

BTG Pactual Hotéis

Informativo Mensal

BTHI11

Agosto 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\$ 633,6 milhões

COTA E DY¹ PATRIMONIAL

R\$ 68,73 – 6,6%

VALOR DE MERCADO

R\$ 384,9 milhões

COTA E DY¹ MERCADO

R\$ 41,75 – 10,8%

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

1.420

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

GESTOR

BTG Pactual Gestora de Recursos E HotelInvest

COMENTÁRIO DO GESTOR

O desempenho do BTG Hotéis em junho foi afetado pelo feriado prolongado do dia 19, que reduziu significativamente o movimento corporativo em São Paulo. Apesar do bom início, impulsionado pelas feiras e eventos corporativos realizados na primeira quinzena, a longa pausa do feriado de Corpus Christi comprometeu a demanda corporativa e de eventos por cerca de 10 dias. Em 2024, o feriado ocorreu na última semana de maio, sem prejudicar o desempenho de junho.

Em relação a julho, foi percebida a retração da demanda corporativa na cidade devido ao período das férias escolares, em conjunto com a diminuição do calendário de feiras e eventos em São Paulo, sazonal para o setor. Os hotéis da carteira mantêm estratégias ativas de gestão de diária média, buscando otimizar o RevPAR. Essa prática tem se consolidado como uma diretriz comum entre os empreendimentos do fundo.

Referente ao mês de agosto, o calendário da capital retoma o ritmo aquecido, com uma programação diversificada de shows, atividades esportivas, eventos culturais e corporativos que seguem fortalecendo a demanda hoteleira, inclusive nos finais de semana. Dentre os eventos que geraram mais fluxo para os ativos do fundo, destaca-se o AWS Summit.

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](https://www.instagram.com/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](https://www.instagram.com/macayagastronomia)



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



Menu: [Macáya | livemenu](#)



COMENTÁRIO DO GESTOR

VISÃO DO MACRO

No Brasil, o ambiente político ganhou um novo vetor externo com a aplicação da Lei Magnitsky por parte dos EUA contra o ministro Alexandre de Moraes, intensificando o contencioso bilateral e elevando a incerteza institucional.

Na atividade, os sinais apontaram desaceleração na margem. O IBC-Br recuou 0,1% m/m em junho, embora tenha fechado o 2º tri com +0,3% t/t. Os dados setoriais do IBGE mostraram indústria praticamente estável (+0,1% m/m) e serviços em alta moderada (+0,3% m/m) em junho, compatíveis com um crescimento mais contido na entrada do 3º tri. Em paralelo, os índices de confiança vieram mais fracos em agosto: a indústria registrou a maior queda desde a pandemia (-4,4 pts, para 90,4), serviços caíram pelo 3º mês (-2,6 pts, para 87,1), comércio recuou novamente (-4,0 pts, para 83,1), e o consumidor também cedeu (-0,5 pt, para 86,2), sinalizando piora difusa nas expectativas.

Em síntese, esses fatores combinaram choque político-institucional (Magnitsky) com perda de tração cíclica (atividade suave na margem e confiança em queda). Esse arranjo reforça a leitura de cautela à frente, com política monetária ainda restritiva por período prolongado, enquanto se avaliam os efeitos do aperto acumulado e do novo quadro de incerteza externa e doméstica.

Nos Estados Unidos o CPI de julho avançou 0,2% no mês (núcleo em 0,3%), com variações em 12 meses de 2,7% no cheio e 3,1% no núcleo. Ainda seguimos vendo algumas categorias dentro do núcleo de bens começando a acelerar em resposta ao tarifação americano, mesmo que mais lentamente que o esperado anteriormente. Na atividade, os sinais foram mistos porém resilientes: vendas no varejo de julho cresceram 0,5% no conceito controle e o PIB do 2º tri foi estimado em 3,0% anualizado, revertendo parte da fraqueza do início do ano.

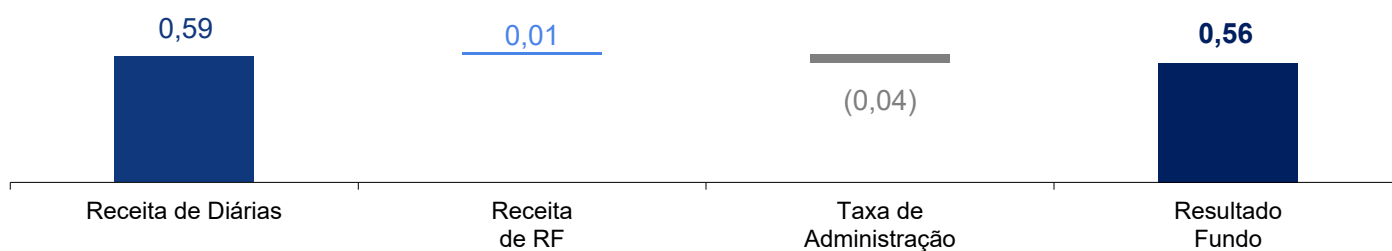
O ponto alto do mês foi o discurso de Jerome Powell em Jackson Hole. O chair reconheceu que o balanço de riscos está mudando, com maior atenção ao enfraquecimento do mercado de trabalho após as revisões no payroll, e reiterou que a política está “modestamente restritiva”. Sem anunciar um caminho predefinido, sinalizou abertura para ajustes caso os dados sigam confirmando perda de fôlego. A reação dos mercados foi imediata e típica de afrouxamento iminente: fechamento da curva de juros, alta das bolsas e maior precificação de corte já na reunião de setembro, ainda condicionada aos próximos relatórios de emprego e inflação.

RESULTADO DO PERÍODO

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (R\$ '000)

Resultado	Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25	Jun-25	Jul-25	12M
Receita de diárias	1.432	2.569	4.965	6.026	2.471	5.465	45.645
Receita de renda fixa	103	90	103	122	78	73	1.223
Total Receitas	1.535	2.659	5.068	6.148	2.549	5.538	46.868
Total Despesas	(367)	(439)	(331)	(454)	(486)	(371)	(4.895)
Lucro Líquido	1.168	2.220	4.737	5.694	2.063	5.167	41.973
Lucro Líquido por cota	0,13	0,24	0,51	0,62	0,22	0,56	4,55
Lucro distribuído por cota¹	0,29	0,24	0,45	0,45	0,45	0,41	4,51

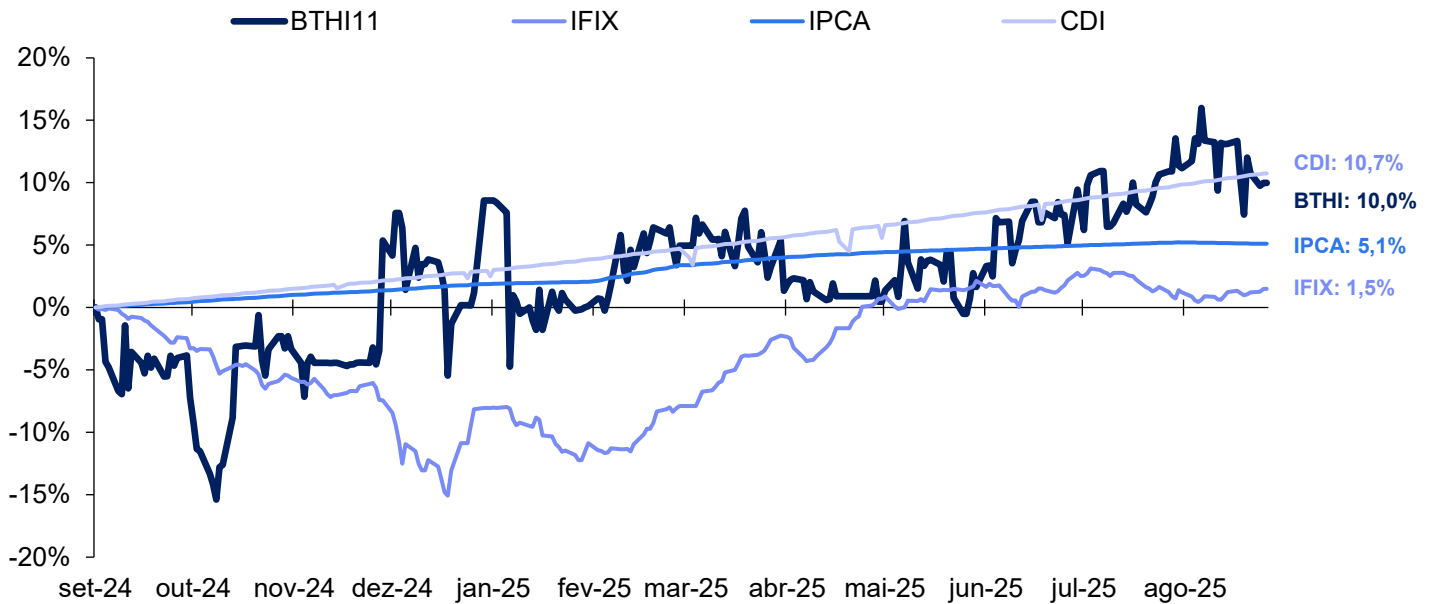
QUEBRA DO RESULTADO (R\$/cota)



No mês de julho, o Fundo distribuiu a seus investidores um dividendo de 0,41 reais por cota, totalizando um dividend yield anualizado de 11,8% considerando a cota do Fundo na B3 (cotação à mercado no último dia útil do mês de referência).

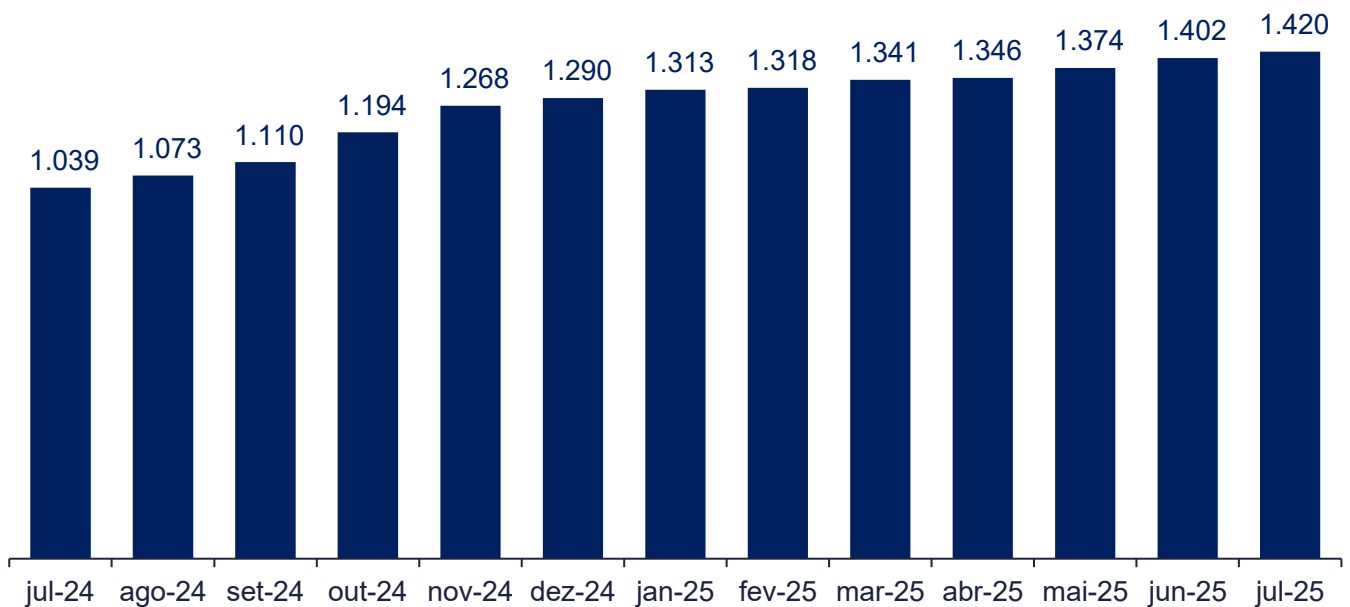
RENTABILIDADE

O retorno total do Fundo nos últimos 12 meses foi de 10,0%. Já o IFIX, apresentou um retorno no mesmo período de 1,5%.



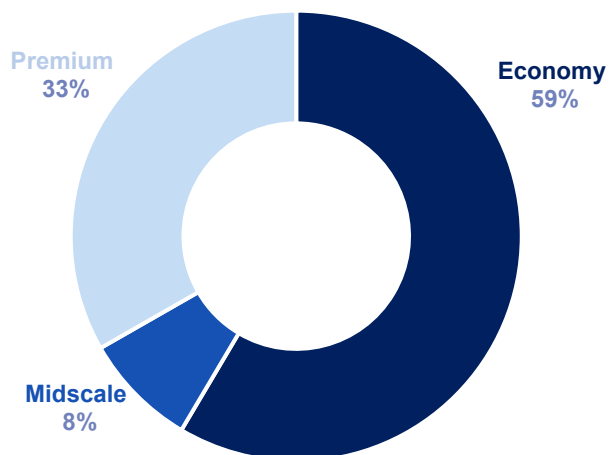
BASE DE COTISTAS

No período de 12 meses, o fundo apresentou um aumento de 37% no número de investidores em relação ao mesmo período do ano passado.

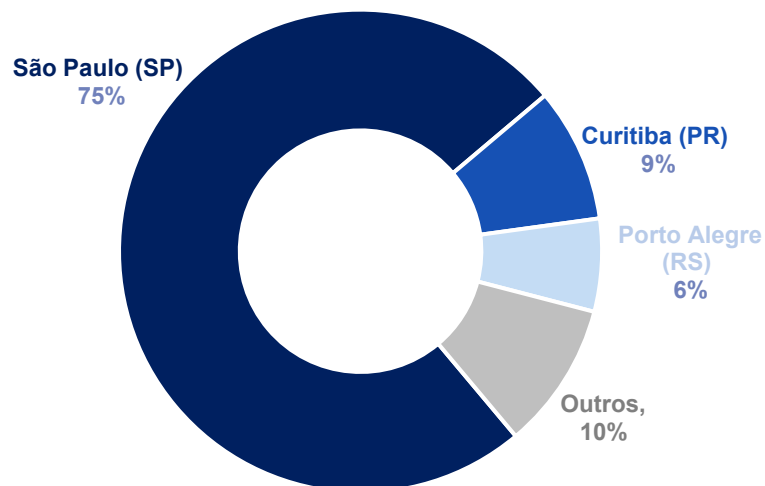


PORTFÓLIO

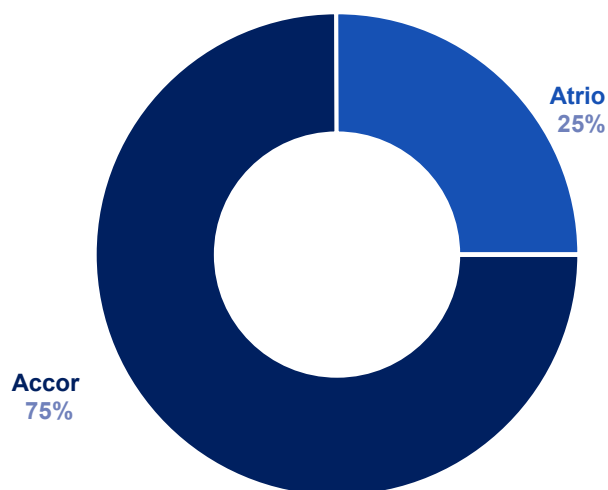
QUARTOS POR SEGMENTO



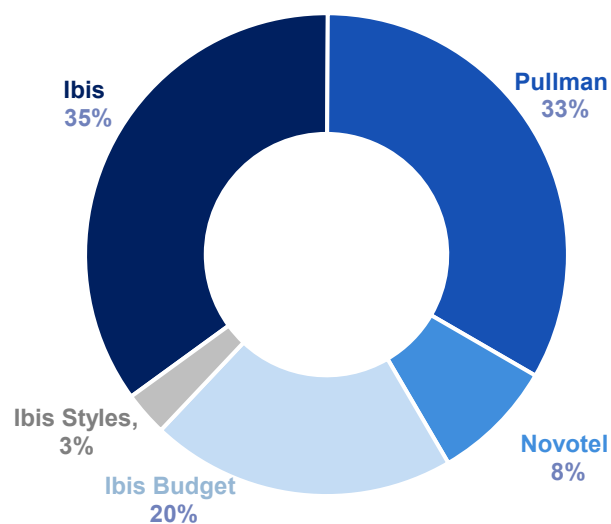
QUARTOS POR REGIÃO



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 julho de 2025, foram realizadas as publicações:

03/07/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

15/07/2025 – 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.

