

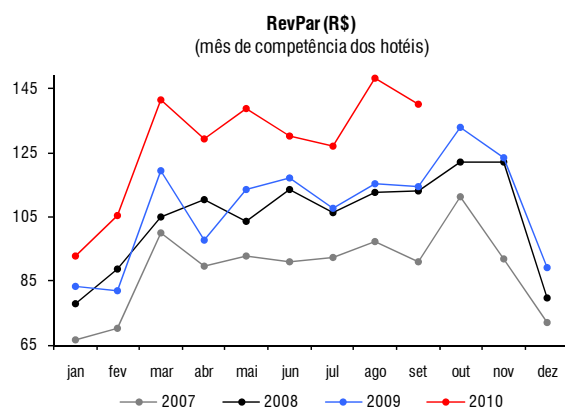
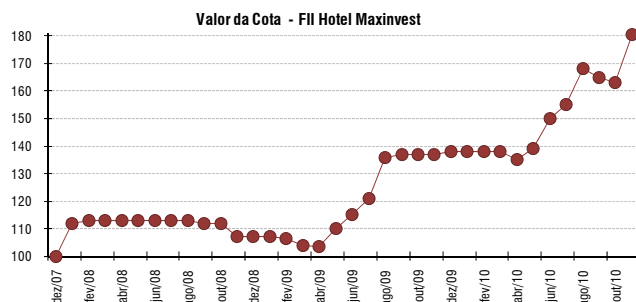
COMENTÁRIOS DO GESTOR

Neste relatório serão analisados os resultados dos hotéis que compõe a carteira do FII Hotel Maxinvest em julho, agosto e setembro de 2010. Estes resultados refletiram na renda do cotista em setembro, outubro e novembro. Com a performance apresentada pelos hotéis no trimestre, já é possível concluir que o ano de 2010 será muito rentável para os hotéis da cidade de São Paulo

VALOR DA COTA

Depois de ser lançada a R\$100 no fim de 2007 e passar um período no patamar de R\$140, a cota do FII Hotel Maxinvest tem sido negociada por aproximadamente R\$180.

Da mesma forma que os imóveis da cidade se valorizaram, a cota apresentou valorização, afinal, também é um investimento imobiliário, porém feito de forma mais segura e eficiente.



RENTABILIDADE DO COTISTA

Nos meses de setembro, outubro e novembro de 2010 os cotistas receberam R\$3,83/cota, uma média mensal de R\$1,28/cota. Comparando com o mesmo período de 2009 houve crescimento de 15,5%.

Comparando com a renda do cotista no trimestre anterior (R\$3,91/cota em junho, julho e agosto de 2010) a distribuição do cotista havia sido superior, apesar do desempenho dos hotéis ter sido mais fraco. Isso se deve à distribuição de ganho de capital proveniente da venda de três apartamentos na época.

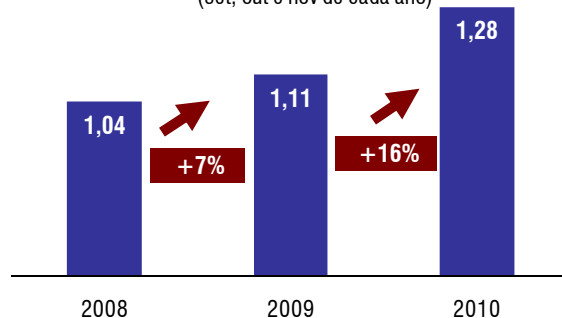
- **Renda do cotista em setembro de 2010 (R\$1,13/Cota):** Se refere somente ao desempenho dos hotéis no mês de julho, quando a renda por quarto foi 18,2% superior a julho de 2009. Julho é um mês de férias, com poucos eventos na cidade. Portanto, os hotéis que apresentam melhores resultados nos meses de férias são os super econômicos, que recebem hóspedes de lazer. Essa é a importância de uma carteira diversificada, enquanto os hotéis mid-scale sofrem nos meses de férias, já que recebem basicamente executivos, os hotéis super econômicos, onde está aproximadamente 9% do investimento do Maxinvest, são beneficiados, equilibrando a renda do cotista.

Portanto, os hotéis que apresentam melhores resultados nos meses de férias são os super econômicos, que recebem hóspedes de lazer. Essa é a importância de uma carteira diversificada, enquanto os hotéis mid-scale sofrem nos meses de férias, já que recebem basicamente executivos, os hotéis super econômicos, onde está aproximadamente 9% do investimento do Maxinvest, são beneficiados, equilibrando a renda do cotista.

- **Renda do cotista em outubro de 2010 (R\$1,34/Cota):** Se refere somente ao desempenho dos hotéis no mês de agosto, que é um mês bastante aquecido, não tem nenhum feriado, e os eventos e reuniões de negócios voltam ao seu ritmo normal. A renda distribuída pelos hotéis cresceu 36% referente ao mês de agosto de 2009.

- **Renda do cotista em novembro de 2010 (R\$1,36/Cota):** Se refere ao desempenho dos hotéis no mês de setembro, que foi 28,9% superior à renda por quarto em setembro de 2009. Conforme o gráfico de RevPar, setembro costuma ser um mês mais fraco do que agosto. Porém, o valor da distribuição ao cotista superou o mês de agosto por ter sido distribuído ganho de capital proveniente da venda de um apartamento.

Renda do cotista - Média mensal de recebimento (set, out e nov de cada ano)



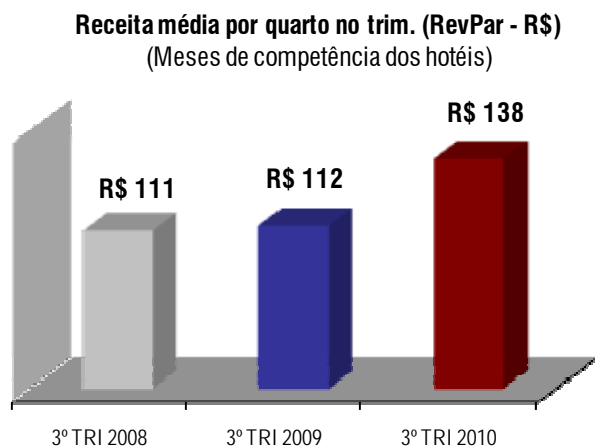
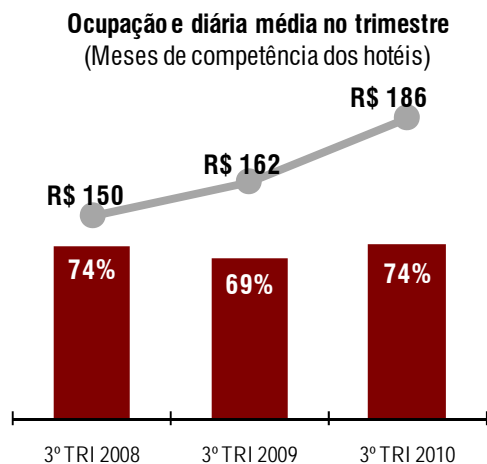
PATRIMÔNIO DO FUNDO E GANHO DE CAPITAL

Foi vendido um apartamento no mês de outubro de 2010 por 2,5 vezes o valor investido (sem considerar custos de transação, comissões ou atualização do valor). Esta transação gerou um ganho de capital de 150%, que foi distribuído aos cotistas no mês de novembro. Existe uma análise constante e criteriosa da carteira, para que todas as transações sejam vantajosas e gerem alto lucro aos investidores do FII Hotel Maxinvest.

DESEMPENHO DOS HOTÉIS NO 3º TRIMESTRE DE 2010

O ano de 2010 vem apresentando resultados satisfatórios para os investidores da hotelaria paulistana. Se em 2008 o mercado celebrava grandes resultados, agora, depois de passados os efeitos da crise em 2009, os hoteleiros podem comemorar novamente. A ocupação apresentada no trimestre, de 74%, é igual à apresentada em 2008. Isso quer dizer hotéis lotados durante a semana, muitas vezes com excesso de clientes e faltando apartamentos. Essa situação pressiona os gestores dos hotéis a aumentarem as diárias.

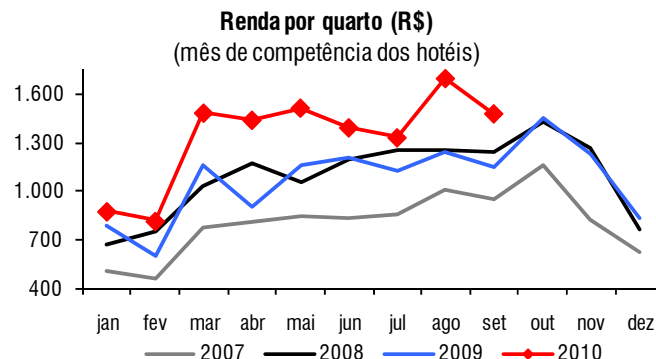
A ocupação aumentou 7,6% em relação ao mesmo período de 2009, enquanto a diária média aumentou 14,4%. Isso gerou um aumento de 23% na receita de hospedagem por apartamento (RevPar).



DESEMPENHO MENSAL (SAZONALIDADE)

O gráfico ao lado mostra a variação da renda distribuída pelos hotéis. Em todos os meses, o ano de 2010 supera a renda distribuída nos anos anteriores.

Analisando a carteira do FII Hotel Maxinvest, a renda distribuída pelos hotéis, referente aos meses de julho, agosto e setembro de 2010 superou em média 28% o mesmo período de 2009, e mantém a sua tendência de crescimento apresentada durante todo esse ano.



A renda por apartamento acumulada de janeiro a setembro de 2010 (mês de competência dos hotéis) superou em 29% a renda do mesmo período de 2009.

Compra de cota em nov/09	R\$ 137
Rendimentos de dez/09 a nov/10	R\$ 14,21
Venda da cota em 30/nov/10	R\$ 181
Rentabilidade total (R\$)	R\$ 57,71
Rentabilidade total (%)	42,13%

Rentabilidade do cotista no último ano

O cotista que investiu no FII Hotel Maxinvest há um ano, em novembro de 2009, ao se desfazer de suas cotas no fim de novembro de 2010 realizaria um lucro de R\$ 57,71, que significa 42,13% do valor investido.

Além de investir em um fundo imobiliário que apresenta rendimentos satisfatórios, valorização da cota e liquidez, o cotista do FII Hotel Maxinvest também tem a segurança de seus imóveis estarem localizados no principal parque hoteleiro do Brasil, num momento em que o país está com a economia aquecida e se preparando para receber nos próximos anos dois eventos de grande porte.

Os gestores do Maxinvest continuam monitorando o mercado, e realmente não há nenhuma previsão de nova oferta, o que assegura que o crescimento da demanda irá beneficiar apenas os hotéis já existentes.