

BTG Pactual Hotéis

Informativo Mensal

BTHI11

Julho 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\$ 632,6 milhões

COTA E DY¹ PATRIMONIAL

R\$ 68,62 – 6,4%

VALOR DE MERCADO

R\$ 381,8 milhões

COTA E DY¹ MERCADO

R\$ 41,42 – 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

1.402

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

GESTOR

BTG Pactual Gestora de Recursos E HotelInvest

COMENTÁRIO DO GESTOR

O desempenho em maio foi impulsionado pelo calendário de eventos na capital paulista. Apesar do impacto inicial do feriado prolongado do Dia do Trabalho, o restante do mês apresentou forte recuperação na demanda hoteleira, especialmente no segmento média-escala.

Ademais, a Virada Cultural, realizada nos dias 24 e 25 de maio, também favoreceu a demanda hoteleira tanto do público corporativo quanto de lazer.

Em relação a junho, foi percebida uma retração, principalmente devido ao feriado prolongado de Corpus Christi, que este ano recaiu sobre a terceira semana do mês, reduzindo a demanda hoteleira nesse intervalo em relação ao mesmo período do ano passado.

O calendário da capital permanece aquecido, com uma programação diversificada de shows, eventos culturais e atividades esportivas, que seguem fortalecendo a demanda aos finais de semana. Embora esse movimento ainda represente impacto moderado na performance dos hotéis, seu crescimento contínuo aponta para um potencial relevante no longo prazo.

COMENTÁRIO DO GESTOR

MACÁYA GASTRONOMIA | PULLMAN IBIRAPUERA – INAUGURAÇÃO

O Pullman Ibirapuera inaugurou seu novo restaurante, o Macáya. Idealizado pelo chef uruguaio Fabian Ruiz ([@chef.fabianruiz](#)), o Macáya explora a culinária latino-americana com uma abordagem contemporânea e cosmopolita.

O restaurante contou com um time de marketing dedicado à construção da marca e à estruturação da proposta gastronômica. A estratégia incluiu um “soft opening” com influenciadores e formadores de opinião, além de ativações voltadas ao público local, com o objetivo de apresentar o Macáya ao mercado e gerar tráfego orgânico e recorrente, capturando o público passante.



SAIBA MAIS



Endereço: [Rua Joinville 515, São Paulo - SP](#)



Instagram: [@macayagastronomia](#)



Site Oficial: [Macáya | Pullman Ibirapuera](#)



Menu: [Macáya | livemenu](#)



COMENTÁRIO DO GESTOR

VISÃO DO MACRO

No segundo trimestre de 2025, a economia brasileira apresentou sinais mistos, com inflação ainda acima da meta, desaceleração na indústria, mas resiliência em serviços e no mercado de trabalho. O IPCA de junho avançou 0,24%, enquanto a prévia de julho (IPCA-15) veio em 0,33%, acumulando alta de 5,3% em 12 meses — acima do teto da meta de 4,5%. A produção industrial registrou queda de 0,5% em maio, segundo recuo consecutivo, ao passo que o setor de serviços cresceu 0,1% no mês e acumulou expansão de 3,0% em 12 meses. Já o comércio varejista oscilou negativamente (-0,2%), refletindo perda de fôlego no consumo, embora ainda com alta anual de 2,1%.

Apesar da desaceleração em alguns setores, o mercado de trabalho se manteve aquecido. A taxa de desemprego caiu para 6,2% no trimestre encerrado em maio, o menor nível histórico para o período. O CAGED mostrou criação de cerca de 149 mil vagas formais em maio, ultrapassando 1 milhão de postos acumulados em 2025. O bom desempenho do emprego contribuiu para sustentar o consumo das famílias e indica uma economia que, embora sujeita a juros elevados, ainda opera próxima do pleno emprego, com aumento da massa salarial e queda da informalidade.

Diante desse cenário, o Copom manteve a taxa Selic em 15% ao ano. O comitê manteve o discurso de considerar a manutenção do juros constante por período “bastante prolongado” com o intuito de segurar um possível afrouxamento das condições financeiras na economia. O mercado continua esperando o início do ciclo de cortes para o primeiro trimestre de 2026.

Nos Estados Unidos o mercado de trabalho continuou dando sinais de uma desaceleração ordenada: o relatório de emprego payroll registrou criação de 147 mil vagas, em linha com as projeções e ligeiramente acima das 144 mil do mês anterior. O número foi acima do esperado pelo mercado, que ficava na casa dos 110 mil. Também tivemos um dado de PIB resiliente, com a variação trimestral anualizada em 3% (vs 2,4% esperados pelo consenso de mercado), devolvendo a contração do mês passado causada pela reação antecipada à implantação de tarifas, evidente na dinâmica das importações.

Em termos de política monetária, o Federal Reserve manteve os juros inalterados, com Jerome Powell reforçando que a política monetária segue “modestamente restritiva” diante de uma inflação ainda acima da meta de 2%, mesmo quando descontados os efeitos tarifários.

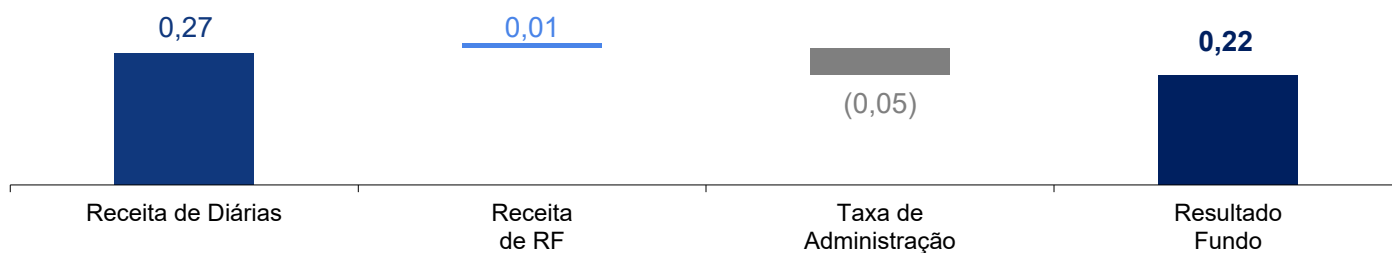
O comunicado e a coletiva indicam uma postura paciente e cautelosa: embora reconheça que os efeitos inflacionários das tarifas possam ser pontuais, o Comitê está atento à possibilidade de impactos mais persistentes, destacando a importância de evitar que aumentos temporários de preços se transformem em pressões inflacionárias duradouras.

RESULTADO DO PERÍODO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (R\$ '000)

Resultado	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25	Jun-25	12M
Receita de diárias	6.006	1.432	2.569	4.965	6.026	2.471	44.384
Receita de renda fixa	100	103	90	103	122	78	1.283
Total Receitas	6.106	1.535	2.659	5.068	6.148	2.549	45.667
Total Despesas	(444)	(367)	(439)	(331)	(454)	(486)	(4.878)
Lucro Líquido	5.662	1.168	2.220	4.737	5.694	2.063	40.789
Lucro Líquido por cota	0,61	0,13	0,24	0,51	0,62	0,22	4,42
Lucro distribuído por cota¹	0,45	0,29	0,24	0,45	0,45	0,45	4,42

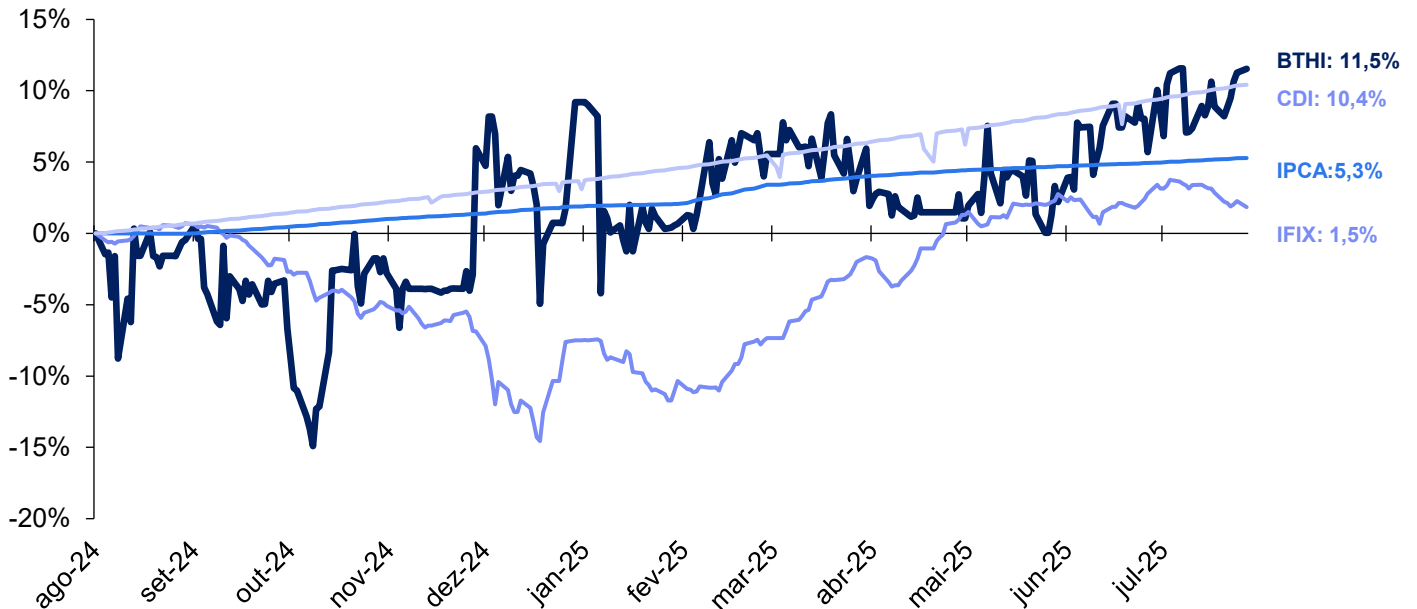
QUEBRA DO RESULTADO (R\$/cota)



No mês de junho, o Fundo distribuiu a seus investidores um dividendo de 0,45 reais por cota, totalizando um dividend yield anualizado de 13,04% considerando a cota do Fundo na B3 (cotação à mercado no último dia útil do mês de referência).

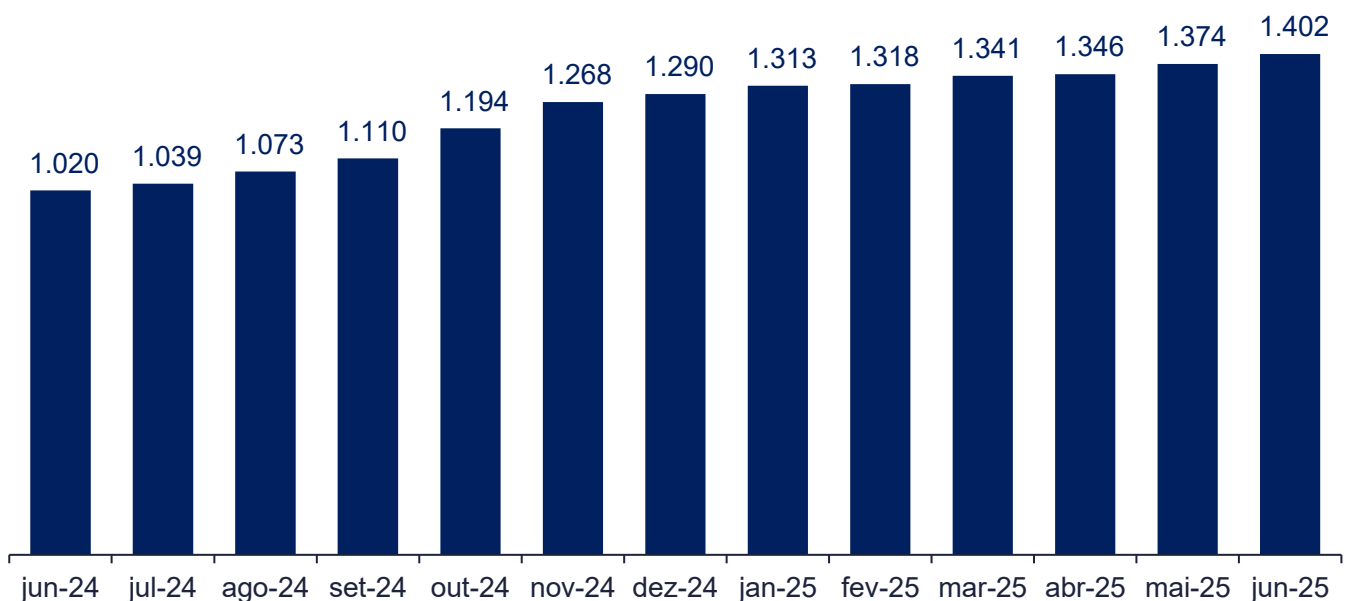
RENTABILIDADE

O retorno total do Fundo nos últimos 12 meses foi de 11,5%. Já o IFIX, apresentou um retorno no mesmo período de 1,5%.



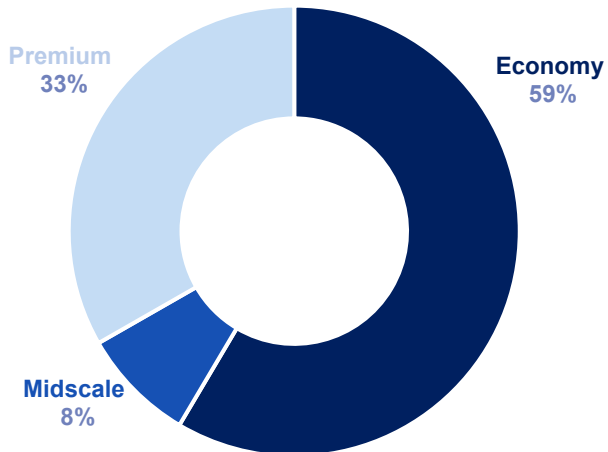
BASE DE COTISTAS

No período de 12 meses, o fundo apresentou um aumento de 37% no número de investidores em relação a abril de 2024.

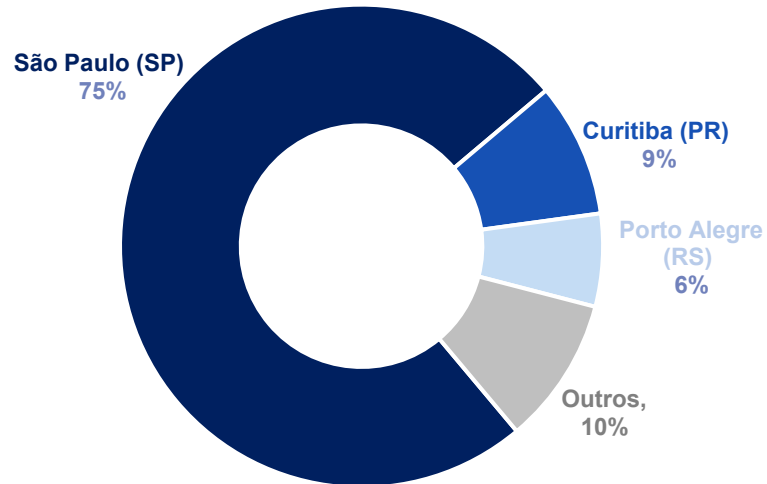


PORTFÓLIO

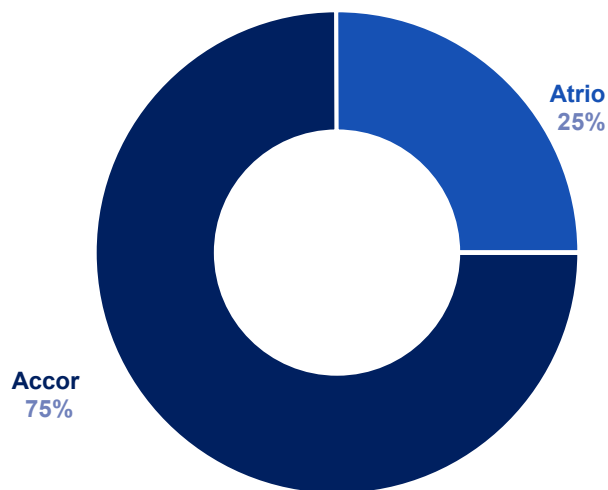
QUARTOS POR SEGMENTO



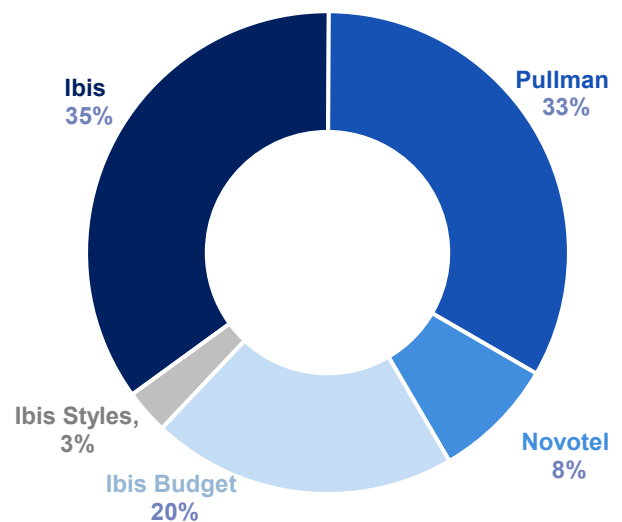
QUARTOS POR REGIÃO



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 junho de 2025, foram realizadas as publicações:

04/06/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

16/06/2025 – 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:** *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, 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.

