

Relatório do Administrador – 1º Semestre / 2011 **Fundo de Investimento Imobiliário 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 30 de junho de 2011 e 2010.

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 condo-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

O Fundo Imobiliário Hotel Maxinvest foi criado em 2007, momento cuja expectativa era de recuperação do mercado hoteleiro da cidade de São Paulo. Efetivamente, o aumento na distribuição da renda dos hotéis e a valorização das unidades hoteleiras garantiram ao investidor do Maxinvest uma das melhores rentabilidades do mercado durante estes quatro anos da sua existência.

Durante o primeiro semestre de 2011 foram vendidos 18 apartamentos. Todo o lucro gerado com a venda destes imóveis, na ordem de aproximadamente 2 milhões de reais, foi distribuído aos cotistas durante o semestre.

Seguindo a sua estratégia original, o Fundo Maxinvest iniciará um longo ciclo de desinvestimento com o objetivo de realizar o lucro com a venda dos flats, obtido em razão da valorização destas unidades hoteleiras. Essa estratégia será desenvolvida de maneira lenta e gradual, procurando maximizar o ganho final dos cotistas.

Relatório do Administrador – 1º Semestre / 2011 Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest

IV. Conjuntura Econômica e Perspectivas

O ano de 2011 iniciou-se de forma positiva para o mercado hoteleiro de São Paulo. O crescimento da receita por apartamento disponível (RevPAR) foi impulsionado pelos aumentos tarifários em janeiro, apesar da estabilidade da taxa de ocupação. O 1º trimestre de 2011 finalizou com 66% de ocupação, diária média de R\$ 210 e, portanto, aumento de 22% no RevPAR (R\$ 139) em relação ao mesmo período de 2010.

Apesar dos feriados prolongados em maio e junho, que são caracterizados pelo desaquecimento do turismo de negócios, a hotelaria de São Paulo apresentou bons resultados impulsionados por grandes eventos e shows. O 2º trimestre de 2011 finalizou com 76% de ocupação, diária média de R\$ 225 e, portanto, aumento de 28% no RevPAR (R\$ 170) em relação ao mesmo período de 2010.

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 quatro últimos semestres, onde $\text{Rentabilidade} = \text{Lucro Apurado} / \text{Montante Integralizado}$, 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
2º sem/09	5.280.296,42	63.485.000	8,32%	926.519,13	58.722.389	1,58%	6,65%*	88,21
1º sem/10	4.894.772,94	63.485.000	7,71%	275.193,81	57.586.250	0,48%	7,05%*	87,55
2º sem/10	6.192.459,05	71.222.080	8,69%	706.701,77	61.445.066	1,15%	7,94%	88,60
1º sem/11	7.880.885,94	71.222.080	11,07%	861.064,11	62.494.106	1,38%	9,86%	86,78

*Rentabilidade calculada sob critério: Rendimentos / Valor Emissão das Cotas