

# COMUNICADO AO COTISTA – HTMX11

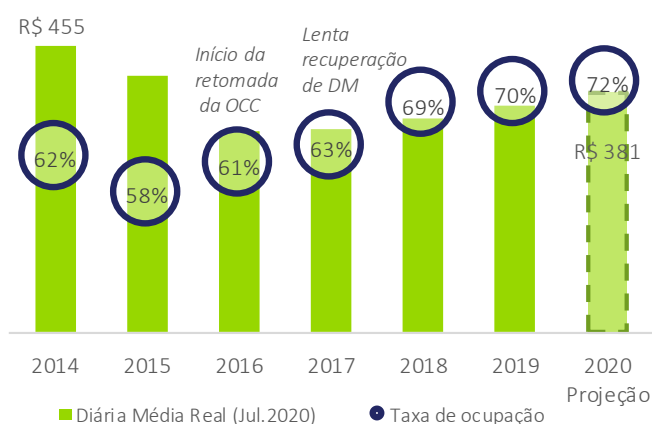
## BTG PACTUAL E HOTELINVEST

A parceria estratégica entre a Gestão e a Consultoria do FII Hotel Maxinvest – HTMX11, do qual conta com o BTG Pactual, que é o maior Administrador de Fundos Imobiliários do país com R\$ 34,4 bilhões sob administração e com cerca de R\$ 17,0 bilhões sob Gestão, incluindo construção e gestão de ativos hoteleiros, diretamente ou via FII. Por sua vez, a HotellInvest é a consultoria especializada em assessorar o Fundo na concepção, desenvolvimento e gestão de seus ativos hoteleiros.

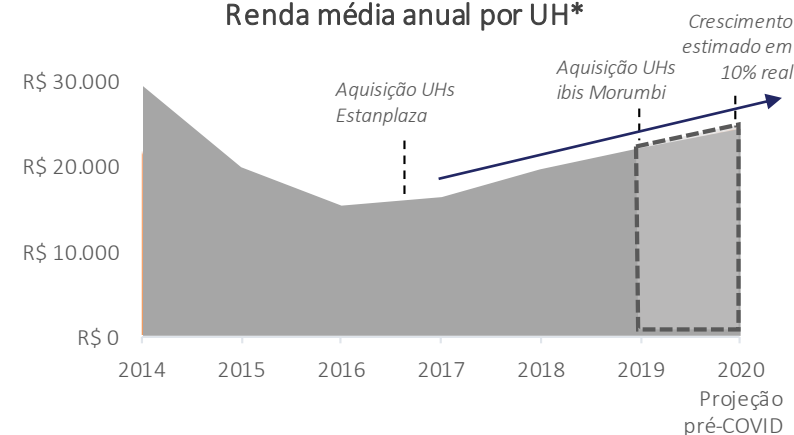
Juntos, BTG Pactual e HotellInvest idealizaram a tese de investimento do Maxinvest e atuam na seleção dos ativos que compõem sua carteira. A HotellInvest tem sua equipe dedicada em monitorar fatores externos que impactam o mercado hoteleiro de São Paulo, onde está concentrada a carteira, bem como situações específicas de cada ativo que possam afetar a distribuição de resultados.

O foco da Gestão é entregar ao Cotista do HTMX11 o maior ganho possível sobre o capital investido, constantemente revisando estratégias e o momento ideal para vendas ou compras, monitorando e conciliando os ciclos do mercado financeiro, imobiliário e hoteleiro.

### Desempenho da carteira HTMX11\*



### Renda média anual por UH\*



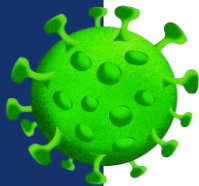
### HOTELARIA PAULISTANA: CENÁRIO PRÉ-COVID

Após sofrer quedas expressivas com a crise econômica nacional, a hotelaria da cidade de São Paulo estava voltando a apresentar melhora nos índices de desempenho antes da pandemia. A taxa de ocupação dos hotéis da carteira estava chegando próximo ao topo sazonal (limite máximo de ocupação histórica), todavia com grande espaço para aumento de tarifas e recuperação real de diária média.

Tal queda no desempenho dos últimos anos, consequentemente, impactou a distribuição de aluguéis dos hotéis, de modo que o valor de mercado das unidades caiu, tornando o momento mais propício para compra do que para venda. Seguindo esta lógica, as vendas de unidades ocorreram em menor volume, enquanto foram realizados *follow-ons* para aquisições estratégicas.

A expectativa para 2020, antes da pandemia, era de crescimento real de 10% na renda dos hotéis, em comparação com 2019. Até 2024 estimava-se recuperar a queda da renda dos últimos anos, de modo que o valor de mercado das unidades acompanhasse a retomada, o que seria o momento ideal para acelerar a venda de ativos do Fundo Maxinvest.

\*Carteira julho/2020 composta por 456 Unidades Habitacionais (UHs), em 23 hotéis. Valores reais de julho/2020.



## IMPACTO DA COVID NA HOTELARIA

As restrições de movimentação e viagens impostas pelo Governo e empresas durante o estado de quarentena afetaram drasticamente o setor hoteleiro da cidade de São Paulo, como de todo o País. O volume de novos negócios para os próximos meses foi extremamente prejudicado, a malha aérea foi reduzida, o aeroporto de Congonhas chegou a ser temporariamente fechado e os grandes eventos foram cancelados ou postergados para 2021.

Diante dessa perspectiva e na tentativa de minimizar seus prejuízos, os hotéis, em sua maioria, fecharam temporariamente e utilizaram os benefícios da MP 936 (“Medida Provisória”) e do acordo com o sindicato da categoria para suspensão de seus funcionários e redução de jornada, uma vez que a folha de pagamentos é a principal despesa dos empreendimentos. Contratos de fornecedores foram amplamente renegociados visando redução do custo fixo.

A partir da flexibilização da quarentena, os hotéis reabriram em meados de julho e agosto. Atualmente todos os hotéis da carteira do Fundo Maxinvest voltaram as suas operações, porém apresentam taxas de ocupação baixas, em agosto na ordem de 12% em média.

### Novos protocolos de higiene

Diante da nova realidade do mercado, os hotéis tiveram que implantar rígidos protocolos de higiene a fim de garantir segurança de hóspedes e colaboradores, tais como: medição de temperatura dos hóspedes, medidas de distanciamento social, álcool em gel disponível por todo o hotel, maior intervalo entre hospedagens nos quartos, limpeza mais rígida, entre outros procedimentos. Além disso, as principais redes hoteleiras lançaram um selo de sanitização, certificado e auditado por empresa líder mundial em serviços de teste e inspeção.

### Impacto Financeiro

Atualmente, cerca de 35% das Unidades Habitacionais (“Uhs”) que compõem a carteira do Fundo Maxinvest estão sob um modelo de gestão no qual o capital de giro é suportado pela operadora hoteleira, de modo que resultados negativos são também suportados pela mesma, que se ressarcem com os lucros futuros. Este modelo traz segurança ao investidor, por não haver necessidade de aporte de capital em caso de prejuízos.

No modelo utilizado pelos demais hotéis pode haver eventual necessidade de aporte de capital em caso de prejuízos. Com isso, os resultados positivos não distribuídos pelas operadoras hoteleiras dos meses de fevereiro e março, bem como os recursos disponíveis nos Fundos de reposição de ativos, foram utilizados para suportar o caixa deficitário desse período.

Há casos em que os recursos disponíveis dos hotéis não foram suficientes para suprir os prejuízos, de modo que o IPTU de 2020 e/ou taxas de condomínio foram repassados aos proprietários, nesse caso o Fundo, para quitação com recursos próprios. Até o final de setembro de 2020, o montante despendido a título de pagamento de IPTU e taxa de condomínio destes empreendimentos somarão cerca de R\$530 mil, o que representa 0,3% do patrimônio do HTMX11. Dada a situação financeira de alguns hotéis, em conjunto com os pagamentos de parcelas de IPTU já previstos, estima-se que até dezembro este valor chegue a aproximadamente R\$850 mil, isto é, 0,5% do patrimônio do Fundo.

O Fundo Maxinvest vem realizando aportes pontuais com os recursos disponíveis em caixa, provenientes do valor principal de unidades vendidas nos últimos anos. Tais recursos estavam sendo mantidos no caixa com o intuito de aproveitar eventuais oportunidades estratégicas de aquisição de ativos e representam no presente momento cerca de R\$ 4,5 milhões.

## PERSPECTIVAS DE RECUPERAÇÃO DO MERCADO

Diante do exposto, estimamos que o mercado hoteleiro de São Paulo deve voltar a apresentar os mesmos patamares de RevPAR (“Receita de Hospedagem por Apartamento Disponível”) de 2019 apenas em 2023. Ou seja, os próximos três anos será um período de recuperação dos indicadores de desempenho, que depende da ocorrência dos fatores abaixo mencionados para que tal projeção se concretize:

### COVID 19 - A VACINA



O início da normalização do turismo de lazer e negócios depende do controle da disseminação da doença. A descoberta da vacina ou de um tratamento definitivo (estimados entre 12 e 18 meses, segundo especialistas, desde sua descoberta) é importante para a recuperação total da economia e do turismo. Novas ondas de contaminação representam um risco adicional.

### SETOR AÉREO



Apesar de não ser um típico indutor de demanda, é o modelo de transporte predominante para as viagens no país. Em cidades como São Paulo, entre 80% e 95% dos hóspedes usam aviões para chegar ao destino. Estudos da IATA indicam uma queda mundial de 40% na demanda doméstica e de 60% na internacional em 2020. A recuperação total é esperada apenas em 2024, na somatória dos fluxos nacional e internacional.

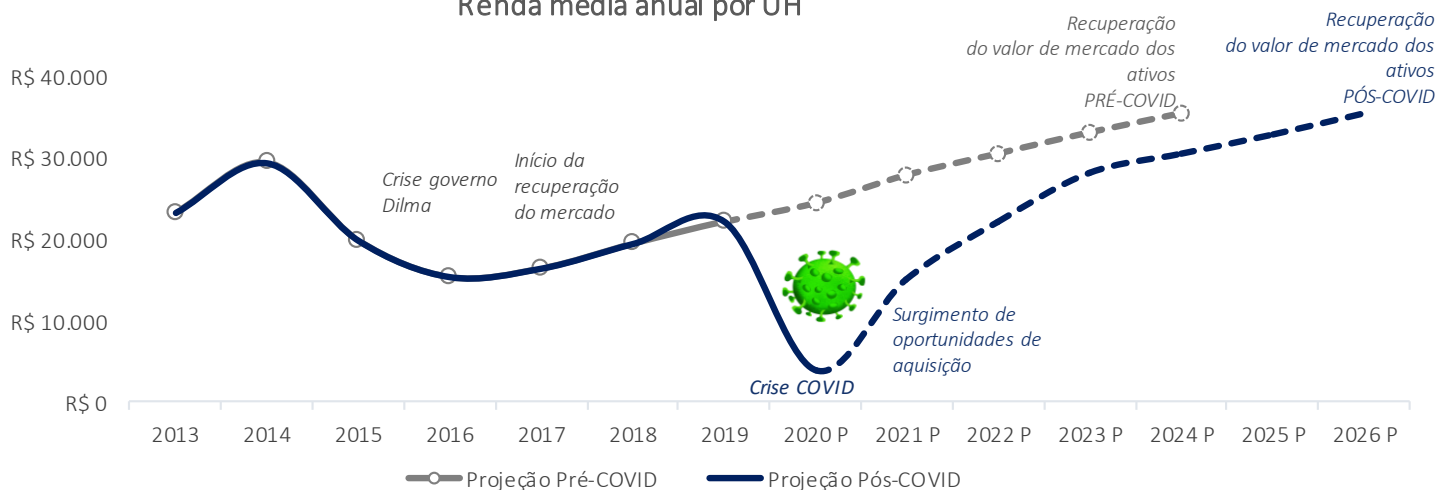
### EVENTOS



Em destinos urbanos como a cidade de São Paulo, os eventos (tanto os realizados nos hotéis como na cidade) representam, de forma predominante, entre 10% e 30% da demanda dos empreendimentos. A volta da atividade é fundamental para que a ocupação e a diária atinjam patamares mais altos novamente.

A volta de distribuição de aluguéis pelos hotéis está diretamente ligada a essa recuperação. No gráfico abaixo é ilustrado o cenário esperado de renda média anual por unidade do HTMX11, nos períodos pré e pós COVID. Nota-se que a crise causada pela pandemia do coronavírus alongou a recuperação do mercado hoteleiro em cerca de 3 anos, de modo que a recuperação do valor de mercado dos ativos, consequência do aumento da renda, antes projetada para 2024, agora é prevista para 2026/2027.

Renda média anual por UH



Considerados os prejuízos acumulados em 2020, os hotéis devem utilizar seus lucros futuros para recompor seus caixas e/ou Fundos de reposição de ativos, de modo que, estima-se a volta da distribuição de aluguéis a partir de meados de 2021 (considerando que não ocorram fatos novos e que os elementos chaves para retomada se concretizem). Durante esse período, vendas devem ocorrer com frequência ainda menor, dada a queda no valor de mercado atual. Diante da dificuldade de caixa do mercado, devem surgir boas oportunidades de aquisição de ativos para análise.



## DISCLAIMER

As estimativas de renda apresentadas neste relatório foram realizadas com base nas pesquisas feitas pela HotelInvest, 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

