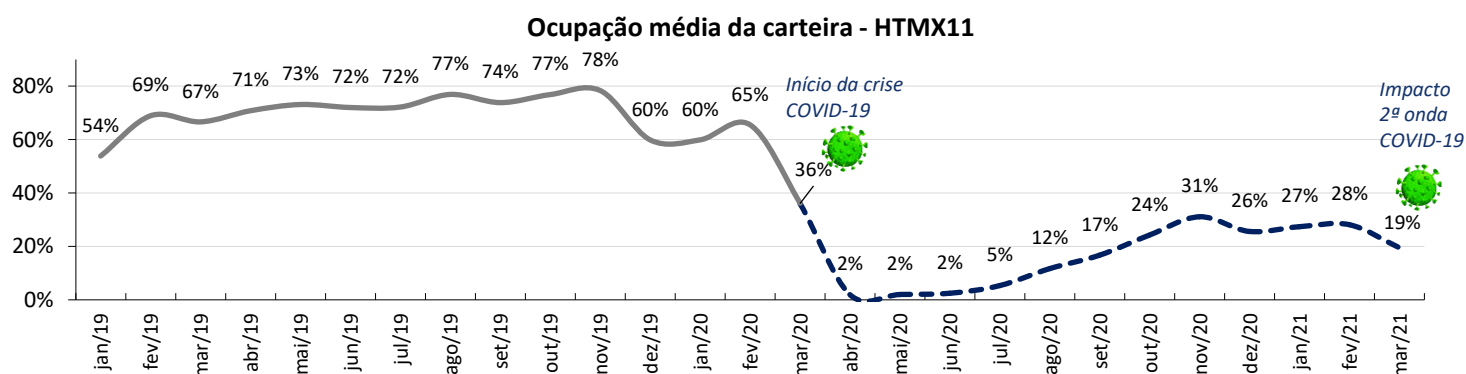


COMUNICADO AOS COTISTAS – HTMX11

Este comunicado tem como objetivo atualizar os cotistas do FII Hotel Maxinvest (HTMX11 - CNPJ: 08.706.065/0001-69) sobre o impacto da chamada “segunda onda” da pandemia da COVID-19 no desempenho da hotelaria na cidade de São Paulo, onde estão concentrados os ativos do Fundo.

DESEMPENHO RECENTE DA HOTELARIA PAULISTANA

Desde a publicação do último comunicado sobre os impactos da pandemia aos cotistas do HTMX11, em setembro de 2020, os hotéis da capital paulista vinham apresentando avanços graduais em sua taxa de ocupação, com a captação de uma demanda específica de hóspedes residentes da cidade, tripulações, times de futebol, e uma parcela residual de clientes corporativos, ainda que em detrimento da diária média. O gráfico abaixo apresenta a evolução mensal da taxa de ocupação dos hotéis que compõem a carteira do Fundo no histórico recente (456 unidades em 23 hotéis):



Com a ocupação no patamar de 30% no final de 2020 e início de 2021, alguns hotéis da carteira começavam a atingir seu ponto de equilíbrio, com perspectiva de quitar o prejuízo de 2020 e recompor seus caixas ao longo de 2021.

Impacto da segunda onda da pandemia

No entanto, com o avanço dos números de infectados e óbitos no Estado de São Paulo, o governo decretou o início da fase emergencial com novo *lockdown* a partir de 15 de março, o que atingiu diretamente a demanda por hospedagem na cidade, devido às medidas adotadas de isolamento social, cancelamento de voos (impactando a demanda de tripulações), entre outras restrições.

Com isso, a ocupação que estava próxima ao patamar de 30%, conforme observado no gráfico acima, caiu para 19% em março, o que levou os hotéis a voltarem a apresentar prejuízos operacionais. Além disso, enquanto se aguarda a necessária prorrogação da MP 936 (“Medida Provisória”), que possibilita a suspensão de funcionários e redução de jornada de trabalho, o setor tem sofrido com o peso da folha de pagamentos e outros custos fixos nesse período. Ainda com restrições na cidade, o resultado dos hotéis previstos para abril e maio deve ser deficitário, gerando a necessidade de novos aportes de capital.

SITUAÇÃO DO CAIXA - HTMX11

O Fundo Maxinvest vem utilizando seu caixa para arcar com IPTUs das unidades repassados aos investidores, taxas de condomínio e aportes de capital em grande parte dos hotéis. Em 2020 o total destas obrigações representou cerca de 0,64% do patrimônio do Fundo, na base de dez/20. Em 2021, até 31 de março, este montante era de 0,36% do seu patrimônio, base mar/21, impactado diretamente pelo pagamento do IPTU à vista de alguns hotéis. A projeção para os próximos meses é de que 0,61% do patrimônio ainda seja consumido para arcar com demais despesas, de acordo com a projeção do cenário de ocorrência mais provável.

AÇÕES BTG E HOTELINVEST

Participação ativa em reuniões de conselho e assembleias dos empreendimentos com o intuito de contribuir com sua *expertise* de mercado, visando a redução dos prejuízos dos empreendimentos e negociando soluções junto às administradoras, de modo que os hotéis cessem o mais breve possível o pedido de aportes e voltem a apresentar lucro para quitar os prejuízos acumulados.

Diante deste cenário e da mudança da perspectiva anteriormente projetada para recuperação do setor, tendo em vista o prolongamento do impacto da segunda onda, a Gestora e a Consultora resolveram, em conjunto, isentar temporariamente suas taxas. Qualquer mudança em relação ao tema será antecipado aos cotistas por meio de comunicados e relatórios.

PERSPECTIVAS DE RETOMADA

A retomada dos níveis de ocupação dos hotéis está diretamente relacionada ao retorno das viagens corporativas e realização de grandes eventos. A exemplo do que está acontecendo atualmente nos Estados Unidos, percebe-se que o ritmo da vacinação pode acelerar o retorno das atividades econômicas. Pelo cronograma do Brasil, a perspectiva é que a partir de agosto/setembro desse ano grande parte da população esteja vacinada, de modo que os hotéis voltem a receber demanda corporativa de hospedagem e eventos.

Neste íterim, a Gestora e Consultora permanecem atentos e avaliando as oportunidades de aquisição de bons ativos que podem surgir no mercado.

DISCLAIMER

As estimativas de renda apresentadas neste relatório foram realizadas com base nas pesquisas feitas, bem como nas projeções de recuperação econômica do mercado, e **não devem, em nenhuma hipótese, ser caracterizadas como promessa de rentabilidade aos cotistas.** O objetivo da publicação é informar aos cotistas a situação do mercado hoteleiro, e não sugerir compra ou venda de cotas do HTMX11.

Fundos de investimento 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. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais 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

