

FII Hotel Maxinvest

Submetemos à apreciação de V.Sas. o Relatório das Atividades do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest, correspondente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2007.

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

II. Quantidade de Cotas: 1ª emissão de 5.000 cotas, no valor total de R\$ 500.000,00, 2ª emissão de 200.000 cotas no valor total de R\$20.000.000,00, 3ª a 18ª emissões de 50.000 cotas cada, todas com valor nominal de R\$ 100,00 por cota. Em 06/12/2007, encerrou a oferta pública até a 11ª emissão, totalizando 655.000 cotas subscritas e integralizadas.

III. Negócios, Investimentos Realizados e Programa de Investimentos

Durante o exercício de 2008, foram adquiridos 231 apartamentos de flats, totalizando 584 unidades hoteleiras, as quais estão presentes em 50 hotéis rigorosamente selecionados na Grande São Paulo.

A ocupação média desses flats, em 2008, foi de 70,5% com uma diária média de R\$ 155,30 – 13% maior que em 2007. Segundo o consultor de investimentos do Fundo, a receita de hospedagem por flat disponível (RevPar) também registrou aumento expressivo, na ordem de 16% em relação a 2007.

O mercado hoteleiro continuou se recuperando, a exemplo do que vem ocorrendo desde 2005. A renda distribuída aos proprietários mostrou um crescimento de aproximadamente 33% em relação a 2007. Desde sua constituição, o Fundo vem adquirindo flats, nos melhores hotéis da cidade, e continuará adquirindo, conforme oportunidade de mercado, enquanto houver recursos disponíveis. A renda de locação do "pool" hoteleiro, referente às unidades compradas, está sendo distribuída em sua totalidade aos cotistas do fundo.

IV. Conjuntura Econômica e Perspectivas

A oferta hoteleira em São Paulo se manteve praticamente estável, no ano de 2008, com a inauguração de apenas um novo hotel, Ibis-Formule 1, com cerca de 700 apartamentos, na região da Avenida Berrini. Apesar de ser um grande hotel, esta entrada no mercado causa pouco impacto, numa cidade que possui um mercado hoteleiro com mais de 38 mil apartamentos. A demanda, por outro lado, continua em forte crescimento (4% entre 2007 e 2008), provocando o aumento da ocupação e das diárias dos hotéis.

A crise econômica internacional poderá afetar, no futuro, a demanda nos hotéis de São Paulo, diminuindo a velocidade de crescimento da ocupação. Segundo dados do FOHB (Fórum das Operadoras Hoteleiras do Brasil), em seu último relatório sobre o 1º semestre de 2008, o mercado hoteleiro da cidade de São Paulo apresenta apenas a 7ª maior diária média do Brasil, depois de cidades como Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte, Porto Alegre e outras. Por ser o maior centro de negócios e eventos da América do Sul, São Paulo tende a caminhar para alcançar o primeiro lugar ao lado do Rio de Janeiro.

V. Resultados, Rendimentos Distribuídos e Valor Patrimonial das Cotas

A receita do Fundo corresponde aos aluguéis recebidos e aos rendimentos provenientes de aplicação financeira, dos recursos disponíveis.

No quadro abaixo representamos a evolução da rentabilidade, distribuída do Fundo, nos 04 últimos semestres. Rentabilidade = (Rendimentos distribuídos no período / quantidade de cotas).

PERIODO	% SEMESTRAL	VALOR PATR. COTAS
1º sem/07	(0,86)%	94,56
2º sem/07	2,25%	96,32
1º sem/08	4,57%	95,25
2º sem/08	6,31%	92,50

Data de constituição do fundo: 13/02/2007

Os encargos debitados ao Fundo estão apresentados na Nota Explicativa nº08, que é parte integrante das Demonstrações Financeiras.

São Paulo, 26 de fevereiro 2009.

Banco Ourinvest S/A, instituição administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest.