

Administrador e Estruturador: Brazilian Mortgages

Consultor: Brazilian Capital

Gestor: Hotel Invest Canteras & Associados

Relatório aos Cotistas - 2º trimestre, 2011

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Neste relatório serão analisados os resultados dos hotéis que compõe a carteira do FII Hotel Maxinvest em abril, maio e junho de 2011. Estes resultados refletiram na renda do cotista em junho, julho e agosto de 2011. Conforme o perfil sazonal da hotelaria paulistana, os resultados do segundo trimestre são substancialmente melhores do que os do primeiro trimestre.

NOTA IMPORTANTE

O Fundo Imobiliário Hotel Maxinvest foi criado em 2007 com intuito de se aproveitar a recuperação do mercado hoteleiro da cidade de São Paulo, que se previa ocorrer nos anos subseqüentes. 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 4 anos da sua existência.

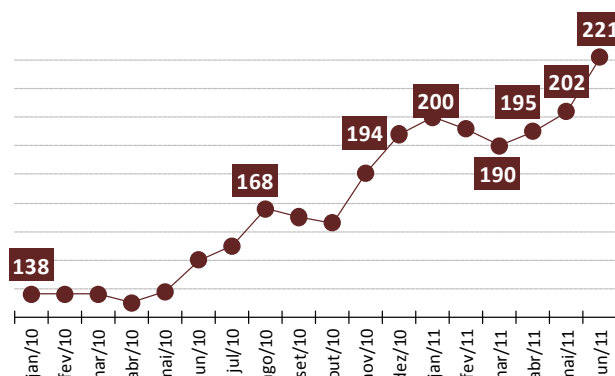
Seguindo a sua estratégia original, o Fundo Maxinvest inicia agora um longo ciclo de desinvestimento com o objetivo de realizar o lucro com venda dos flats, obtido em razão da valorização destas unidades hoteleiras. Essa estratégia será desenvolvida de maneira lenta e gradual, procurando maximizar o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

É importante alertar aos cotistas, entretanto, que durante os próximos meses o seu rendimento será a soma de: rendimento operacional das unidades hoteleiras e lucro pela venda de algumas unidades. Essas parcelas estão claramente identificadas neste relatório, assim como estarão identificadas no novo relatório mensal aos cotistas a partir do próximo mês.

Para os cotistas que tem como objetivo manter o seu nível de rendimento, aconselha-se reinvestir a renda equivalente ao lucro na venda dos flats, pois esse valor, na verdade, é parte do seu patrimônio, e não puramente renda.

VALOR DA COTA

No segundo trimestre de 2011 o valor da cota do Fundo Maxinvest apresentou constante valorização. Com um aumento de 16%, a cota saltou de R\$ 190 no final de março para R\$ 221 no final de junho. Este aumento foi impulsionado pelo contínuo crescimento de renda do Fundo Maxinvest. No mês de abril a cota foi negociada a R\$ 195, saltando para R\$ 202 em maio. Desde o início do Fundo Maxinvest, considerando quem comprou a cota na oferta pública a R\$ 100 em 2007, a taxa interna de retorno média anual foi de 34,89% do investimento (este cálculo considera o valor da cota negociado no último dia de julho de R\$ 244).



RENTABILIDADE DO COTISTA

A operação dos hotéis no segundo trimestre de 2011 gerou aos cotistas um rendimento de R\$ 4,52/cota. No mesmo período de 2010 os cotistas haviam recebido R\$ 3,57/cota, o que significa um aumento de 27% nos rendimentos em relação ao ano anterior, lembrando que aqui está contemplado apenas a renda pela operação dos hotéis. O quadro ao lado demonstra o valor total distribuído no mês, assim como a renda proveniente das vendas de unidades hoteleiras da carteira.

Mês de operação dos hotéis	abr/11	mai/11	jun/11
Mês de recebimento do cotista	jun/11	jul/11	ago/11
Rendimento/Cota ¹	1,56	1,56	1,40
Rendimento/Cota ² (venda de imóveis)	0,73	0,68	1,44
Renda/Cota (distribuído ao cotista)	2,29	2,24	2,84

¹ Resultado/Cota sem considerar o lucro com a venda dos imóveis

² Renda/Cota equivalente ao lucro com a venda dos imóveis

• **Renda do cotista em junho de 2011** (R\$ 2,29/Cota): Refere –se ao desempenho dos hotéis no mês de abril de 2011, quando a renda por quarto foi 27% superior a abril de 2010. Além disso, parte do valor distribuído foi lucro com a venda de cinco apartamentos em maio.

• **Renda do cotista em julho de 2011** (R\$ 2,24/Cota): Refere –se ao desempenho dos hotéis no mês de maio de 2011, assim como pelo lucro com a venda de quatro apartamentos em junho.

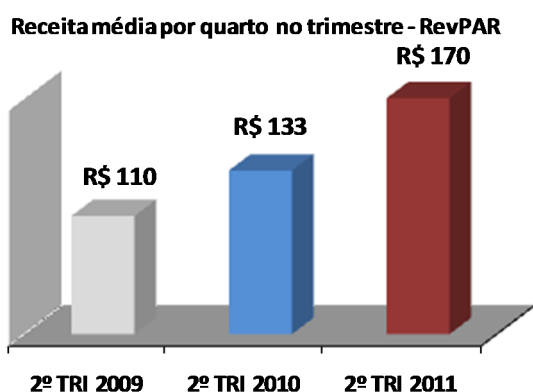
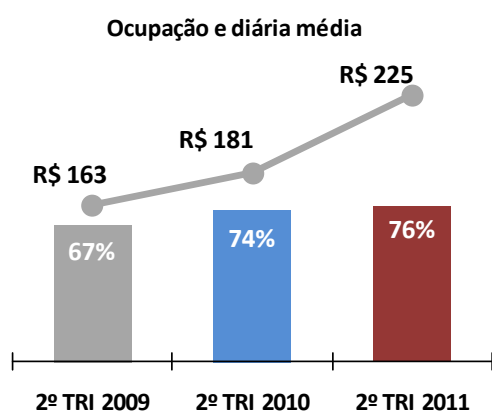
• **Renda do cotista em agosto de 2011** (R\$ 2,84/Cota): Refere-se ao desempenho dos hotéis no mês de junho de 2011, que é um mês tipicamente mais fraco para a hotelaria de São Paulo. Entretanto, a renda ao cotista também é reflexo do lucro com a venda de sete apartamentos em julho.

PATRIMÔNIO DO FUNDO E LUCRO COM A VENDA DOS IMÓVEIS

Durante os meses de maio, junho e julho foram vendidos 16 apartamentos por valores, em média, duas vezes e meia superior ao valor de aquisição. Todo o lucro gerado com a venda destes imóveis, na ordem de R\$ 1 milhão, foi distribuído aos cotistas. Desde que a reciclagem da carteira começou, em abril de 2009, foram vendidos 75 apartamentos e outros 24 apartamentos foram adquiridos. Atualmente, no final de julho de 2011, há 608 apartamentos na carteira.

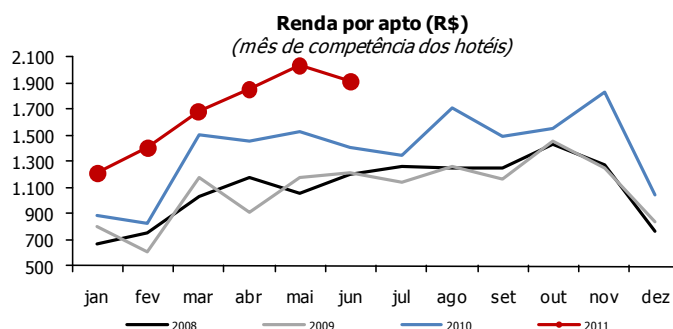
DESEMPENHO DOS HOTÉIS NO 2º TRIMESTRE DE 2011

O mercado hoteleiro da cidade de São Paulo apresenta tipicamente melhores resultados após as férias escolares de janeiro e o período do carnaval, que este ano ocorreu em março. 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, conforme gráficos abaixo.



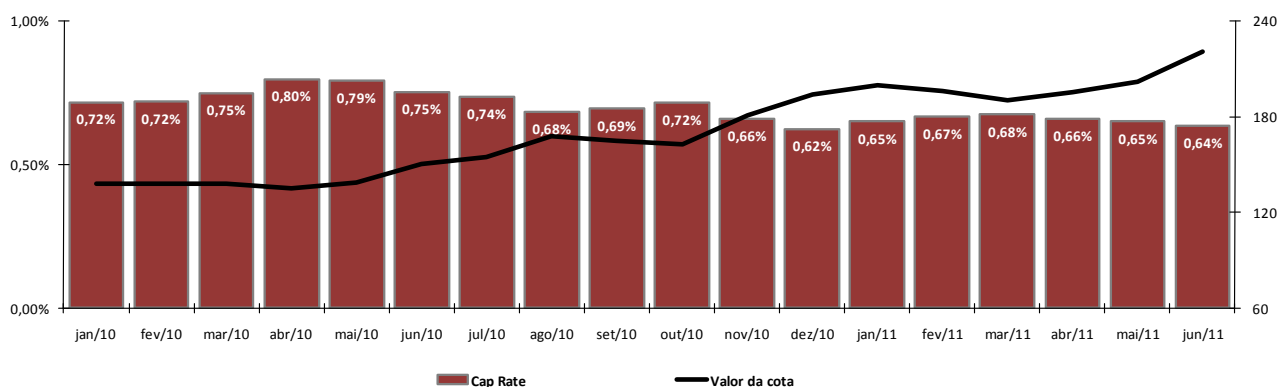
DESEMPENHO MENSAL (SAZONALIDADE)

O gráfico ao lado mostra a variação da renda distribuída pelos hotéis. Os resultados foram superiores aos anos passados, reflexo direto da recuperação do mercado e dos aumentos tarifários. Analisando a carteira do FII Hotel Maxinvest, a renda distribuída pelos hotéis nos primeiros 6 meses de 2011 superou em média 34% o mesmo período de 2010.



RENTABILIDADE ANUAL DO COTISTA

O gráfico mostra a rentabilidade mensal do investimento de acordo com o valor de mercado. Considera-se a média da renda dos 12 meses anteriores e o valor da cota de cada mês. Observe que a rentabilidade no período de análise manteve-se em torno de 0,7%.



Observação. Para informações detalhadas sobre as receitas e despesas do Fundo consulte a demonstração de resultados de cada mês disponível no site do administrador www.brazilianmortgages.com.br

SAC: 0800 600 3090 | Ouvidoria: 0800 603 4499 | fundos.processos@brazilianmortgages.com.br