

## FII Hotel Maxinvest

*Submetemos à apreciação de V.S.as o Relatório das Atividades do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest, correspondente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009.*

### 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.

O FII Hotel Maxinvest é um modelo de investimento que une a transparência e conveniência dos fundos imobiliários aplicadas ao segmento de condomínios-hotéis.

### II. Quantidade de Cotas

Desde a constituição foram subscritas e integralizadas 714.516 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, 150.000 cotas em 07/12/2007, no valor de R\$ 100,00 cada, 59.516 cotas em 23/09/2010, no valor de R\$ 130,00 cada.

### III. Negócios, Investimentos Realizados e Programa de Investimentos

Durante o exercício de 2010, foram adquiridas 80 novas unidades e vendidas 11 unidades hoteleiras, as quais estão presentes em 44 hotéis rigorosamente selecionados na Grande São Paulo. Em junho de 2010 foi aprovada em AGE a 12ª emissão de cotas, aprovada pela CVM. A oferta pública no valor de R\$ 7.737.080,00 teve início em 27/08/2010 e encerramento em 23/09/2010. Os recursos da oferta foram destinados para aquisição de 74 unidades do Hotel Howard Johnson.

#### Valor de Mercado - Laudo de Avaliação

A carteira do fundo encerrou 2010 com 634 unidades. Conforme Laudo de Avaliação elaborado pela empresa Plane Engenharia Consultoria no segundo semestre de 2010, a carteira está avaliada em R\$ 129.525.500,00, apresentando uma valorização de 14% em relação à avaliação feita pela mesma empresa em dezembro de 2009. A renda de locação do "pool" hoteleiro, referente às unidades compradas, está sendo distribuída em sua totalidade aos cotistas do fundo.

#### Substituição de Administrador

Em outubro de 2010 foi aprovada, em Assembléia de cotistas, a substituição do Administrador Banco Ourinvest S/A pela Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária.

### IV. Conjuntura Econômica e Perspectivas

Segundo estudo realizado por consultores da HVS Brasil, o desempenho da hotelaria brasileira no 4º trimestre de 2010 revela que a economia nacional passa por boa fase, o que estimulou o crescimento da demanda. Comparando o quarto trimestre de 2010 com o mesmo período do ano anterior, a amostra analisada no estudo apresentou expansão de 13,9% na RevPAR, aumento de 10,3% na diária média e 3,3% na taxa de ocupação.

Ainda segundo a consultora, a cidade de São Paulo registrou o maior crescimento da diária média (14,4%) dentre os mercados pelo oitavo trimestre consecutivo, além de expansão de ocupação (4,8%) e RevPAR (19,9%). Mantém-se a expectativa de que o principal direcionador de RevPAR nos próximos trimestres deverá ser a diária. Os recordes consecutivos de reajuste de diária de São Paulo têm aproximado as diárias da capital paulista às 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 apurada do Fundo, nos 04 últimos semestres - Rentabilidade = Lucro Apurado / Montante Integralizado, bem como o valor patrimonial da cota ao final do semestre.

Período	Receita Semestral	Valor da Integralização	Receita Semestral X Investimentos %	Despesas no Semestre	Patrimônio Líquido Médio Semestral	Despesas X PL Médio Semestral %	Rentabilidade Semestral %	Valor Patrimonial das Cotas
1º sem/09	3.585.966,88	63.485.000,00	5,65%	409.818,29	59.873.090,10	0,68%	4,85%	90,68
2º sem/09	5.280.296,42	63.485.000,00	8,32%	926.519,13	58.722.388,95	1,58%	6,65%	88,21
1º sem/10	4.894.772,94	63.485.000,00	7,71%	275.193,81	57.586.249,95	0,48%	7,05%	87,55
2º sem/10	6.192.459,05	71.222.080,00	8,69%	706.701,77	61.445.066,33	1,15%	7,94%	88,60