

MAXI RENDA FII - Fundo de Investimento Imobiliário (MXRF11) CNPJ: 97.521.225/0001-25

> PERFIL DO FUNDO

O Maxi Renda FII é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado à aplicação de seus recursos na aquisição de ativos financeiros imobiliários como CRI, LCI, LH e Cotas de FIIs, de acordo com a Política de Investimento descrita no Regulamento. A meta de rentabilidade do Fundo é superar o rendimento da NTN-C com prazo de vencimento mais próximo de 6 anos. **Público Alvo:** Investidores em geral.

> COMENTÁRIO DO GESTOR

Sobre o comentário no relatório do mês anterior, cabe esclarecer que, o objetivo do Fundo não será reduzir significativamente a renda mensal distribuída e nem vender bons papéis, exceto se for identificado boas oportunidades gerando bons resultados para o Fundo.

Sobre as vendas recentes de cotas de FIIs, o Fundo pretende reduzir gradativamente a exposição de ativos, o qual, detém baixos cap rates para investir em ativos mais rentáveis. É importante ressaltar que o Fundo continuará posicionado em CRIs e em cotas de Fundos Imobiliários. O Fundo continuará analisando o mercado, mas agora não apenas com foco em CRI e Cotas de FIIs e sim, para desenvolvimento imobiliário também (o qual o Fundo já tem investido em seu portfólio), caso seja identificado boas oportunidades em CRIs e FIIs, certamente o Fundo formará posição.

Sobre a estratégia de desenvolvimento imobiliário, vale ressaltar 2 pontos: (i) a XP Gestão formou recentemente uma equipe que além de ser especializada em ativos de "Tijolo" (Renda Imobiliária) e ativos recebíveis (CRIs e FoFs) é especializada na estratégia de desenvolvimento imobiliário, com profissionais que sabem (a) selecionar, (b) estruturar e (c) gerir projetos de desenvolvimento imobiliário. A equipe é composta por engenheiro de obra, gestor especializado, e analistas preparados. (ii) a rentabilidade mira 16% a.a. acrescidos de inflação. Nessas operações a rentabilidade está suportada por boa estrutura de garantias.

Sobre a relação (i) rendimentos distribuídos aos cotistas e (ii) a prospecção de investimento em desenvolvimento imobiliário, além de projetos que estão em estágios iniciais de obras, o Fundo procurará projetos que estão em estágios intermediários de obra, justamente para encurtar a duration da operação. Uma vez que esses projetos entrem no fluxo operacional, o Fundo conseguirá ter um ciclo recorrente de altos rendimentos que serão distribuídos para os cotistas.

Em suma, a ideia seria fazer uma mescla de CRI, cotas de FIIs, desenvolvimento imobiliário (que o Fundo, inclusive, já tem em seu portfólio) e se possível, aquisição de imóvel diretamente pelo Fundo.

Considerações importantes da carteira:

CRIs: Não houve movimentação de CRIs no mês de Outubro.

Status dos CRIs:

CRI Harte (14B0058368): Existe interesse de um locatário (monousuário) em ocupar 100% do imóvel. Mesmo que a intenção dos detentores do CRI seja prioritariamente vender o Imóvel, acreditamos que seria positivo para o Fundo locar o mesmo, uma vez que, posteriormente a locação, facilitaria a venda do edifício e o Fundo não teria despesas recorrentes com o imóvel. Adicionalmente, existem conversas em curso para a venda com alguns interessados. Verificaremos a evolução dos casos supracitados em conjunto aos demais detentores do CRI e atualizaremos o mercado por meio deste canal.

CRI Odebrecht (13J0024983): A Odebrecht Realizações solicitou a repactuação do fluxo de amortização da dívida e em contrapartida haveria a inclusão de garantia (AF de fração ideal de parte do terreno do projeto Parque da Cidade em São Paulo/SP) adicionado de um aumento de taxa. Houve uma assembleia no dia 05/10/16 e o pagamento da amortização equivalente a 15% da dívida que estava previsto para o dia 11/10/16 foi suspenso até a conclusão da negociação. A garantia foi submetida ao processo de due diligence por parte dos detentores do CRI. A aprovação da negociação está condicionada ao resultado satisfatório, para os credores, da diligência que está sendo elaborada por um escritório especializado.

Os demais CRIs que compõem a carteira do Fundo não tiveram evoluções relevantes

FIIs: O Fundo zerou a posição no papel HTMX11B e reduziu majoritariamente a posição em dois papéis que atualmente geram cap rate baixo para o Fundo, são eles: BRCCR11 e SDIL11.

Cotas SPE: Os dois projetos contidos na SPE apresentam 72% de vendas para o projeto residencial e 63% para o projeto comercial. A obra do projeto comercial foi concluída e o habite-se foi emitido em set/2016. Estima-se que o habite-se do projeto residencial seja obtido em nov/2016. Após o habite-se todo o repasse prioritariamente será destinado para quitar o plano empresário (financiamento à produção) e, somente após a quitação do banco, será distribuído para o Fundo.

VM/VP

O gráfico acima mostra o *ratio* entre o Valor de Mercado da cota (VM) e o Valor Patrimonial da cota (VP). Valores abaixo da linha cinza (100%) mostram que o fundo está sendo negociado com desconto com relação ao valor patrimonial.

Mês	mai-16	jun-16	jul-16	ago-16	set-16	out-16
Rendimentos Fíis	1.878.063	864.214	870.322	792.368	782.773	762.772
Juros CRIs	896.345	1.022.304	1.048.766	859.896	1.333.076	1.416.696
LCI/Renda Fixa	169.593	171.574	208.298	274.154	327.428	416.990
Ganho/Perda de K (Fíis)	(190.935)	-	(228.851)	6.322	(103.830)	(6.006.487)
Despesas	(132.307)	(90.907)	(117.615)	(95.150)	(121.277)	(106.363)
IR sobre ganho K *	-	-	-	-	-	-
Resultado	2.620.760	1.967.185	1.780.919	1.837.589	2.218.169	(3.516.392)
Distribuição (R\$)	2.414.690	2.897.628	1.839.764	1.839.764	1.839.764	1.839.764
Qtde de cotas	2.299.705	2.299.705	2.299.705	2.299.705	2.299.705	2.299.705
Distribuição (R\$/cota)	1,05	1,26	0,80	0,80	0,80	0,80

Valores em R\$

* IR sobre ganho de Capital será diluído no semestre; conforme Fato Relevante de 28/07/2014, o valor total recolhido em Julho/14 foi de R\$ 572.437,11

** Os valores apresentados são gerenciais e podem apresentar variações em relação aos demonstrativos contábeis.

RENTABILIDADE DO FUNDO

RESUMO DE PREÇOS												
Mês	nov-15	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16	mai-16	jun-16	jul-16	ago-16	set-16	out-16
PL do fundo	230.391.732	229.070.154	219.534.378	219.748.966	228.573.477	230.909.531	237.909.475	238.846.725	245.848.982	245.154.527	246.116.442	247.522.485
Valor patrimonial/cota	100,18	99,61	95,46	95,56	99,39	100,41	103,45	103,86	106,90	106,60	107,02	107,63
Cotação em bolsa (MXRF11)*	87,18	84,50	78,69	80,00	83,35	84,50	88,50	88,40	92,90	91,30	90,30	89,21
Variação da cota na Bovespa**	2,69%	-1,84%	-5,59%	2,80%	5,24%	2,36%	1,09%	6,61%	-0,87%	-0,22%	5,30%	-0,32%
TIR desde o IPO (a.a.)	6,60%	6,04%	4,76%	5,18%	6,15%	6,53%	7,56%	7,65%	8,78%	8,47%	8,30%	8,11%
Volume negociado (R\$)	4.093.822	6.796.699	3.547.626	3.463.360	5.388.100	5.189.287	5.915.327	4.236.569	7.087.059	5.302.134	5.536.954	6.086.947
Distribuição/cota	1,10	1,15	0,87	0,80	0,80	0,85	1,05	1,26	0,80	0,80	0,80	0,80
Rendimento % (a.m.) *	1,26%	1,36%	1,11%	1,00%	0,96%	1,01%	1,19%	1,43%	0,86%	0,88%	1,01%	0,90%
Rendimento % (a.a.) *	15,14%	16,33%	13,27%	12,00%	11,52%	12,07%	14,24%	17,10%	10,33%	10,51%	10,63%	10,76%
NTN-C - 01/04/2021 (cupom) ***	6,88%	6,72%	6,42%	6,12%	5,74%	5,53%	5,57%	5,58%	5,50%	5,50%	5,46%	5,73%
NTN-C - 01/04/2021 (mês) ****	1,71%	1,72%	2,93%	3,04%	1,11%	1,62%	1,12%	2,12%	0,95%	0,62%	0,82%	-0,44%
Data distribuição	14/12/2015	15/01/2016	16/02/2016	14/03/2016	14/04/2016	13/05/2016	14/06/2016	14/07/2016	12/08/2016	15/09/2016	17/10/2016	16/11/2016

Valores em R\$

* Considera cotação de fechamento do mês

** Considera o preço de fechamento ex-rendimento do mês anterior e o preço de fechamento do mês em referência

*** Cupom NTN-C: Taxa Indicativa divulgada pela Anbima (a.a.)

**** Rentabilidade no mês da NTN-C - 01/04/2021 (variação do PU + fluxo de caixa)

(1) Em Dezembro/13, a distribuição foi composta por R\$0,15/cota de rendimento + R\$0,60/cota de amortização.

INFORMAÇÕES DE DESEMPENHO E CARTEIRA DE FILS

PL médio, Rentabilidade e Distribuições

PL do fundo (R\$) - média 12 meses	234.968.906
Rentabilidade MXRF11 - ult 12 meses *	18,48%
Distribuição R\$/cota acumulada - ano	8,83
Distribuição R\$/cota acumulada - 12 meses	11,08

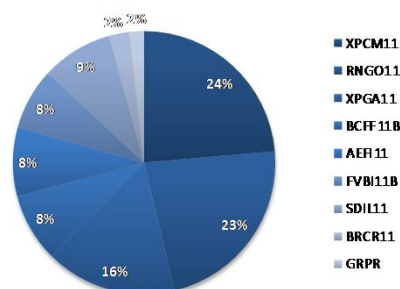
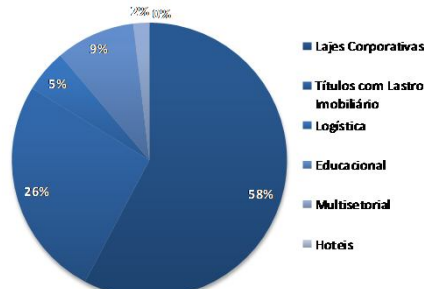
* Considera a variação do papel na Bolsa e os rendimentos distribuídos no período

CARTEIRA CONSOLIDADA - (31/10/2016)

Cota FII	76.464.904	31,4%
Cota SPE	24.542.337	10,1%
CRI	77.886.920	32,0%
LCI	1.045.999	0,4%
Fundos RF / Tit Pub / Cx	63.620.642	26,1%
	243.560.802	100.00%

Carteira de FIIs

Ativo	Setor	Volume	% do total de ativos do Fundo	Periodicidade de Pagamento
XPCM11	Lajes Corporativas	18.522.909	7,6%	Mensal
RNGO11	Lajes Corporativas	17.749.179	7,3%	Mensal
XPGA11	Títulos com Lastro Imobiliário	12.692.736	5,2%	Mensal
BCFF11B	Títulos com Lastro Imobiliário	7.177.556	2,7%	Mensal
AEFI11	Educacional	7.141.530	2,7%	Mensal
FVBI11B	Lajes Corporativas	5.933.343	2,4%	Semestral
SDIL11	Logística	3.848.945	2,8%	Mensal
BRCR11	Lajes Corporativas	1.955.908	0,8%	Mensal
GRPR	Multisetorial	1.442.797	0,6%	Mensal
Total		76.464.904		

Carteira de FIIs: Concentração por FII**Carteira de FIs: Concentração por Setor**

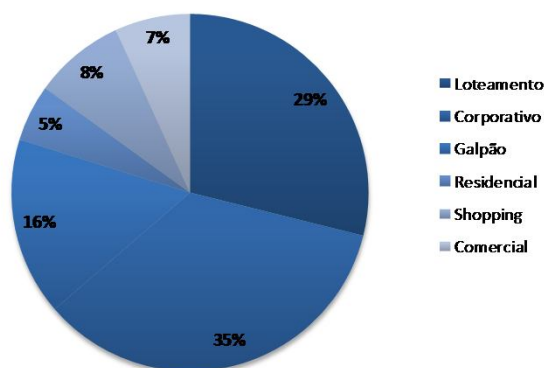
> CARTEIRA DE CRIs e LCIs

Carteira de CRIs e LCIs

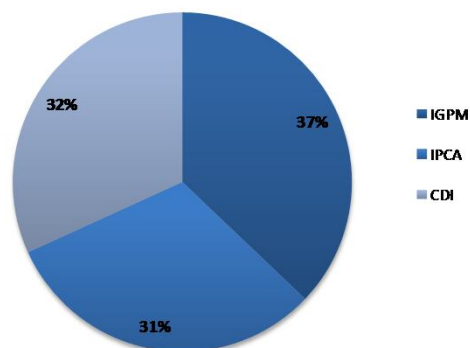
Tipo Ativo	Cod Ativo	Tipo	Cedente	Emissor / Agente Fiduciário	Volume	% do total de ativos do Fundo	Localização	Indexador	Taxa Aquisição	Duration* (anos)	Vcto	Periodicidade de Pagamento	Mês de Pagamento
CRI	13B0006454	Loteamento	Conspar	Isec/GDC Partners	18.662.785	7,5%	Sudeste	IGPM	9,5%	1,82	fev-23	Mensal	-
CRI	13H0041115	Galpão	Rojemac	Brazilian Securities/Oliveira Trust	12.546.113	5,1%	Sudeste	IPCA	9,3%	3,30	fev-25	Mensal	-
CRI	14K0050601	Corporativo	Esser	Isec/Oliveira Trust	10.127.135	4,1%	Sudeste	CDI	3,0%	2,17	nov-19	Mensal	-
CRI	13J0024983	Corporativo	Odebrecht	Brazilian Securities/Pentágono	8.993.081	3,6%	Sudeste	CDI	113,5%	1,05	out-18	Semestral	Abr / Out
CRI	12E0031990	Shopping	Aloes	Habitasec/Pentágono	6.406.104	2,6%	Sudeste	IGPM	11,0%	1,21	mai-22	Mensal	-
CRI	12B0038689	Corporativo	Brookfield	Gaia/Planner	6.354.229	2,6%	Sudeste	IPCA	5,8%	1,94	mar-24	Anual	Mar
CRI	14B0058368	Comercial	Harte	Polo/Oliveira Trust	5.318.769	2,1%	Sudeste	IPCA	12,0%	2,01	fev-18	Mensal	-
CRI	15H0698161	Residencial	Nex	Certificadora de Créditos/Pentágono	4.015.143	1,6%	Sul	CDI	5,0%	2,30	set-19	Mensal	-
CRI	13B0036124	Loteamento	Campos Belos	Habitasec/Pentágono	3.831.554	1,5%	Nordeste	IGPM	10,3%	3,43	mai-21	Mensal	-
CRI	13L0049128	Corporativo	Vitacon	Isec/Pentágono	1.632.007	0,7%	Sudeste	CDI	2,8%	1,40	dez-18	Mensal	-
		Total	Total		77.886.920								

* A Duration é calculada com base nos fluxos vigentes dos CRIs, na data base deste relatório

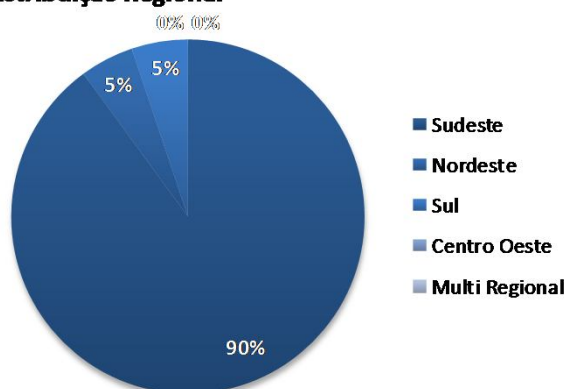
Carteira de CRIs: Concentração por Tipo



Carteira de CRIs: Concentração por Indexador



Distribuição Regional



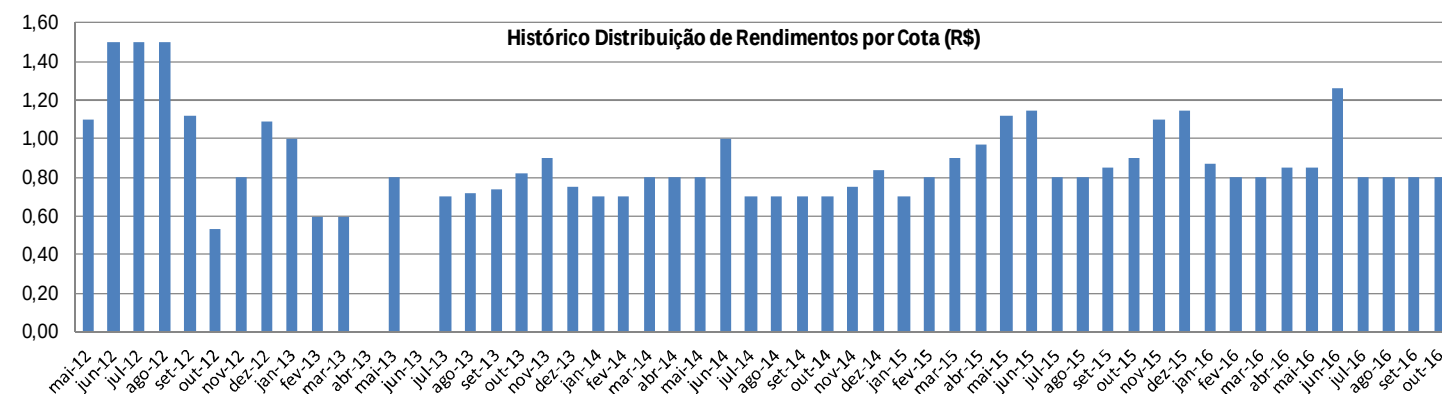
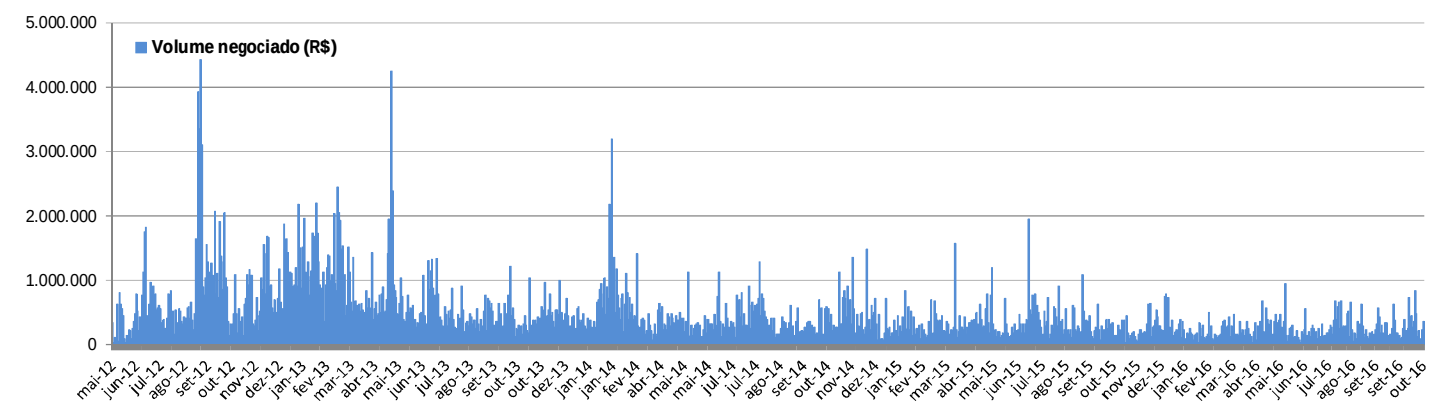
Obs: Os valores apresentados nas tabelas são gerenciais e podem apresentar variações em relação aos demonstrativos contábeis.

> ENVIO DE RELATÓRIOS MENSIS POR EMAIL

Receba os relatórios mensais dos FIIs da XP Gestão por email se cadastrando através da chave:
ri@xpgestao.com.br

MOVIMENTO NA BOVESPA

Série de preços ajustada pelos rendimentos mensais



INFORMAÇÕES OPERACIONAIS

Fundo: Maxi Renda FII – Fundo de Investimento Imobiliário

Tipo de Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário

Gestor: XP Gestão de Recursos Ltda.

Administrador: XP Investimentos CCTVM S.A.

Custodiante, Controlador e Escriturador: Oliveira Trust DTVM

Data de início do fundo: 13/04/2012

Valor inicial da cota: R\$100,00

Taxa de Administração (inclui Custódia e Gestão): 0,46% a.a. (mínimo de R\$45.000,00 mensais)

Taxa de performance: 30% sobre o retorno acima do Benchmark, distribuído semestralmente

Benchmark: NTN-C com prazo de vencimento mais próximo de 6 anos.

Negociação das cotas: BM&F Bovespa

Código Bovespa: MXRF11

Isin code: BRMXRFCTF008



ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODERÃO TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR, AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

DATA DE INÍCIO DO MAXI RENDA FII: 13/04/2012. INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A. CNPJ N.º: 02.332.886/0001-04. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501 – 6º ANDAR – SALA 601 – RIO DE JANEIRO - RJ. DATA BASE DO MATERIAL: 31/10/2016.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPGESTAO.COM.BR OUVIDORIA XP INVESTIMENTOS CCTVM: 0800-722-3710