

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 30 de dezembro de 2009 e 2008.

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, 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: Desde a constituição foram subscritas e integralizadas 655.000 cotas da seguinte forma: 5.000 cotas em 13/02/2007, 200.000 cotas em 23/07/2007, 6 emissões de 50.000 cotas em 31/08/2007, 28/09/2007, 31/10/2007, 19/11/2007, 30/11/2007, 06/12/2007, e 150.000 cotas em 07/12/2007, no valor de R\$ 100,00 cada.

III. Negócios, Investimentos Realizados e Programa de Investimentos

Segundo a política de investimentos do fundo, no primeiro semestre de 2009, foi dado início à renovação da carteira. Durante o exercício de 2009, foram vendidas 39 unidades e adquiridas 18 novas unidades totalizando 563 unidades hoteleiras, as quais estão presentes em 50 hotéis rigorosamente selecionados na Grande São Paulo.

O fundo continuará buscando novas oportunidades no mercado e em verificando bons negócios continuará o processo de renovação da carteira.

Os imóveis constantes da carteira do fundo, no final do segundo semestre de 2009 foram avaliados em 113.618.733,00, apresentando uma valorização de 69,21% em relação às avaliações feitas na aquisição das unidades. Segundo o avaliador, foi utilizado o Método de Fluxo de Caixa Descontado.

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

Segundo a Consultora HVS, o levantamento preliminar do desempenho da hotelaria brasileira no 4º trimestre de 2009 traz indícios de que a crise econômica terminou para a hotelaria nacional. A base de comparação desta prévia do Panorama refere-se a dois períodos (4º trim. de 2009 / 4º trim. de 2008) bastante contrastantes na economia brasileira. Nos últimos três meses de 2008 – início da crise – houve intensa desaceleração econômica, as perspectivas de retomada de crescimento eram incertas e o Real sofreu forte desvalorização – o dólar fechou

dezembro cotado, em média, a R\$ 2,39, enquanto em agosto, pré-crise, era R\$ 1,61. Já no trimestre passado, o dólar estava novamente no patamar de R\$ 1,70 e a economia apresentava sinais claros de recuperação, com perspectiva de crescimento do PIB para 2010 em até 6,5%. A mudança de cenário foi radical, em especial no que se refere ao câmbio e ao volume de negócios no país, ambos com efeitos diretos na demanda por hospedagem em território nacional.

Em São Paulo, a demanda voltou a crescer no último trimestre, o que, junto ao aumento de diária, resultou no maior incremento de RevPAR (receita por apartamento) dos mercados analisados pela HVS (+7,3%). Esse excelente desempenho deve-se à estratégia dos hoteleiros em manter o aumento de diária ao longo de 2009 – uma clara aposta na rápida recuperação do mercado, que se consolida neste 4º trimestre com a elevação de 0,9% na ocupação.

A hotelaria brasileira fecha 2009 com indícios de crescimento expressivo em 2010, especialmente em São Paulo e no Rio de Janeiro, as principais economias do país. A retomada de confiança do empresariado na economia brasileira e a sinalização de vultosos investimentos públicos e privados são as principais razões para melhoria do desempenho dos hotéis no Brasil.

Fonte: Boletim HVS Brasil

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 apurada do Fundo, nos 04 últimos semestres. Rentabilidade = (Rendimentos apurados no período / quantidade de cotas).

HOTEL MAXINVEST								
PERÍODO	Receita Semestral	Valor da Integralização	Receita Semestral X Investimentos %	Despesas no Semestre	Patrimônio Líquido	Despesas X Patrimônio Líquido %	Rentabilidade Semestral %	Valor Patrimonial das Cotas
1º sem/08	3.340.998,21	63.485.000,00	5%	346.399,29	62.387.712,46	0,56%	4,57%	95,25
2º sem/08	4.511.646,36	63.485.000,00	7%	376.347,71	60.585.186,30	0,62%	6,31%	92,50
1º sem/09	3.585.966,88	63.485.000,00	6%	409.818,29	59.396.087,17	0,69%	4,85%	90,68
2º sem/09	5.280.296,42	63.485.000,00	8%	926.519,13	57.776.400,68	1,60%	6,65%	88,21

São Paulo, 20 de janeiro de 2010

Banco Ourinvest S/A.