

**Fundo de Investimento  
Imobiliário - FII Hotel  
Maxinvest**

**(Administrado pela Brazilian Mortgages  
Companhia Hipotecária)  
(CNPJ 08.706.065/0001-69)  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2010  
e relatório dos auditores independentes**



## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Ao Administrador e Cotistas  
Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
Hotel Maxinvest

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest (o "Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado e do fluxo de caixa do exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras**

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.




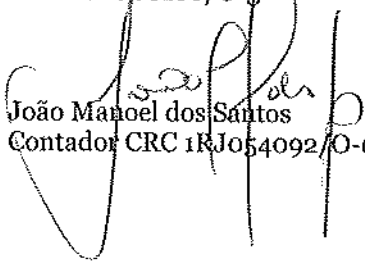
Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
Hotel Maxinvest

**Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest em 31 de dezembro de 2010, o resultado de suas operações e os fluxos de caixa do exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário.

São Paulo, 24 de março de 2011

  
PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

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

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**Hotel Maxinvest**  
 (Administrado pela Brazilian Mortgages  
 Companhia Hipotecária)

**Balço patrimonial em 31 de dezembro**  
 Em milhares de reais

| <b>Ativo</b>                         | <b>2010</b>          | <b>2009</b>          | <b>Passivo e patrimônio líquido</b>                            | <b>2010</b>          | <b>2009</b>          |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|--|----------------------|----------------------|
| <b>Circulante</b>                    |                      |                      | <b>Circulante</b>  |                      |                      |
| Bancos                               | 8                    | 16                   | Rendimentos a distribuir                                       | 1.171                | 678                  |
| Aplicações financeiras de renda fixa | 3.365                | 2.544                | Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras de caixa | 1.159                | 718                  |
| Aluguéis a receber                   | 1.157                | 717                  | Impostos e contribuições a recolher                            | 55                   | 51                   |
| Impostos a compensar                 | 3                    | 1                    | Provisões e contas a pagar                                     | 381                  | 1.236                |
|                                      | <u>4.533</u>         | <u>3.278</u>         | Obrigações por aquisição de imóveis                            | <u>882</u>           | <u>533</u>           |
|                                      |                      |                      |  | <u>3.648</u>         | <u>3.216</u>         |
| <b>Permanente</b>                    |                      |                      | <b>Patrimônio líquido</b>                                      |                      |                      |
| Imóveis para renda                   |                      |                      | Cotas de investimento integralizadas                           | 71.222               | 63.485               |
| Edificação                           | 69.868               | 62.832               | (-) Gastos com colocação de cotas                              | (124)                |                      |
| Depreciação acumulada                | (7.448)              | (5.118)              | Prejuízos acumulados   | (7.793)              | (5.709)              |
|                                      | <u>62.420</u>        | <u>57.714</u>        |  | <u>63.305</u>        | <u>57.776</u>        |
| <b>Total do ativo</b>                | <u><u>66.953</u></u> | <u><u>60.992</u></u> | <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>                   | <u><u>66.953</u></u> | <u><u>60.992</u></u> |

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

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**Hotel Maxinvest**  
 (Administrado pela Brazilian Mortgages  
 Companhia Hipotecária)

Demonstração do resultado  
 Exercícios findos em 31 de dezembro  
 Em milhares de reais

|   | <u>2010</u>    | <u>2009</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Receitas com imóveis</b>                                 |                |                |
| Receita na venda de imóveis                                 | 3.163          | 4.733          |
| Receitas de aluguel   | <u>10.218</u>  | <u>7.478</u>   |
|   | <u>13.381</u>  | <u>12.211</u>  |
| <b>Custo com imóveis</b>                                    |                |                |
| Custos dos imóveis vendidos                                 | (2.062)        | (3.260)        |
| Despesas de depreciação                                     | <u>(2.583)</u> | <u>(2.489)</u> |
|   | <u>(4.645)</u> | <u>(5.749)</u> |
| <b>Lucro bruto</b>  | <u>8.736</u>   | <u>6.462</u>   |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                     | <u>(286)</u>   | <u>(1.773)</u> |
| Receitas de aplicações financeiras                          | 276            | 176            |
| Outras receitas   | 4              | 3              |
| Taxa de administração                                       | (372)          | (306)          |
| Despesas de consultoria                                     | (224)          | (302)          |
| Despesas com atualização de obrigações por compra de imóvel | (347)          |                |
| Despesas de assessoria técnica                              | (344)          | (200)          |
| Despesas com tributos municipais (Nota 12(b))               | 855            | (1.055)        |
| Outras despesas operacionais                                | <u>(134)</u>   | <u>(89)</u>    |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                           | <u>8.450</u>   | <u>4.689</u>   |
| <b>Quantidade de cotas</b>                                  | <u>714.516</u> | <u>655.000</u> |
| <b>Lucro líquido por cota - R\$</b>                         | <u>11,83</u>   | <u>7,16</u>    |

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

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**Hotel Maxinvest**  
 (Administrado pela Brazilian Mortgages  
 Companhia Hipotecária)

**Demonstração do fluxo de caixa - método direto**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro**  
 Em milhares de reais

|   | <u>2010</u>    | <u>2009</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                 |                |                |
| Recebimento de aluguéis   | 9.772          | 7.509          |
| Recebimento de receitas financeiras   | 276            | 176            |
| Reembolso (pagamento) de taxa de fiscalização da CVM                              | (15)           |                |
| Recebimento de outras receitas  | 4              | 5              |
| Pagamento de taxa de administração  | (366)          | (307)          |
| Pagamentos de despesas de assessoria  | (346)          | (183)          |
| Pagamentos de despesas de consultoria e advocacia                                 | (225)          | (305)          |
| Pagamentos diversos   | (105)          | (91)           |
| Retenção (compensação) de IR s/ aplicação financeira                              | (2)            | 1              |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                                  | <u>8.993</u>   | <u>6.805</u>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                              |                |                |
| Venda de imóveis para renda   | 3.163          | 4.733          |
| Pagamento com atualização de obrigações por compra de imóvel                      | (347)          |                |
| Aquisição de imóveis para renda   | (9.012)        | (2.859)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>                               | <u>(6.196)</u> | <u>1.874</u>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                             |                |                |
| Cotas integralizadas, líquido dos gastos com colocação de cotas                   | 7.613          |                |
| Rendimentos pagos   | (9.600)        | (7.553)        |
| IRRF sobre rendimentos pagos  | 3              | (25)           |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                              | <u>1.984</u>   | <u>(7.578)</u> |
| <b>Aumento de caixa e equivalente de caixa</b>                                    | 813            | 1.101          |
| <b>Caixa e equivalente de caixa - início do exercício</b>                         | <u>2.560</u>   | <u>1.459</u>   |
| <b>Caixa e equivalente de caixa - fim do exercício</b>                            | <u>3.373</u>   | <u>2.560</u>   |
| <b>Reconciliação do resultado com o caixa líquido das atividades operacionais</b> |                |                |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>   | 8.450          | 4.689          |
| Acertos de reconciliação  |                |                |
| Depreciação   | 2.583          | 2.489          |
| Lucro na venda de imóveis para renda  | (1.101)        | (1.473)        |
| Variações de contas ativas relacionadas com receitas                              | (448)          | 33             |
| Variações de contas passivas relacionadas com despesas                            | (491)          | 1.067          |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                                  | <u>8.993</u>   | <u>6.805</u>   |

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

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**Hotel Maxinvest**  
(Administrado pela Brazilian Mortgages  
Companhia Hipotecária)

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2010  
Em milhares de reais

---

**1 Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII Hotel Maxinvest, anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest, administrado pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária 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\$ 100,00 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.

Em assembléia geral de cotistas de fundo realizada em 28 de outubro de 2010 foi aprovada a renúncia do Banco Ourinvest S.A. ("Administrador") da posição de administrador do Fundo e a eleição da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária ("Nova Administradora") para substituí-lo.

**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 7(c).

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 BBA, com vencimento final até 26 de dezembro 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 (100% do CDI). O valor contábil dos títulos equivale, aproximadamente, a seu valor de mercado.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**Hotel Maxinvest**  
 (Administrado pela Brazilian Mortgages  
 Companhia Hipotecária)

Notas explicativas da administração às demonstrações  
 financeiras em 31 de dezembro de 2010  
 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 em curso 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:

|   | 2010           |                  | 2009           |                  |
|---|----------------|------------------|----------------|------------------|
|   | Valor contábil | Valor de mercado | Valor contábil | Valor de mercado |
| (1) 596 imóveis (flats) comerciais (2009 - 565 flats) localizados em diversos empreendimentos na capital de São Paulo (incluindo despesas inerentes à aquisição dos imóveis (flats) - itbi, escrituras, registros e comissões). | 62.420         | 129.525          | 57.714         | 114.189          |
|   | <u>62.420</u>  | <u>129.525</u>   | <u>57.714</u>  | <u>114.189</u>   |

Em 31 de dezembro de 2010 e 2009 o valor de mercado dos empreendimentos está suportado por Laudos de avaliação elaborados em 30 de dezembro de 2010 e 2009, respectivamente, pela Plane Engenharia, Consultoria S.C Ltda.

## Fundo de Investimento Imobiliário - FII

### Hotel Maxinvest

(Administrado pela Brazilian Mortgages  
Companhia Hipotecária)

#### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2010

Em milhares de reais

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

No exercício de 2010, o Fundo vendeu 11 flats pelo valor de R\$ 3.163 apurando um lucro de R\$ 1.101 (2009- 39 flats pelo valor de R\$ 4.733 com lucro de R\$ 1.473). Adicionalmente foram adquiridos 80 flats pelo valor de R\$ 9.780 (2009- 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 composta de: (a) valor equivalente a 0,50% (meio por cento) 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 que será corrigido anualmente, no mês de fevereiro pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, e que deverá ser pago diretamente ao administrador; e (b) valor variável de R\$ 7, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago pela administradora a terceiros.

Em dezembro de 2010 o valor mínimo mensal atualizado é de R\$ 17 (2009 - R\$ 18). A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido, e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O Fundo incorreu em despesas com consultor de investimento imobiliário Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários no valor de R\$ 168 (2009 - R\$ 211), Hotel Partners Assessoria e Consultoria em Turismo no valor de R\$ 50 (2009 - R\$ 91) e HPM Project Manager Consultoria e Engenharia Ltda. no valor de R\$ 6 no decorrer do exercício de 2010.

#### 5 Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir 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 quinto dia útil do mês subsequente ao recebimento do aluguel, a título de antecipação do resultado a ser distribuído. 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 pelo Administrador.

Os rendimentos foram calculados como segue:

|   | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---|-------------|-------------|
| Rendimentos                               |             |             |
| Lucro líquido do exercício                | 8.450       | 4.689       |
| Depreciação acumulada de imóveis vendidos | (253)       | (273)       |
| Despesa de depreciação                    | 2.583       | 2.489       |
| 6 de 9                                    |             |             |

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**Hotel Maxinvest**  
(Administrado pela Brazilian Mortgages  
Companhia Hipotecária)

Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2010  
Em milhares de reais

|  | <u>2010</u>   | <u>2009</u>  |
|--|---------------|--------------|
| Despesas com atualização de parcela de imóvel        | 347           |              |
| Despesas de IPTU                                     | (593)         | 593          |
| Aluguéis a receber                                   | (441)         | 32           |
| Base para os rendimentos do exercício                | <u>10.093</u> | <u>7.530</u> |
| Rendimentos pagos referentes a exercícios anteriores | 678           | 701          |
| Rendimentos distribuídos a pagar                     | (1.171)       | (678)        |
| Rendimentos líquidos pagos                           | <u>9.600</u>  | <u>7.553</u> |

**6 Obrigações por aquisição de imóveis**

No exercício de 2010, foram adquiridos 80 flats no valor de R\$ 9.780, dos quais parte adquirida em 2 de junho de 2010 da empresa BFL S/A Empreendimentos Gerais no montante de R\$ 8.360, valor com pagamento em seis parcelas e atualização monetária pela variação do IGP-M. No exercício de 2010, foi pago o montante de R\$ 7.825, restando um saldo a pagar em 2011 de R\$ 882 e (2009 - R\$ 533).

**7 Patrimônio líquido**

**(a) Cotas integralizadas**

Em 31 de dezembro de 2010, está composto por 714.516 cotas (2009 - 655.000 cotas) correspondentes a frações ideais do seu patrimônio, com valor de R\$ 99,68 por cota, totalizando R\$ 71.222

No exercício de 2010 foram subscritas e integralizadas, através de oferta pública, 59.516 cotas ao valor de R\$ 130,00 cada, totalizando R\$ 7.737, conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de junho de 2010. O valor de R\$ 124, referente aos gastos de colocação foi registrado como redução do valor de cotas integralizadas no patrimônio líquido.

**(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.

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**Hotel Maxinvest**  
 (Administrado pela Brazilian Mortgages  
 Companhia Hipotecária)

Notas explicativas da administração às demonstrações  
 financeiras em 31 de dezembro de 2010  
 Em milhares de reais

(c) **Mutações do patrimônio líquido**

|   | Cotas<br>Integralizadas<br>líquidas dos gastos<br>com colocação | Prejuízos<br>acumulados | Total         |
|---|---|-------------------------|---------------|
| 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<br>de caixa (a) |   | 32                      | 32            |
| Rendimentos apropriados no exercício                                  |   | (7.530)                 | (7.530)       |
| Em 31 de dezembro de 2009   | 63.485  | (5.709)                 | 57.776        |
| Cotas integralizadas no exercício                                     | 7.737   |                         | 7.737         |
| (-) Gastos com colocação de cotas                                     | (124)   |                         | (124)         |
| Lucro líquido do exercício  |   | 8.450                   | 8.450         |
| Rendimentos a distribuir com disponibilidades futuras<br>de caixa (a) |   | (441)                   | (441)         |
| Rendimentos apropriados no exercício                                  |   | (10.093)                | (10.093)      |
| Em 31 de dezembro de 2010   | <u>71.098</u>   | <u>(7.793)</u>          | <u>63.305</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\$ 441. (2009 - R\$ 32 - 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 2010 (apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido do início do exercício adicionados das novas integralizações de cotas) foi de 12,92% positiva em 2010 (2009 - 7,74% positiva).

**9 Encargos debitados ao Fundo**

| Encargos                        | 2010         |      | 2009         |      |
|---------------------------------|--------------|------|--------------|------|
|                                 | R\$          | %    | R\$          | %    |
| Taxa de administração           | 372          | 0,62 | 306          | 0,52 |
| Despesas de consultoria         | 224          | 0,38 | 302          | 0,51 |
| Despesas de assessoria técnica  | 344          | 0,58 | 200          | 0,34 |
| Despesas de com imóveis         | 347          | 0,58 |              |      |
| Despesas de depreciação         | 2.583        | 4,34 | 2.489        | 4,20 |
| Despesas de tributos municipais | 47           | 0,08 | 1.055        | 1,78 |
| Encargos diversos               | 87           | 0,15 | 89           | 0,15 |
|                                 | <u>4.004</u> |      | <u>4.441</u> |      |

**Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**Hotel Maxinvest**  
(Administrado pela Brazilian Mortgages  
Companhia Hipotecária)

**Notas explicativas da administração às demonstrações  
financeiras em 31 de dezembro de 2010**  
Em milhares de reais

---

Os percentuais foram calculados sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 59.516 (2009 - R\$ 59.298).

**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 de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, 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 32ª da referida Instrução Normativa, 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 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 2010, 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.

**12 Outras informações**

- (a) O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2010, realizada em 30 de dezembro de 2010, com valor da cota de R\$ 194,00 (Cento e Noventa e Quatro Reais).
- (b) Despesa 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.

\* \* \*