


Fundo de Investimento
Imobiliário Hotel Maxinvest
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2009 e de 2008
e parecer dos auditores independentes

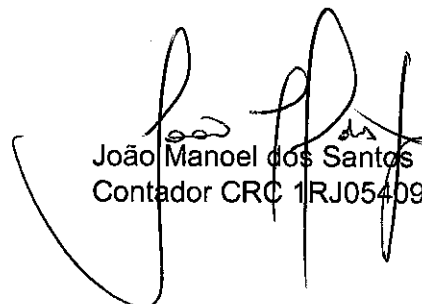
Parecer dos auditores independentes

Aos Cotistas e ao Administrador
Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest
(Administrado pelo Banco Ourinvest S.A.)

- 1 Examinamos os balanços patrimoniais do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest ("Fundo") em 31 de dezembro de 2009 e 2008 e as correspondentes demonstrações do resultado e do fluxo de caixa dos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade do Administrador do Fundo. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.
- 2 Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as quais requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos do Fundo, (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pelo Administrador do Fundo, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
- 3 Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest em 31 de dezembro de 2009 e 2008 e o resultado das operações e o fluxo de caixa dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 15 de março de 2010


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0 "S" SP

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

Balanco patrimonial em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Ativo	2009	2008	Passivo e patrimônio líquido	2009	2008
Circulante			Circulante		
Bancos	16	10	Rendimentos a distribuir	678	701
Aplicações financeiras de renda fixa	2.544	1.449	Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa	718	750
Aluguéis a receber	717	748	Impostos e contribuições a recolher	51	75
Impostos a compensar	1	2	Provisões e contas a pagar	1.236	173
	<u>3.278</u>	<u>2.209</u>	Obrigações por aquisição de imóveis	<u>533</u>	<u>-</u>
				<u>3.216</u>	<u>1.699</u>
Permanente			Patrimônio líquido		
Imóveis para renda			Cotas de investimento integralizadas	63.485	63.485
Edificação	62.832	62.977	Prejuízos acumulados	<u>(5.709)</u>	<u>(2.900)</u>
Depreciação acumulada	<u>(5.118)</u>	<u>(2.902)</u>		<u>57.776</u>	<u>60.585</u>
	<u>57.714</u>	<u>60.075</u>			
Total do ativo	<u><u>60.992</u></u>	<u><u>62.284</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido	<u><u>60.992</u></u>	<u><u>62.284</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
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Receitas com imóveis		
Receita na venda de imóveis	4.733	-
Receitas de aluguel	<u>7.478</u>	<u>7.328</u>
	<u>12.211</u>	<u>7.328</u>
Custo com imóveis		
Custos dos imóveis vendidos	(3.260)	-
Despesas de depreciação	<u>(2.489)</u>	<u>(2.239)</u>
	<u>(5.749)</u>	<u>(2.239)</u>
Lucro bruto	<u>(6.462)</u>	<u>5.089</u>
Receitas (despesas) operacionais	<u>(1.173)</u>	<u>288</u>
Receitas de aplicações financeiras	176	1.009
Outras receitas	3	-
Taxa de administração	(306)	(325)
Despesas de consultoria	(302)	(124)
Despesas de assessoria técnica	(200)	(152)
Despesas com tributos municipais (nota 12 (b))	(1.055)	-
Outras despesas operacionais	<u>(89)</u>	<u>(120)</u>
Lucro líquido do exercício	<u>4.689</u>	<u>5.377</u>
Quantidade de cotas	<u>655.000</u>	<u>655.000</u>
Lucro líquido por cota - R\$	<u>7,16</u>	<u>8,21</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
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	7.509	6.839
Recebimento de receitas financeiras	176	1.009
Reembolso (pagamento) de taxa de fiscalização da CVM	-	105
Recebimento de outras receitas	5	-
Pagamento de taxa de administração	(307)	(299)
Pagamentos de despesas de assessoria	(183)	(137)
Pagamentos de despesas de consultoria e advocacia	(305)	(114)
Pagamentos diversos	(91)	(116)
Retenção (compensação) de IR s/ aplicação financeira	1	2
	<u>6.805</u>	<u>7.289</u>
Caixa líquido das atividades operacionais		
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Venda de imóveis para renda	4.733	-
Aquisição de imóveis para renda	(2.859)	(26.930)
	<u>1.874</u>	<u>(26.930)</u>
Caixa líquido das atividades de investimento		
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(7.553)	(6.886)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	(25)	34
	<u>(7.578)</u>	<u>(6.852)</u>
Caixa líquido das atividades de financiamento		
Redução (aumento) de caixa e equivalente de caixa	1.101	(26.493)
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	<u>1.459</u>	<u>27.952</u>
Caixa e equivalente de caixa - fim do exercício	<u>2.560</u>	<u>1.459</u>
Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	4.689	5.377
Acertos de reconciliação		
Depreciação	2.489	2.239
Lucro na venda de imóveis para renda	(1.473)	
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	33	(382)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	1.067	55
	<u>6.805</u>	<u>7.289</u>
Caixa líquido das atividades operacionais		

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 2009 e de 2008**
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.

No exercício de 2009 foi concluído o processo de adaptação do fundo à nova regulamentação prevista pela instrução da CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008.

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 na Instrução nº 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 26 de julho de 2012 (entretanto com liquidez imediata e sem descontos) e são demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço de acordo com as taxas de remuneração contratadas (98,00% a 99,5% do CDI). O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, a seu valor de mercado.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais

(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:

	2009		2008	
	Valor contábil	Valor de mercado	Valor contábil	Valor de mercado
(1) 565 imóveis (flats) comerciais (2008 - 584 flats) localizados em diversos empreendimentos na capital de São Paulo (incluindo despesas inerentes à aquisição dos imóveis (flats) - Itbi, escrituras, registros e comissões).	57.714	114.189	60.075	67.592
	<u>57.714</u>	<u>114.189</u>	<u>60.075</u>	<u>67.592</u>

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais

Em 31 de dezembro de 2009 o valor de mercado dos empreendimentos está suportado por Laudo de avaliação elaborado nesta data, pela Plane Engenharia, Consultoria S.C Ltda. Em 31 de dezembro de 2008 está suportado por projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente, elaborados pela HVS International em 2009 e 2008.

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados por valores considerados suficientes para cobrir eventuais perdas.

No exercício de 2009, o Fundo vendeu 39 flats pelo valor de R\$ 4.733 apurando um lucro de R\$ 1.473. Adicionalmente foram adquiridos 20 flats pelo valor de R\$ 3.392.

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 2009 o valor mínimo mensal atualizado é de R\$ 18 (2008 - R\$ 16).

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\$ 302 (2008 - R\$ 124) 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\$ 42 (2008 - R\$ 39).

5 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui a seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa (resultado de caixa deduzido das destinações para reservas de contingências e valores referentes ao pagamento de parcelas de imóveis adquiridos) 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

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais

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>2009</u>	<u>2008</u>
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	4.689	5.377
Depreciação acumulada de imóveis vendidos	(273)	-
Despesa de depreciação	2.489	2.239
Retenção para pagamento da taxa de fiscalização da CVM	-	(1)
Despesas de IPTU	593	-
Aluguéis a receber	<u>32</u>	<u>(485)</u>
Base para os rendimentos do exercício	<u>7.530</u>	<u>7.130</u>
Rendimentos pagos referentes a exercícios anteriores	(701)	(457)
Rendimentos pagos antecipadamente ao longo do exercício	<u>(6.852)</u>	<u>(6.429)</u>
Total de rendimentos pagos	<u>(7.553)</u>	<u>(6.886)</u>
Saldo a distribuir	<u>678</u>	<u>701</u>

6 Obrigações por aquisição de imóveis

Refere-se à aquisição em 23 de dezembro de 2009 de 1 flat do empreendimento Tryp Berrini no montante de R\$ 170 e 1 flat do empreendimento Golden Tulip no montante de R\$ 400. Do montante total, R\$ 570 foi liquidado um montante de R\$ 17 na data da assinatura do contrato como sinal do empreendimento Tryp Berrini e R\$ 20 do empreendimento Golden Tulip e o saldo remanescente será liquidado em 2010 por ocasião da transferência das escrituras dos imóveis para o Fundo, sem encargos financeiros.

7 Patrimônio líquido

(a) Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2009 e 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 2009 e de 2008**
Em milhares de reais

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

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
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 (a)	-	(750)	(750)
Rendimentos apropriados no exercício	-	(7.130)	(7.130)
Em 31 de dezembro de 2008	63.485	(2.900)	60.585
Lucro líquido do exercício	-	4.689	4.689
Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa (a)	-	32	32
Rendimentos apropriados no exercício	-	(7.530)	(7.530)
Em 31 de dezembro de 2009	<u>63.485</u>	<u>(5.709)</u>	<u>57.776</u>

(a) Esse montante refere-se aos valores apropriados como rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa durante o exercício e está composto pela adição líquida de aluguéis a receber no montante de R\$ 32. (2008 - R\$ 748 - exclusão de aluguéis a receber e R\$ 2 taxa de fiscalização da CVM).

8 Rentabilidade

A rentabilidade do fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2009 (apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido do início do exercício adicionados das novas integralizações de cotas) foi de 7,74% positiva em 2009 e (2008 - 8,52% positiva).

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais

9 Encargos debitados ao Fundo

Encargos	2009		2008	
	R\$	%	R\$	%
Taxa de administração	306	0,52	325	0,52
Despesas de consultoria	302	0,51	124	0,20
Despesas de assessoria técnica	200	0,34	152	0,25
Despesas de depreciação	2.489	4,20	2.239	3,61
Despesas de tributos municipais	1.055	1,78	-	-
Encargos diversos	89	0,15	120	0,19
	<u>4.441</u>		<u>2.960</u>	

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 59.298 (2008 - R\$ 62.001).

10 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, parcialmente 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 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.

11 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 2009, 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.

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

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais

12 Outras informações

- (a) O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros a, sendo a última negociação ocorrida em 30 de dezembro de 2009, realizada ao valor da cota de R\$ 138,00 (Cento e trinta e oito reais).
- (b) Despesas com tributos refere se a complementos de IPTU requeridos para alguns flats pela Prefeitura do Município de São Paulo em virtude de correção de cadastro, alterado de imóvel residencial para imóvel comercial.
- (c) Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

* * *