

**Fundo de Investimento
Imobiliário Hotel Maxinvest
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

Balanco patrimonial em 31 de dezembro
Em milhares de reais

| Ativo | 2008 | 2007 | Passivo e patrimônio líquido | 2008 | 2007 |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|--|---------------|---------------|
| Circulante | | | Circulante | | |
| Bancos | 10 | 134 | Rendimentos a distribuir | 701 | 457 |
| Aplicações financeiras de renda fixa | 1.449 | 27.818 | Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa | 750 | |
| Aluguéis a receber | 748 | 264 | Impostos e contribuições a recolher | 75 | 42 |
| Outros créditos | | 105 | Provisões e contas a pagar | 173 | 46 |
| Impostos a compensar | 2 | 4 | Obrigações por aquisição de imóveis | | 9.723 |
| | <u>2.209</u> | <u>28.325</u> | | <u>1.699</u> | <u>10.268</u> |
| Permanente | | | Patrimônio líquido | | |
| Imóveis para renda | | | Cotas de investimento integralizadas | 63.485 | 63.485 |
| Edificação | 62.977 | 45.694 | Prejuízos acumulados | (2.900) | (397) |
| Depreciação acumulada | (2.902) | (663) | | <u>60.585</u> | <u>63.088</u> |
| | <u>60.075</u> | <u>45.031</u> | Total do passivo e patrimônio líquido | <u>62.284</u> | <u>73.356</u> |
| Total do ativo | <u><u>62.284</u></u> | <u><u>73.356</u></u> | | | |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento
Imobiliário Hotel Maxinvest
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Demonstração do resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2008 e
período de 13 de fevereiro e 31 de dezembro de 2007
Em milhares de reais**

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|---|----------------|----------------|
| Receitas operacionais | | |
| Receitas de aluguel | <u>7.328</u> | <u>1.573</u> |
| Custo dos imóveis locados | | |
| Despesas de depreciação | <u>(2.239)</u> | <u>(663)</u> |
| Lucro bruto | <u>5.089</u> | <u>910</u> |
| Receitas (despesas) operacionais | <u>288</u> | <u>162</u> |
| Receitas de aplicações financeiras | 1.009 | 350 |
| Outras receitas | | 6 |
| Taxa de administração | (325) | (70) |
| Despesas de consultoria | (124) | (31) |
| Despesas de advocacia | | (26) |
| Despesas de assessoria técnica | (152) | |
| Outras despesas operacionais | <u>(120)</u> | <u>(67)</u> |
| Lucro líquido do exercício/período | <u>5.377</u> | <u>1.072</u> |
| Quantidade de cotas | <u>655.000</u> | <u>655.000</u> |
| Lucro líquido por cota - R\$ | <u>8,21</u> | <u>1,64</u> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento
Imobiliário Hotel Maxinvest
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Demonstrações do fluxo de caixa - método direto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2008 e
período de 13 de fevereiro e 31 de dezembro de 2007
Em milhares de reais**

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Recebimento de aluguéis | 6.839 | 1.316 |
| Recebimento de receitas financeiras | 1.009 | 350 |
| Reembolso (pagamento) de taxa de fiscalização da CVM | 105 | (110) |
| Recebimento de outras receitas | | 6 |
| Pagamento de taxa de administração | (299) | (70) |
| Pagamentos de despesas de assessoria | (137) | |
| Pagamentos de despesas de consultoria e advocacia | (114) | (31) |
| Pagamentos diversos | (116) | (78) |
| Retenção (compensação) de IR s/ aplicação financeira | 2 | (4) |
| Caixa líquido das atividades operacionais | <u>7.289</u> | <u>1.379</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento | | |
| Aquisição de imóveis de renda | (26.930) | (35.941) |
| Caixa líquido das atividades de investimento | <u>(26.930)</u> | <u>(35.941)</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | |
| Cotas integralizadas | | 63.485 |
| Rendimentos distribuídos | (6.886) | (1.012) |
| IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos | 34 | 41 |
| Caixa líquido das atividades de financiamento | <u>(6.852)</u> | <u>62.514</u> |
| Redução (aumento) de caixa e equivalente de caixa | (26.493) | 27.952 |
| Caixa e equivalente de caixa - início do exercício/período | <u>27.952</u> | |
| Caixa e equivalente de caixa - fim do exercício/período | <u>1.459</u> | <u>27.952</u> |
| Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais | | |
| Lucro líquido (prejuízo) do exercício/período | 5.377 | 1.072 |
| Acertos de reconciliação | | |
| Depreciação | 2.239 | 663 |
| Variações patrimoniais | | |
| Variações de contas ativas relacionadas com receitas | (382) | (261) |
| Variações de contas passivas relacionadas com despesas | 55 | (95) |
| Caixa líquido das atividades operacionais | <u>7.289</u> | <u>1.379</u> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento
Imobiliário Hotel Maxinvest
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais**

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest, administrado por Banco Ourinvest S.A. foi constituído em 30 de janeiro de 2007, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM no. 205, de 14 de janeiro de 1994, sendo aprovado pela CVM em 13 de fevereiro de 2007, quando também foi subscrita a 1a. emissão de 5.000, sendo R\$ 0,10 cada, totalizando R\$ 500.

O administrador já iniciou o processo de análise e implementação das alterações introduzidas pela Instrução CVM no. 472, de 31 de outubro de 2008, para adaptação do fundo à nova regulamentação. O referido processo ainda não se encontrava concluído até a data destas demonstrações financeiras.

O objetivo do Fundo é a aquisição de imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou ainda outros tipos de imóveis, onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento ("imóveis-alvos"), ou de direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos ou créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento.

**2 Apresentação das demonstrações financeiras
e principais práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras advêm das disposições previstas nas Instruções nos. 205 e 206 da CVM, com as alterações decorrentes da Lei no. 9.249/95 e Instrução CVM 248/96. Essas disposições não requerem a divulgação da demonstração das mutações do patrimônio líquido, que está sendo apresentada na Nota 6.

Dentre as diretrizes referidas destacamos a seguir, as principais práticas adotadas pelo fundo:

(a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência.

(b) Aplicações financeiras

Os títulos de renda fixa são compostos por aplicações em Certificados de Depósitos Bancários de emissão do Banco Itaú, com vencimento final até 24 de dezembro de 2010

**Fundo de Investimento
Imobiliário Hotel Maxinvest
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais**

(entretanto com liquidez imediata) e são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas (99,5% a 100% do CDI). O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, a seu valor de mercado.

(c) Demais ativos circulantes

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos e, quando aplicável, ajustado ao valor de mercado ou de realização. Incluem os aluguéis a receber relativos aos imóveis para renda cujos montantes relativos ao mês de dezembro são estimados com base no faturamento do mês anterior, e ajustados, de acordo com o faturamento efetivo no mês subsequente.

(d) Ativo permanente

É registrado pelo custo de aquisição e é depreciado pelo método linear a taxa de 4% ao ano.

(e) Passivos circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

(f) Passivos contingentes

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos passivos contingentes são efetuados de acordo com os critérios definidos na Deliberação no. 489 de 3 de outubro de 2005 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e Interpretação Técnica IBRACON no. 2 de 30 de novembro de 2006. São reconhecidos nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis. Os passivos contingentes classificados como perda possível são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

3 Imóveis para renda

Em 31 de dezembro os imóveis para renda estão assim compostos:

**Fundo de Investimento
Imobiliário Hotel Maxinvest
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007**
Em milhares de reais

| | 2008 | | 2007 | |
|--|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | Valor contábil | Valor de mercado | Valor contábil | Valor de mercado |
| (1) 584 imóveis (flats) comerciais (415 em 2007) localizados em diversos empreendimentos na capital de São Paulo (incluindo despesas inerentes à aquisição dos imóveis (flats) - itbi, escrituras, registros e comissões). | 60.075 | 67.592 | 45.031 | 48.467 |
| | <u>60.075</u> | <u>67.592</u> | <u>45.031</u> | <u>48.467</u> |

O valor de mercado dos empreendimentos, está suportado pelas projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente, elaborados pela HVS International em 2008 e 2007.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

| <u>Natureza do bem</u> | <u>Tipo de cobertura</u> | <u>Risco máximo coberto</u> |
|------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 584 imóveis (flats) | (1) | 39.068 |

(1) Incêndio, queda de raio, explosão, vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo e fumaça, danos elétricos, roubo de bens, impacto de veículos terrestres, queda de aeronave/outras engenhos aéreas ou espaciais, fidelidade de empregados, equipamentos eletrônicos e aparelhos portáteis, derrame de água ou outra substância líquida, quebra de vidros, anúncio luminosos, tumultuos, greves, alagamento, colisão, roubo e incêndio (garagem).

4 Encargos e taxa de administração

A Instituição Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,50% à razão de 1/12 avos, aplicados sobre o valor total dos ativos que integram o patrimônio do Fundo vigente no último dia útil do mês anterior, observado o valor mínimo de R\$ 15, valor este atualizado anualmente, no mês de fevereiro pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV. Em dezembro de 2008 o valor mínimo mensal atualizado é de R\$ 16 (2007 - R\$ 15).

**Fundo de Investimento
Imobiliário Hotel Maxinvest
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais**

A taxa de administração será calculada e paga ao Administrador mensalmente por período vencido até o 5o. (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

As despesas com consultor de investimento imobiliário totalizaram R\$ 124 (2007 - R\$ 31) no decorrer do exercício.

O Fundo possui contrato firmado com instituição financeira terceirizada, a qual presta serviços de custódia ao Fundo. No exercício as despesas de custódia totalizam R\$ 39 (2007- R\$ 18).

5 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 5o. dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel, a título de antecipação do resultado a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.

Os rendimentos foram calculados como segue:

| | <u>2008</u> | <u>2007</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Rendimentos | | |
| Lucro líquido do exercício/período | 5.377 | 1.072 |
| Depreciação | 2.239 | 663 |
| Retenção para pagamento da taxa de fiscalização da CVM | (1) | (2) |
| Aluguéis a receber | <u>(485)</u> | <u>(264)</u> |
| Base para os rendimentos do exercício/período | 7.130 | 1.469 |
| Rendimentos pagos antecipadamente ao longo do exercício/período | <u>(6.429)</u> | <u>(1.012)</u> |
| Saldo a distribuir | <u><u>701</u></u> | <u><u>457</u></u> |

6 Patrimônio líquido

(a) Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2008, está composto por 655.000 cotas, totalizando R\$ 63.485.

**Fundo de Investimento
Imobiliário Hotel Maxinvest
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais**

Em 13 de fevereiro de 2007, foi subscrita a 1a. emissão de 5.000 cotas, com valor de R\$ 0,10 por cota, totalizando R\$ 500.

Em 8 de maio de 2007, conforme Ofício/CVM/SRE/no. 844/2007 o Fundo teve o deferimento do registro de oferta pública de distribuição de cotas, mediante subscrição pública de emissão com as seguintes características:

- (i) 1.000.000 a R\$ 0,10 cada, totalizando R\$ 100.000, referentes a 17 emissões. Sendo a 2a. emissão no valor de R\$ 20.000 e da 3a. à 11a. emissões, no valor de R\$ 5.000 cada, totalmente subscritas e integralizadas. Não houve a colocação de oferta pública da 12a. a 18a. emissões de cotas.

Por ocasião da emissão das cotas da oferta pública, a parcela do valor nominal equivalente aos gastos com comissão de colocação e taxa de registro da oferta na CVM (R\$ 0,0031 por cota), foi registrada como redução do valor de cotas integralizadas.

(b) Reserva de contingência

O valor da Reserva de Contingência em caso de despesas extraordinárias, será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

(c) Mutações do patrimônio líquido

| | Cotas integralizadas | Prejuízos acumulados | Total |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Em 13 de fevereiro de 2007 | 500 | | 500 |
| Cotas integralizadas no período | 62.985 | | 62.985 |
| Lucro líquido do período | | 1.072 | 1.072 |
| Rendimentos apropriados no período | | (1.469) | (1.469) |
| Em 31 de dezembro de 2007 | 63.485 | (397) | 63.088 |
| Lucro líquido do exercício | | 5.377 | 5.377 |
| Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa | | (750)(a) | (750) |
| Rendimentos apropriados no exercício | | (7.130) | (7.130) |
| Em 31 de dezembro de 2008 | 63.485 | (2.900) | 60.585 |

**Fundo de Investimento
Imobiliário Hotel Maxinvest
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais**

(a) Esse montante refere-se aos valores apropriados como rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa durante o exercício e está composto por R\$ 748 aluguéis a receber e R\$ 2 taxa de fiscalização da CVM.

7 Rentabilidade

A rentabilidade do fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2008 (apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido do início do exercício adicionados das novas integralizações de cotas) foi de 8,52% positiva em 2008 e (2007- 1,69% positiva).

8 Encargos debitados ao Fundo

| Encargos | 2008 | | 2007 | |
|--------------------------------|--------------|----------|-------------|----------|
| | R\$ | % | R\$ | % |
| Taxa de administração | 325 | 0,52 | 70 | 0,33 |
| Despesas de consultoria | 124 | 0,20 | 31 | 0,15 |
| Despesas de assessoria técnica | 152 | 0,25 | | |
| Despesas de depreciação | 2.239 | 3,61 | 663 | 3,17 |
| Encargos diversos | 120 | 0,19 | 93 | 0,44 |
| | <u>2.960</u> | | <u>857</u> | |

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 62.001 (2007 - R\$ 20.908).

9 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3o. da Lei no. 11.033, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas

**Fundo de Investimento
Imobiliário Hotel Maxinvest
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007
Em milhares de reais**

de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei no. 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

**10 Contrato de prestação de
serviço de auditoria**

Em atendimento à Instrução CVM no. 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício em 31 de dezembro de 2008, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

11 Outras informações

- (a) O Fundo possui suas cotas negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo - Bovespa, sendo a última negociação ocorrida em 29 de dezembro de 2008, realizada ao valor da cota de R\$ 107,00 (Cento e sete reais).
- (b) Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

* * *