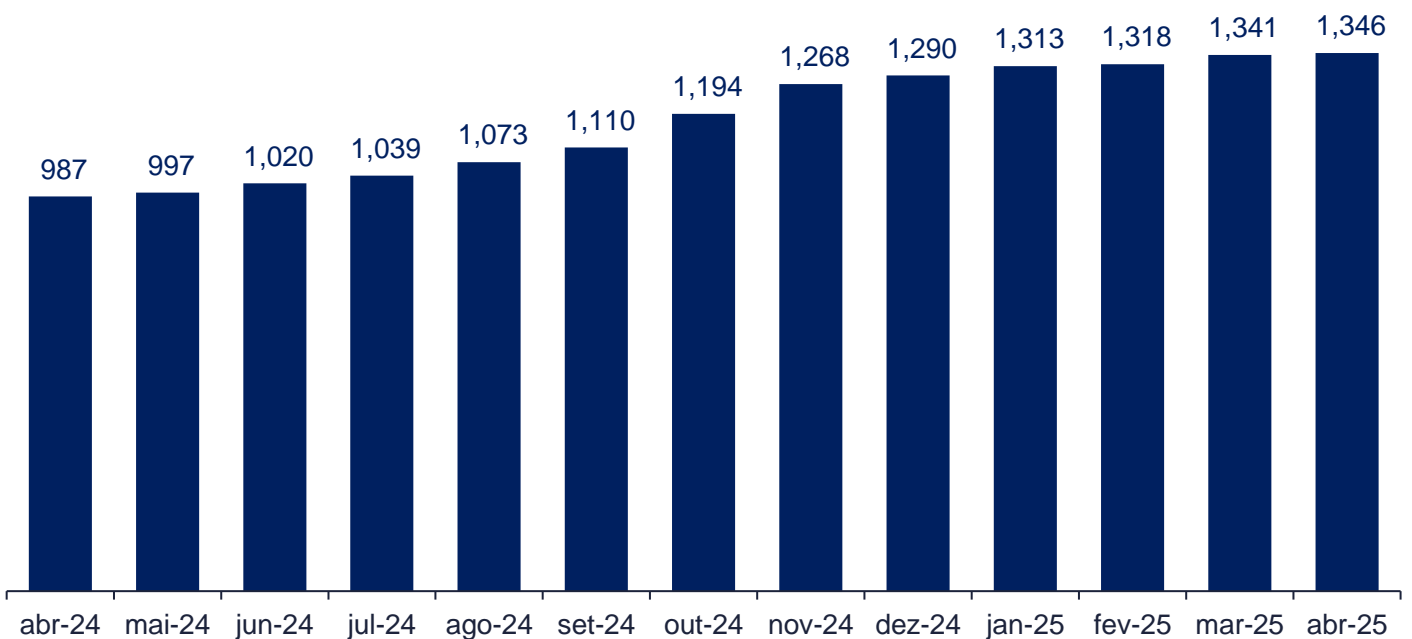
RENTABILIDADE

O retorno total do Fundo nos últimos 12 meses foi de 8,2%. Já o IFIX, apresentou um retorno no mesmo período de 2,1%.



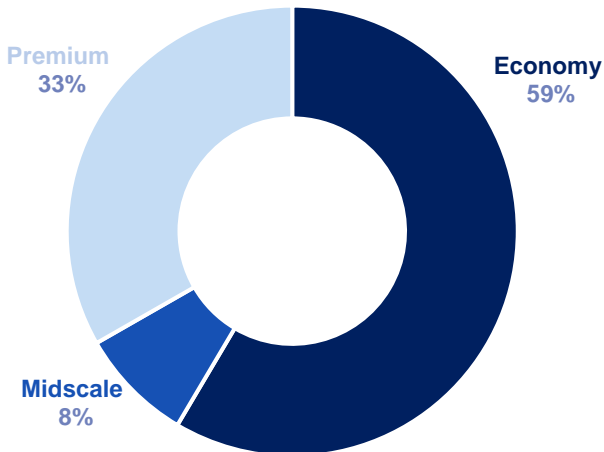
BASE DE COTISTAS

No período de 12 meses, o fundo apresentou um aumento de 36% no número de investidores em relação a abril de 2024.

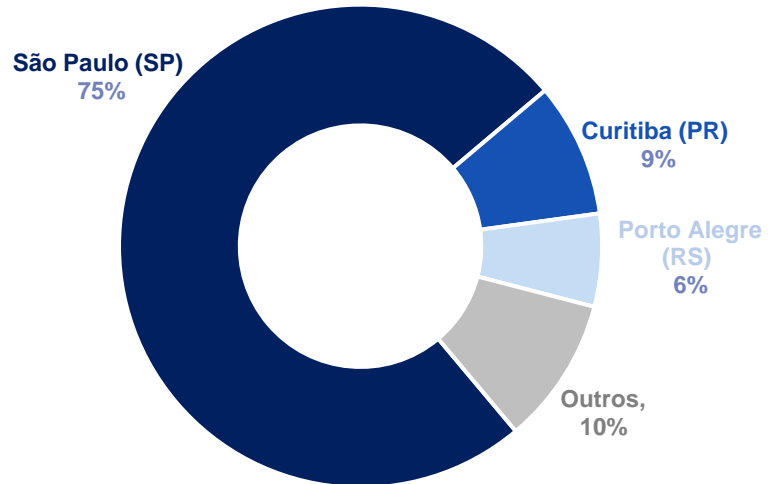


PORTFÓLIO

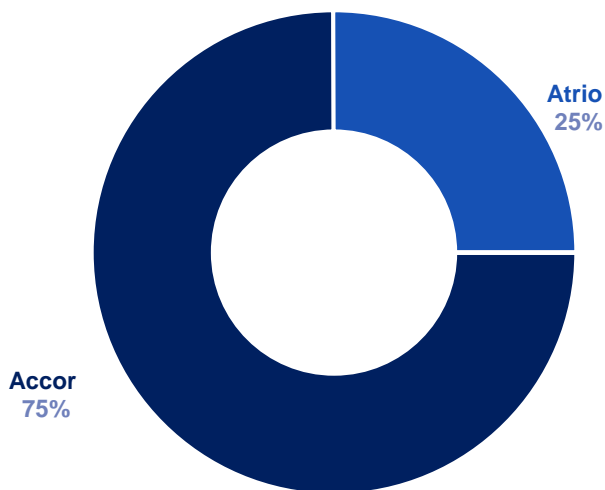
QUARTOS POR SEGMENTO



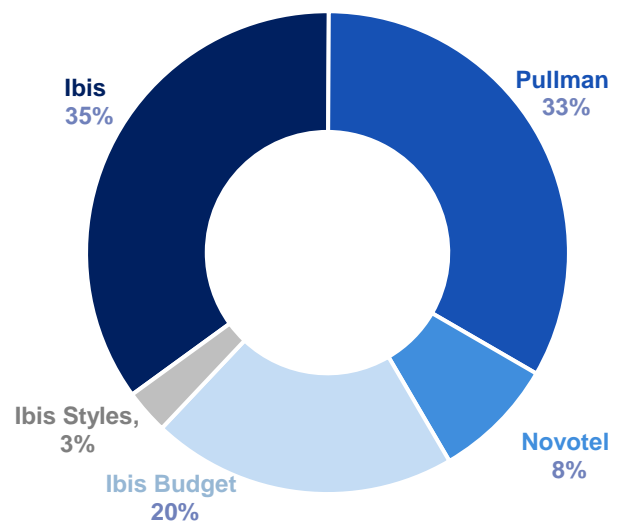
QUARTOS POR REGIÃO



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:

03/04/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

14/04/2025 – AGE

[Acesse](#)

15/04/2025 – Informe Mensal 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:** *Revenue 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, conseqüentemente, 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.

