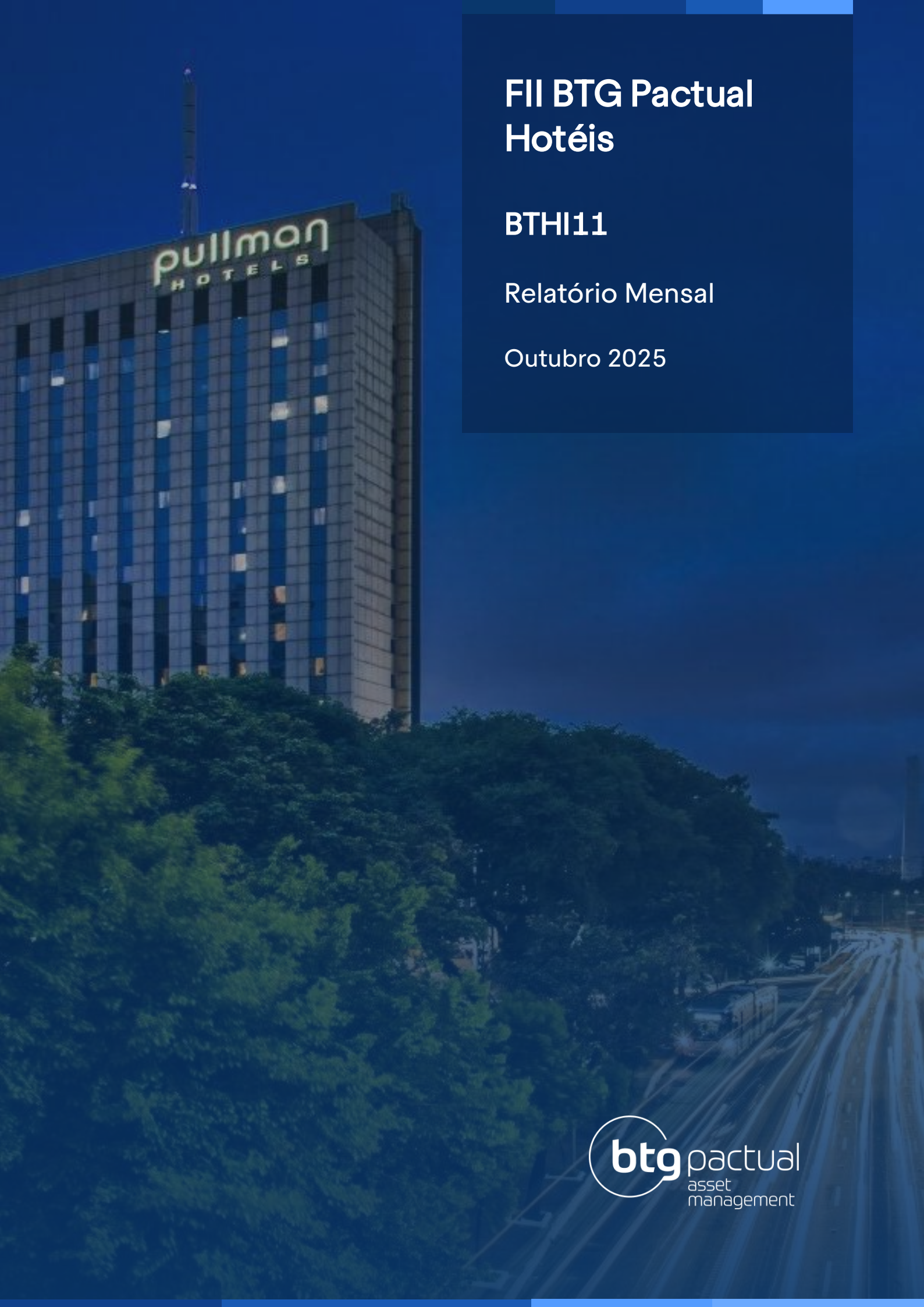


A tall, modern building with a grid-like facade of windows, some of which are illuminated from within. The building is set against a dark blue night sky. In the foreground, there is a dense line of green trees. Below the trees, a multi-lane highway is visible, with light trails from vehicles suggesting motion. The overall scene is a nighttime urban landscape.

FII BTG Pactual Hotéis

BTHI11

Relatório Mensal

Outubro 2025

Objetivo

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

Comentário do Gestor

O mês de agosto registrou uma retomada consistente da demanda hoteleira na capital paulista, impulsionada pelo aquecimento da atividade corporativa e pela retomada do calendário de feiras e eventos. Entre os principais eventos que impactaram positivamente o portfólio do FII destacam-se a ABCasa Fair, a Concrete Show e a FENABRAVE, que, em conjunto, reuniram um público estimado em cerca de 100 mil pessoas.

Em setembro, São Paulo manteve o ritmo aquecido, com desempenho sólido característico do segundo semestre, apresentando uma performance próxima ao observado em agosto. O destaque do mês foi a Beauty Fair, evento internacional do setor de beleza e cosméticos, que atraiu mais de 200 mil visitantes à cidade e contribuiu para o desempenho da carteira do fundo.

Além do segmento corporativo, a capital voltou a atrair demanda de lazer, impulsionada por uma programação de shows, eventos culturais e atividades esportivas. Ao longo de 2025, esse movimento fortaleceu a ocupação hoteleira nos finais de semana, especialmente em regiões estratégicas da cidade, favorecidas por eventos como o NFL São Paulo, na Neo Química Arena, e o Festival The Town, realizado de forma bienal no Autódromo de Interlagos. A ampliação gradual dessa demanda de lazer contribui para um desempenho mais consistente ao longo do período.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 392.653 milhões

COTA MERCADO
R\$ 42,59 por cota

DIVIDEND YIELD MERCADO
11,1%¹

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 629.839 milhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 68,32 por cota

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL
6,9%¹

QUANTIDADE DE COTAS
9.218.512

COTISTAS
1.499

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
Entre 0,6% e 0,8% do PL

TAXA DE PERFORMANCE
20% do que exceder IPCA+9,0%

No Brasil, o mês foi marcado por alívio nos preços e sinais adicionais de desaceleração da atividade econômica.

O mercado de trabalho segue robusto, embora com alguma perda de fôlego na margem. O IPCA-15 de outubro apontou desaceleração tanto nos núcleos de bens industriais quanto de serviços, reforçando a tendência de moderação inflacionária observada desde agosto e consolidando a melhora gradual nas expectativas de inflação.

A taxa de desemprego medida pela PNAD Contínua ficou em 5,6% no trimestre encerrado em agosto, permanecendo em patamar historicamente baixo. Apesar disso, o ritmo de criação líquida de vagas mostra sinais de arrefecimento, indicando que o auge do ciclo de emprego pode ter ficado para trás.

Em setembro, o Copom manteve a taxa Selic em 15,00% ao ano e reforçou o compromisso de estabilidade por um período prolongado, preservando a projeção de inflação no horizonte relevante (1T27) em 3,4%. A decisão foi interpretada como mais conservadora (“hawkish”), uma vez que o mercado esperava alguma redução na projeção após as leituras mais benignas de inflação e câmbio.

O Banco Central reiterou que o hiato do produto ainda se encontra relativamente fechado e que as expectativas de inflação seguem acima da meta, justificando uma postura de maior cautela. Na próxima reunião do Copom, em 5 de novembro, a expectativa é de manutenção da Selic em 15,00% ao ano. O foco do mercado estará voltado à nova projeção de inflação: uma redução para perto de 3,2% indicaria maior confiança na convergência inflacionária, enquanto a manutenção em 3,4% reforçaria a mensagem de paciência e prudência monetária.

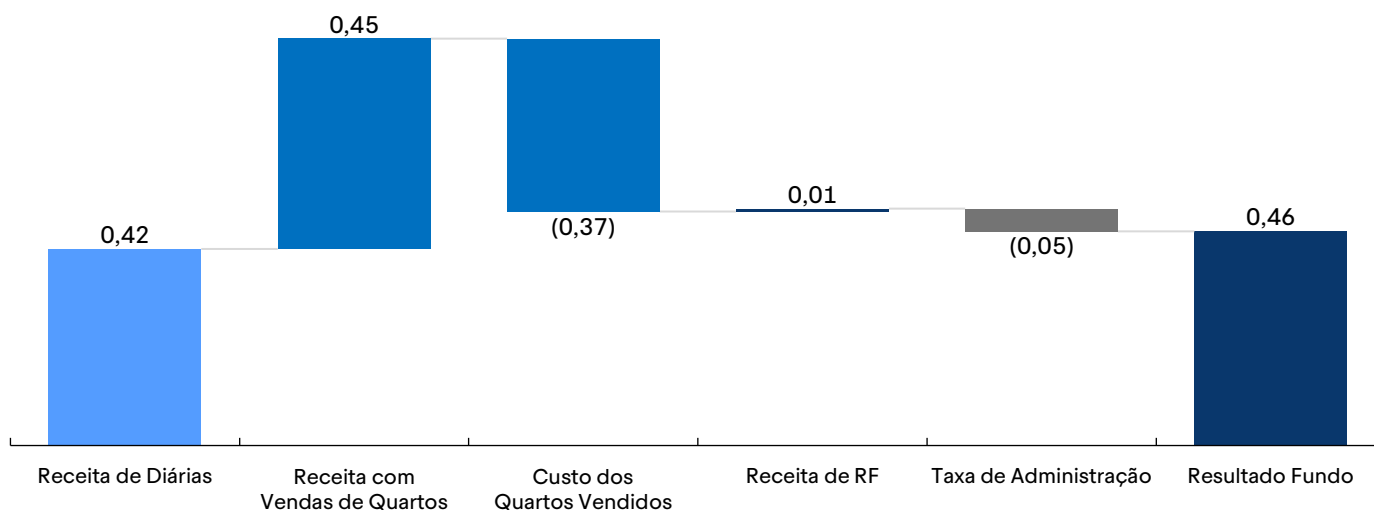
Nos Estados Unidos, o mês foi dominado pela incerteza em torno da possibilidade de um shutdown federal e pelo consequente apagão estatístico, que reduziu a visibilidade sobre os principais indicadores de atividade, emprego e inflação. Esse cenário elevou a incerteza de curto prazo e reforçou o papel da avaliação de riscos nas decisões de política monetária. Entre os dados disponíveis, o CPI de setembro trouxe algum alívio, com leituras mais fracas que o esperado, especialmente em habitação e carros usados, embora o núcleo de serviços excluindo moradia tenha permanecido resiliente.

O quadro segue compatível com um processo de desinflação gradual, ainda acima da meta, mas sem sinais de reaceleração ampla. A surpresa do mês veio do tom mais duro adotado pelo Federal Reserve na reunião de 29 de outubro. Apesar de ter promovido um novo corte de 25 pontos-base, o Comitê sinalizou que uma nova redução em dezembro não está garantida. A falta de dados oficiais durante o shutdown foi citada como motivo adicional de prudência, dada a limitação para avaliar com precisão a evolução recente da inflação e do mercado de trabalho.

Demonstração do Resultado

	Julho		Agosto		Setembro		2025	
R\$/Mil	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	5.538	0,60	2.707	0,29	4.650	0,50	36.960	4,01
Receita de diárias	5.465	0,59	2.654	0,29	3.860	0,42	35.448	3,85
Lucro com vendas de quartos	0	0,00	0	0,00	738	0,08	738	0,08
Receita de renda fixa	73	0,01	53	0,01	52	0,01	774	0,08
Total Despesas	(371)	-0,04	(535)	-0,06	(441)	-0,05	-3.937	-0,43
Resultado Fundo	5.167	0,56	2.172	0,24	4.209	0,46	33.023	3,58
Distribuição de dividendos	3.780	0,41	3.411	0,37	3.964	0,43	32.643	3,54

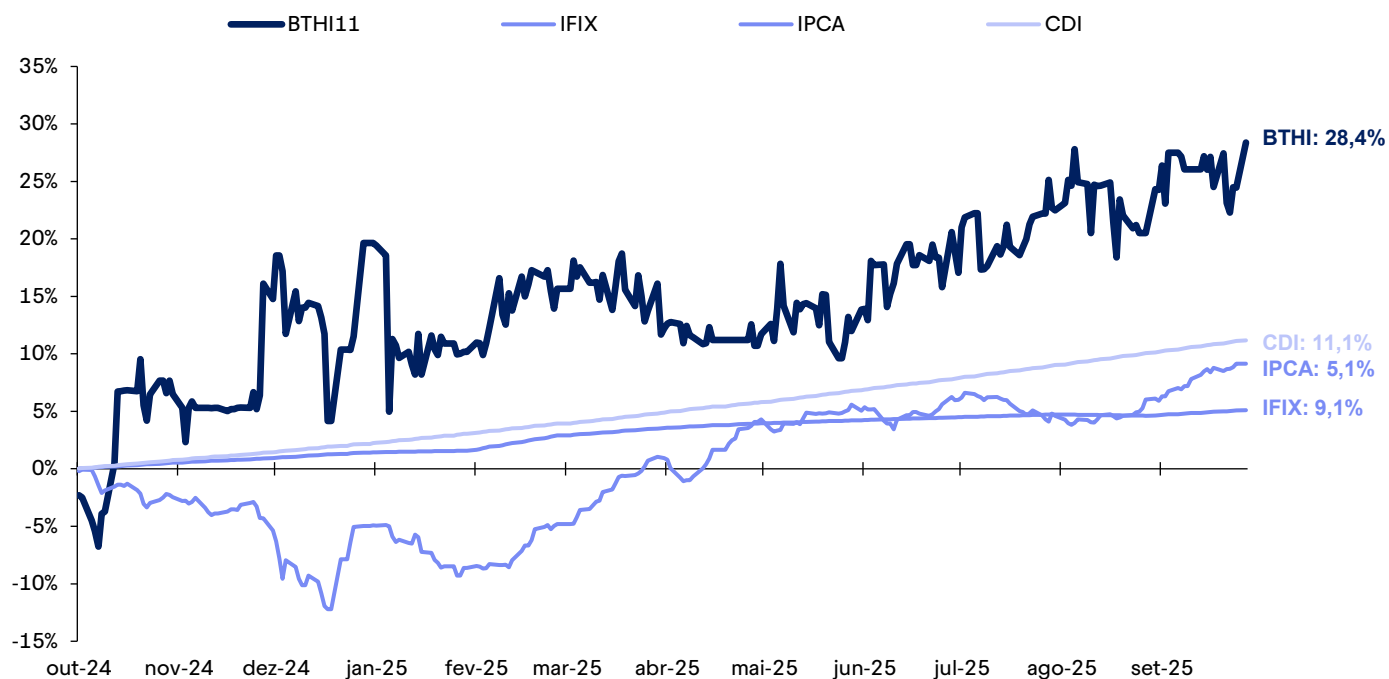
Composição do Resultado por Cota



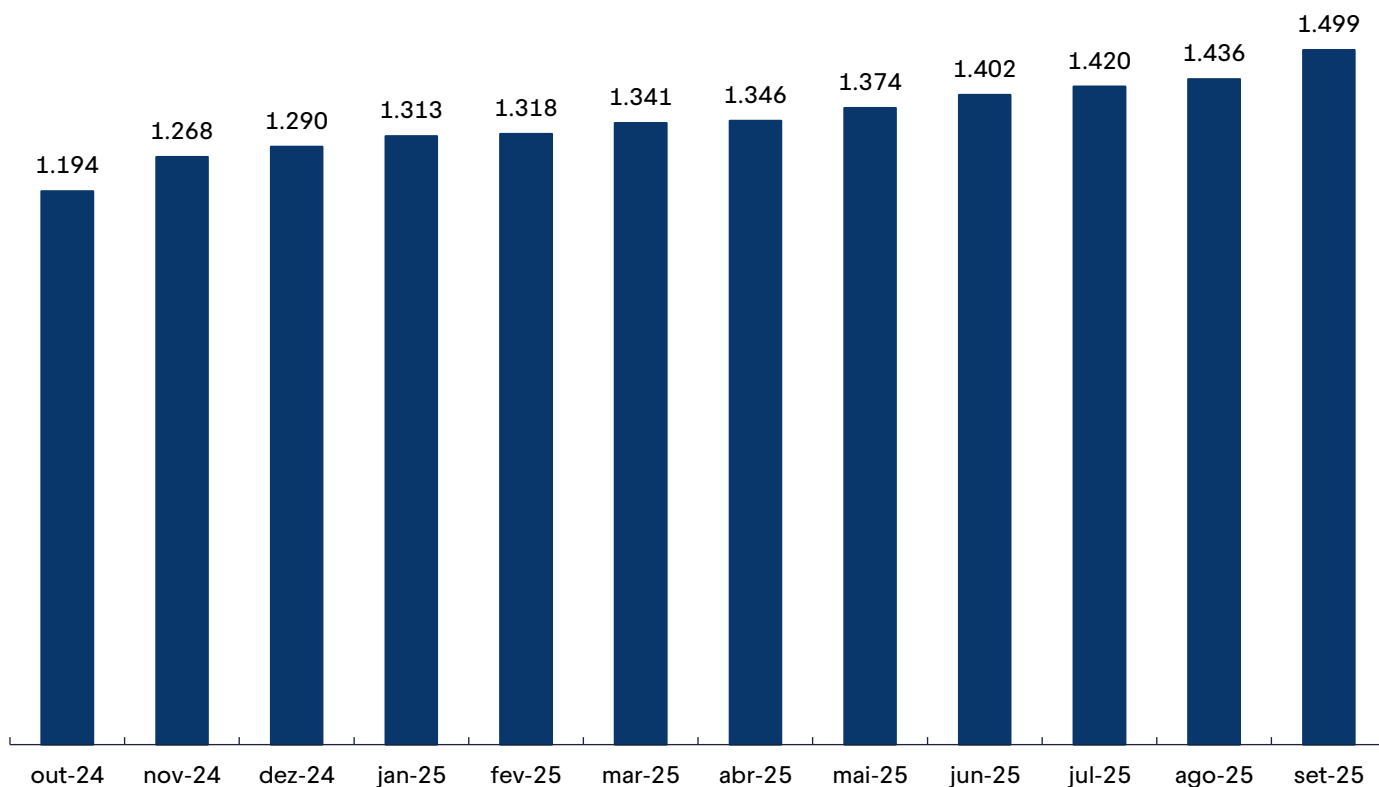
No mês de setembro, o FII deu início à sua estratégia de desinvestimento e reciclagem de capital. Foram vendidas 14 unidades hoteleiras do Novotel Porto Alegre Airport, zerando a participação do BTHI no ativo.

O Fundo distribuiu a seus investidores um dividendo de 0,43 reais por cota, totalizando um dividend yield anualizado de 12,1% considerando a cota do Fundo na B3 (cotação à mercado no último dia útil do mês de referência).

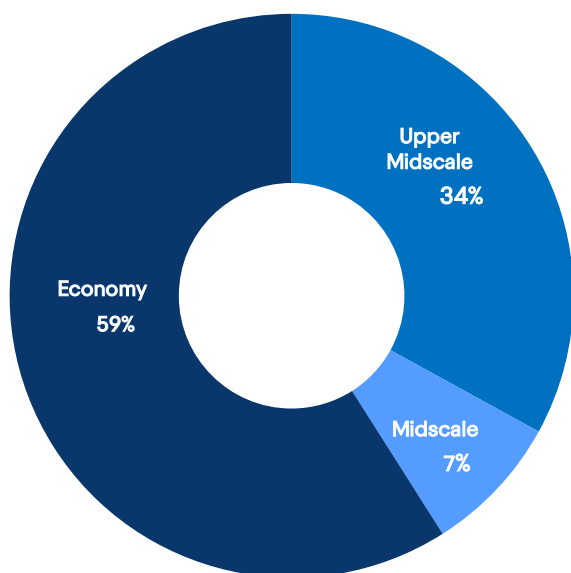
Rentabilidade



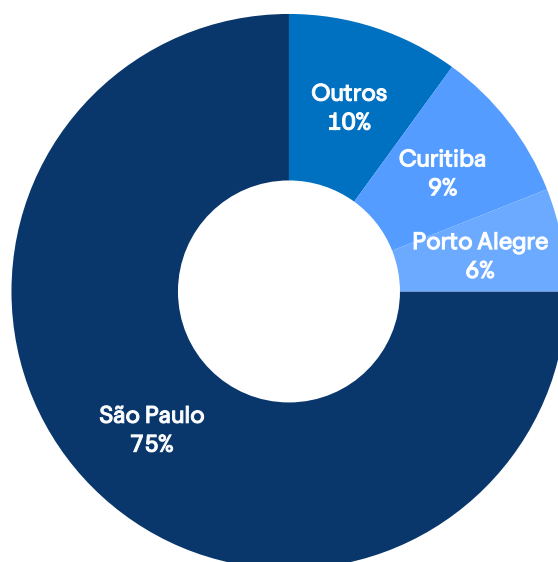
Base de Cotistas



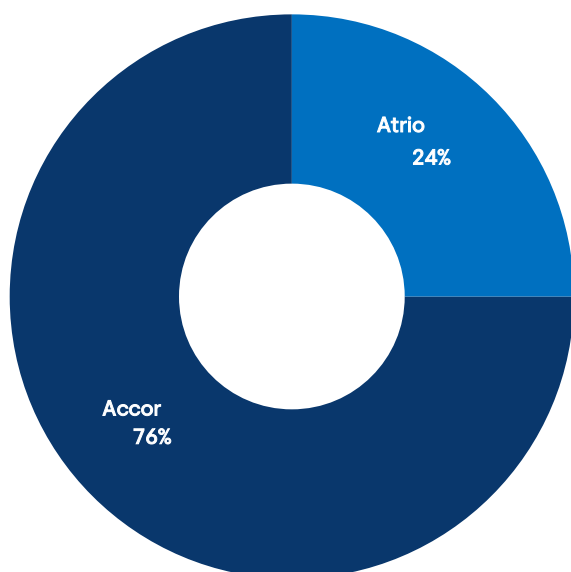
Quartos por Segmento



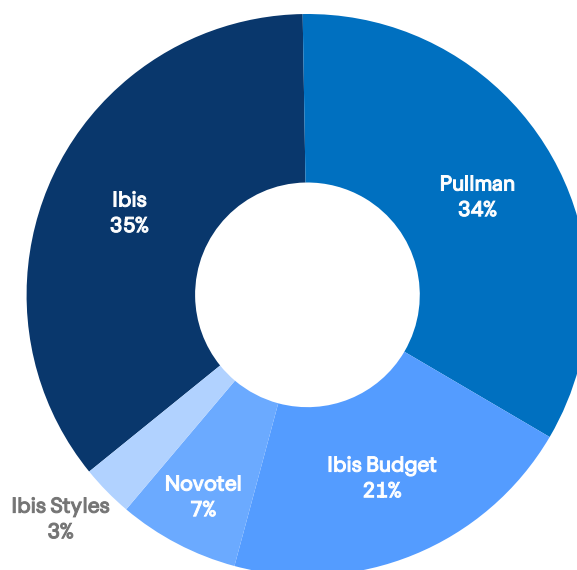
Quartos por Região



Quartos por Administradora



Quartos por Bandeira



Hotel	Cidade (UF)	Quartos	Faça Sua Reserva
Pullman São Paulo Ibirapuera	São Paulo (SP)	348	Faça sua reserva!
Ibis São Paulo Barra Funda	São Paulo (SP)	286	Faça sua reserva!
Ibis Budget São Paulo Paraíso	São Paulo (SP)	150	Faça sua reserva!
Novotel Curitiba Batel	Curitiba (PR)	72	Faça sua reserva!
Ibis Styles Porto Alegre Centro	Porto Alegre (RS)	31	Faça sua reserva!
Ibis Porto Alegre Assis	Porto Alegre (RS)	20	Faça sua reserva!
Ibis Londrina	Londrina (PR)	22	Faça sua reserva!
Ibis Budget Blumenau	Blumenau (SC)	28	Faça sua reserva!
Ibis Chapecó	Chapecó (SC)	28	Faça sua reserva!
Ibis Budget Curitiba Aeroporto	Curitiba (PR)	11	Faça sua reserva!
Ibis Budget Foz do Iguaçu	Foz do Iguaçu (PR)	14	Faça sua reserva!
Ibis Budget Curitiba Centro	Curitiba (PR)	11	Faça sua reserva!
Ibis Canoas	Canoas (RS)	11	Faça sua reserva!

Setembro de 2025:

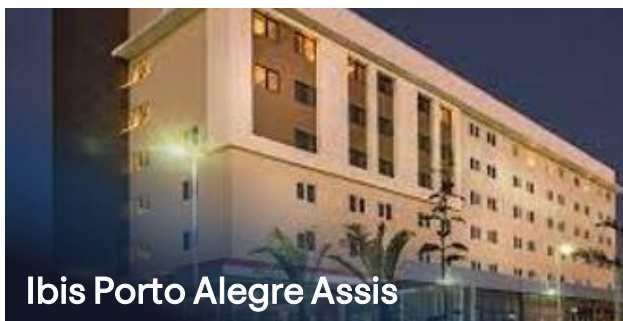
15/09/2025 – Informe mensal estruturado

[Acesse](#)

03/09/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

Portfólio Galeria





ADR (Average Daily Rate): Receita média por quarto vendido.

Administrador/Operador: Empresa responsável pela gestão e operação diária do hotel.

ADTV (Average Daily Trading Volume): Média diária de negociação das cotas de um FII na bolsa. Um ADTV alto indica que há mais facilidade para comprar ou vender cotas sem impactar o preço de mercado.

Bandeira Hoteleira: Marca sob a qual um hotel opera (ex.: Ibis, Novotel, Pullman).

Cota Patrimonial: Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).

Dividend Yield (DY): Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.

Indexador: Referência que corrige contratos ou dívidas (ex.: CDI, IPCA, IGP-M).

Liquidez: Facilidade de comprar ou vender cotas sem afetar o preço de mercado.

LTV (Loan-to- value): Relação entre valor financiado e valor da garantia (quanto menor, mais seguro).

Preço/valor patrimonial (P/VP): Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.

RevPAR (Revenue per Available Room): Receita por quarto disponível. Mede a performance combinando taxa de ocupação e diária média.

Risco de Crédito: Possibilidade de inadimplência dos devedores dos CRIs.

Risco de Mercado: Impacto que mudanças na taxa de juros ou no cenário econômico podem causar no valor da cota e na atratividade dos ativos do fundo.

Sazonalidade: Oscilações naturais na demanda (ex.: queda em férias escolares, alta em períodos de eventos).

Taxa de Ocupação: Percentual de quartos ocupados em relação ao total disponível no período.

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.

