

BTG Pactual Hotéis

Informativo Mensal

BTHI11

Junho 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\$ 634,7 milhões

COTA E DY¹ PATRIMONIAL

R\$ 68,85 – 6,2%

VALOR DE MERCADO

R\$ 358,5 milhões

COTA E DY¹ MERCADO

R\$ 38,88 – 11,0%

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

1.374

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

GESTOR

BTG Pactual Gestora de Recursos E HotellInvest

COMENTÁRIO DO GESTOR

A demanda hoteleira da cidade de São Paulo em abril refletiu a forte retomada do calendário de feiras e eventos corporativos. Entre os principais destaques do mês estiveram a Feicon, World Travel Market, Intermodal South America e Automec. Apesar dos feriados prolongados da Páscoa e de Tiradentes, o mercado manteve-se aquecido ao longo do período.

Além da sólida demanda corporativa, abril também contou com grandes shows realizados no Allianz Parque e no Morumbis, com destaque para a apresentação da banda sul-coreana Stray Kids, o que impulsionou a ocupação hoteleira nos finais de semana.

Outro ponto de atenção no mês foi o encerramento do Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos (Perse), que vinha contribuindo com o processo de recuperação da indústria.

Já em maio, o calendário de eventos corporativos continuou favorecendo a performance do setor hoteleiro da capital. Destacam-se a APAS Show, realizada de 12 a 15 de maio no Expo Center Norte, e a feira Hospitalar, que ocorreu entre os dias 20 e 23 de maio no São Paulo Expo. Esses eventos impactaram positivamente, sobretudo, os hotéis de categoria Midscale e superiores, que registraram crescimento de RevPAR impulsionado principalmente pelo aumento da diária média.

Além do calendário corporativo, a cidade recebeu diversos eventos culturais, esportivos e musicais ao longo do mês, fortalecendo ainda mais o turismo de lazer e contribuindo para a demanda hoteleira nos finais de semana.

COMENTÁRIO DO GESTOR

VISÃO DO MACRO

A economia brasileira continuou crescendo no início do ano. No 1º trimestre de 2025, o PIB avançou 1,4% em relação ao 4º trimestre de 2024, ligeiramente abaixo das expectativas do mercado, mas ainda forte. Na comparação anual, o crescimento foi de 2,9%. O desempenho foi puxado principalmente pela agropecuária, com alta expressiva, e pelo consumo das famílias. A indústria, por outro lado, praticamente estagnou, refletindo o impacto dos juros altos e da desaceleração global. Os indicadores antecedentes divulgados no segundo trimestre sugerem continuidade do crescimento, ainda que em ritmo mais moderado.

A prévia da inflação oficial (IPCA-15) de junho recuou para +0,26%, desacelerando frente aos +0,36% de maio e abaixo das expectativas de mercado (0,30%). Com isso, a variação acumulada em 12 meses atingiu cerca de +5,27%, acima do teto da meta de 4,0%. A leitura mostrou deflação de alimentos no domicílio e novos reajustes em tarifas de energia elétrica, confirmando surpresas baixistas pontuais. No entanto, os núcleos de inflação seguem pressionados, com serviços ainda apresentando dinâmica incompatível com a meta, o que reforça a cautela do Banco Central.

Na reunião de junho, o Copom elevou a taxa Selic em 0,25 ponto percentual, para 15,00% ao ano, encerrando, caso o cenário ocorra de acordo com o esperado, uma sequência de altas iniciada no segundo semestre de 2024. O comunicado da decisão indicou que a política monetária será mantida nesse patamar por um período prolongado. O Banco Central destacou que o ambiente inflacionário ainda exige vigilância, mas abriu espaço para pausa no ciclo de aperto, sinalizando que precisa de um tempo para observar os efeitos da política monetária.

Nos Estados Unidos, o núcleo do CPI avançou 0,1% em maio, abaixo da projeção de 0,3%. A surpresa positiva foi amplamente disseminada entre as categorias, e mesmo a inflação de bens, geralmente mais sensível a tarifas, não apresentou aceleração.

O mercado de trabalho continuou dando sinais de uma desaceleração ordenada: o relatório de payroll registrou criação de 139 mil vagas, em linha com as projeções e ligeiramente abaixo das 147 mil do mês anterior. Novamente, setores intensivos em mão de obra imigrante, como construção, seguiram contratando, sugerindo que as restrições migratórias ainda não deixaram marca mensurável sobre o emprego.

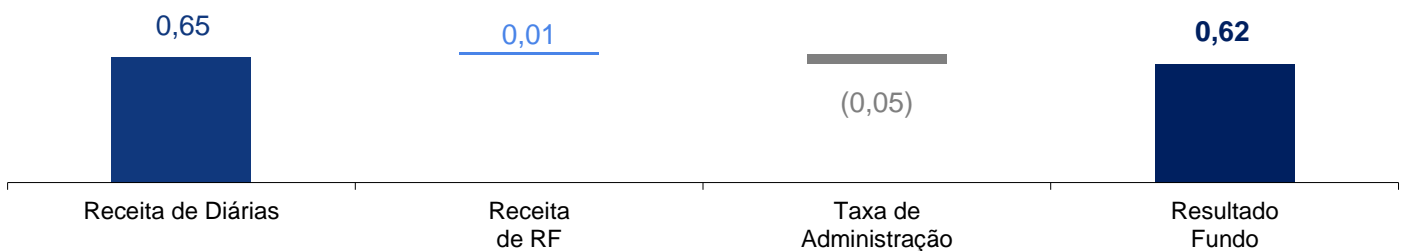
Em termos de política monetária, o Federal Reserve manteve a meta para os Fed funds em 4,25% - 4,50 % na reunião de junho e reiterou estar pronto para agir diante de choques de inflação ou enfraquecimento do mercado de trabalho. Apesar da incerteza gerada pelas tarifas, a maioria dos dirigentes prefere aguardar evidências mais claras antes de alterar a política.

RESULTADO DO PERÍODO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (R\$ '000)

Resultado	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25	12M
Receita de diárias	3.556	6.006	1.432	2.569	4.965	6.026	45.039
Receita de renda fixa	164	100	103	90	103	122	1.327
Total Receitas	3.720	6.106	1.535	2.659	5.068	6.148	46.366
Total Despesas	(480)	(444)	(367)	(439)	(331)	(454)	(4.784)
Lucro Líquido	3.240	5.662	1.168	2.220	4.737	5.694	41.582
Lucro Líquido por cota	0,35	0,61	0,13	0,24	0,51	0,62	4,51
Lucro distribuído por cota¹	0,35	0,45	0,29	0,24	0,45	0,45	4,28

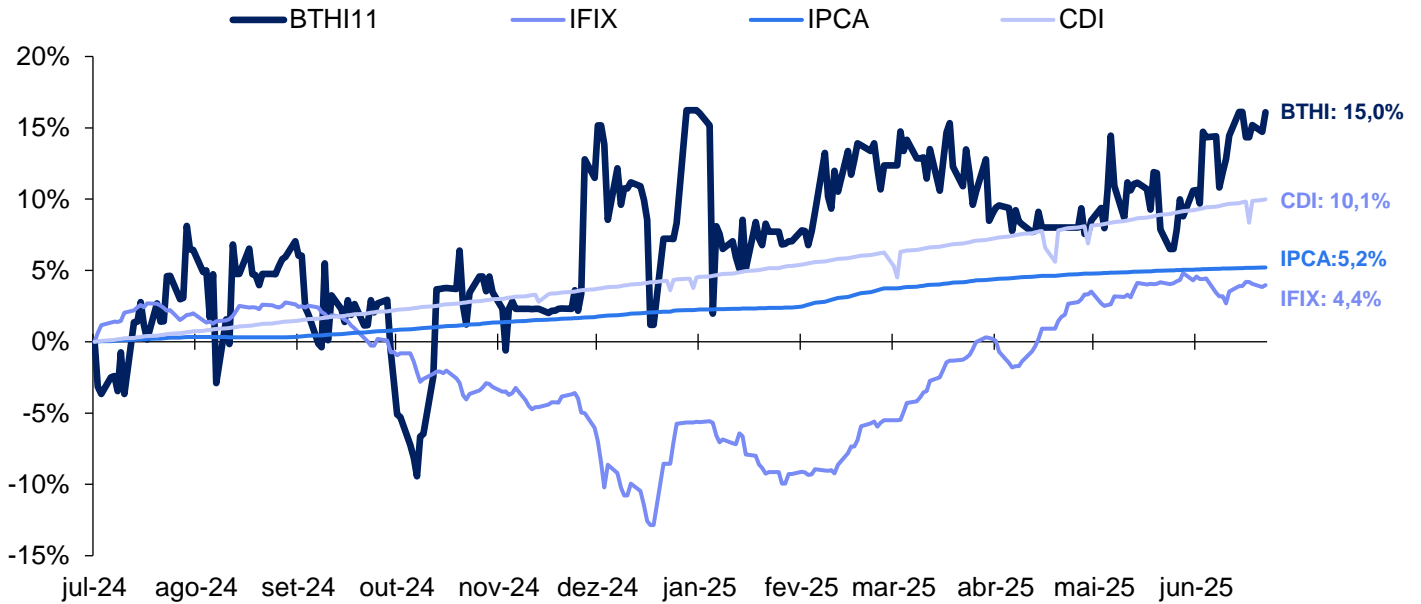
QUEBRA DO RESULTADO (R\$/cota)



No mês de maio, 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).

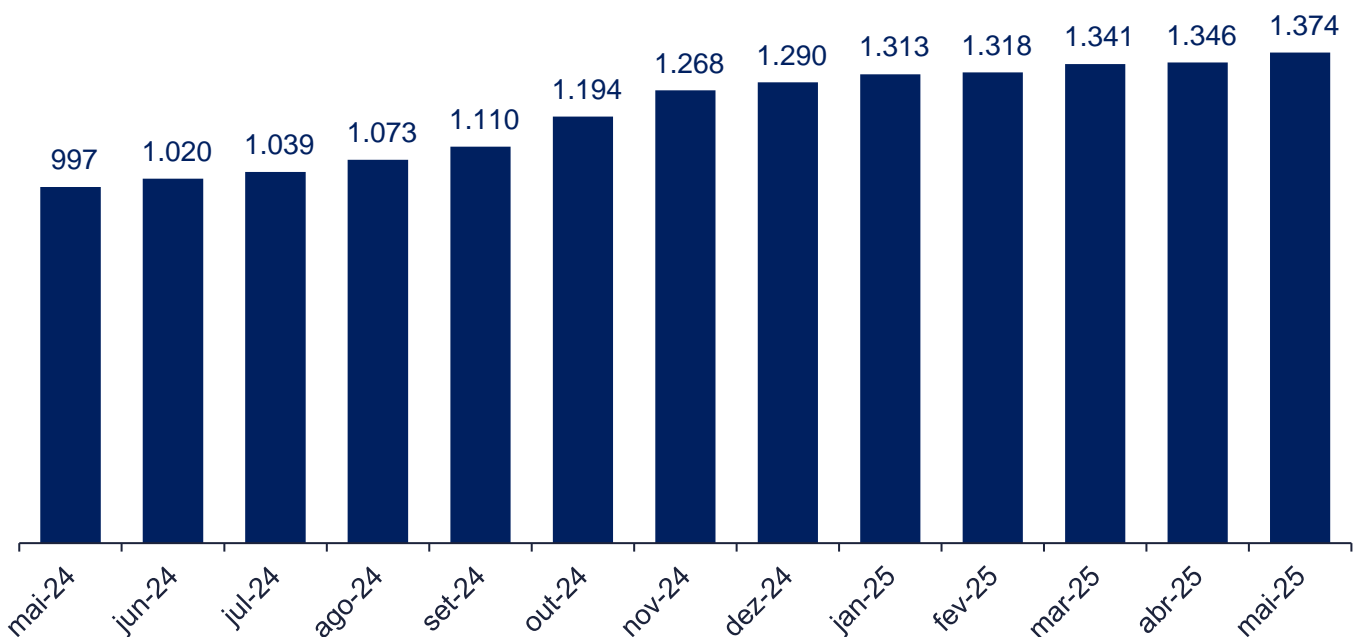
RENTABILIDADE

O retorno total do Fundo nos últimos 12 meses foi de 15,0%. Já o IFIX, apresentou um retorno no mesmo período de 4,4%.



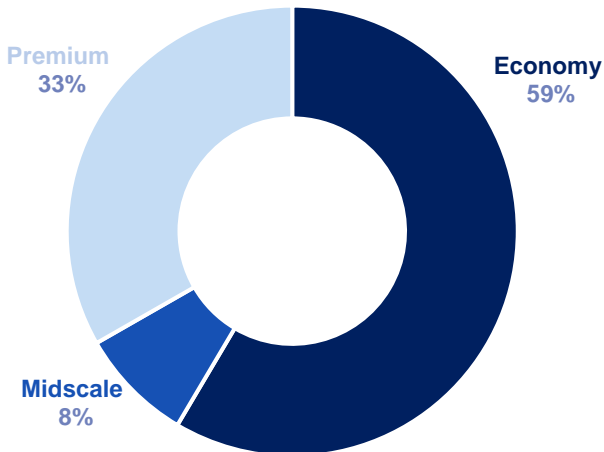
BASE DE COTISTAS

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

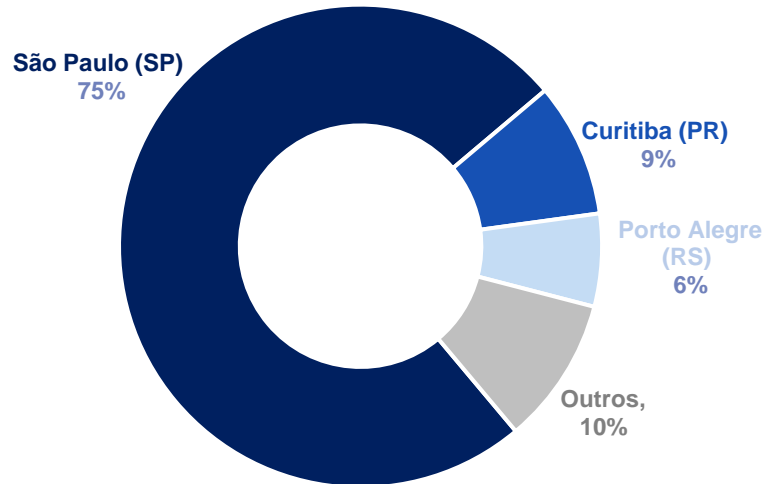


PORTFÓLIO

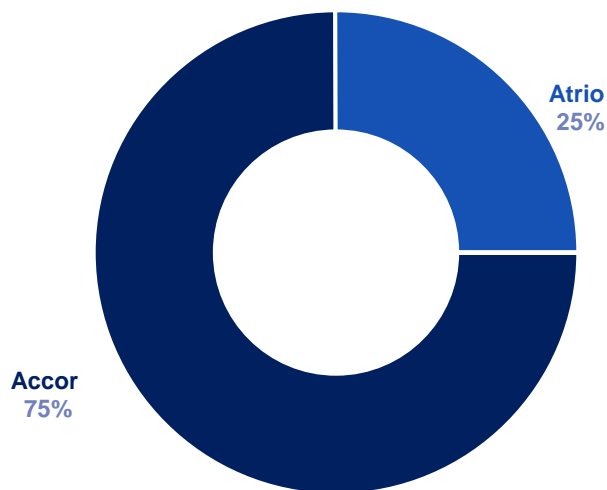
QUARTOS POR SEGMENTO



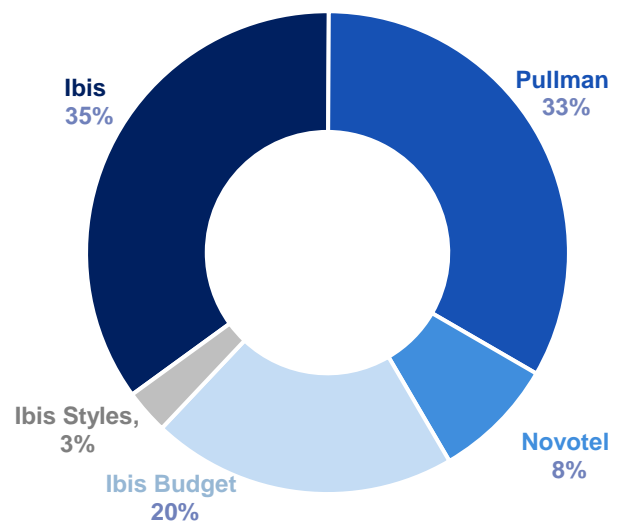
QUARTOS POR REGIÃO



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 maio de 2025, foram realizadas as publicações:

06/05/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

06/05/2025 – AGO

[Acesse](#)

14/05/2025 – Informe Trimestral Estruturado

[Acesse](#)

15/05/2025 – 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.

