

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

Ao longo dos últimos meses, o **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”) realizou análises e estudos sobre o seu desempenho, sua vocação cumulado com o momento econômico do país e do mercado externo, bem como observados os termos do regulamento e da legislação vigente, objetivando maximizar o retorno dos investidores em um cenário que se acredita ser oportuno para o setor imobiliário, uma vez que o encerramento do ciclo recessivo contribui para o reposicionamento estratégico dos grandes desenvolvedores.

Dessa forma, o Fundo vem analisando novas oportunidades de investimentos que se mostram viáveis e atrativas no longo prazo. As oportunidades mais interessantes concentram-se:

- a) na aquisição direta de imóveis comerciais para gerar renda imobiliária, pois garante poder na tomada de decisão sobre as condições comerciais favoráveis aos cotistas, estreitamento do relacionamento com os locatários (“Renda Imobiliária”);
- b) nos investimentos em desenvolvimento imobiliário, cujos retornos expressivos estão diretamente atrelados à seleção e relacionamento com incorporadores de sólido *track record*, às análises financeira dos projetos e seleção dos mesmos, às estruturas societárias eficientes, com mitigadores de riscos, e adequadas à realidade dos negócios e, principalmente, à gestão ativa das operações (“Desenvolvimento Imobiliário”).

Com o objetivo de viabilizar esta nova estratégia, o Fundo reduzirá de forma gradativa as exposições em cotas de FIIs da carteira, buscando extrair o máximo de valor nos movimentos de mercado, atendendo à necessidade de recursos para os outros investimentos e aumentando ainda o “*free float*” dos próprios FIIs investidos no Fundo. Esta nova estratégia também abrirá a possibilidade de majorar o patrimônio líquido do Fundo, resultando na supressão das restrições impostas pelo mercado à capacidade de alocação na indústria de FIIs, na majoração da liquidez e na diversificação dos investimentos.

Em suma, a expectativa é que a carteira do Fundo seja composta majoritariamente de investimentos em Renda Imobiliária e em Desenvolvimento Imobiliário.

Portanto, é importante avaliar as diferentes oportunidades de investimento, nos quais investimentos com melhores potenciais de longo prazo podem não apresentar rendimentos relevantes para o curto prazo. Sabe-se que para implementação desta estratégia pode ser necessário um ajuste de rentabilidade no curto prazo.

O Administrador e o Gestor vêm tomando todas as medidas necessárias para preservar o melhor interesse dos Cotistas e informarão quaisquer evoluções decorrentes dos fatos aqui apresentados.

Considerações importantes:

CRIs: A posição do Fundo em quatro CRIs foram zeradas no mês de set/16, gerando as seguintes rentabilidades nominais (TIR) ao Fundo: (i) Colmeia (14F0696242) 20% a.a.; (ii) Ecomax (13E0042787) 17% a.a.; (iii) GSP (12E0035783 e 11F0031266) 18% a.a.; Brookfield (11F0042226) 20% a.a.

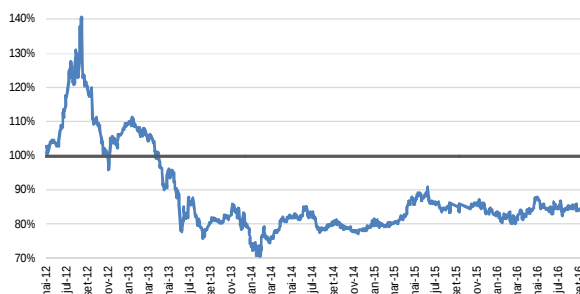
Harte (14B0058368): Não houve movimentos relevantes nessa carteira. A equipe de gestão continua, em conjunto aos demais detentores do CRI, trabalhando a comercialização do imóvel lastro do mesmo.

FIIs: Aproveitando a alta recente do mercados de FIIs, o Fundo zerou sua posição no Fundo HTMX11B. As vendas das cotas do HTMX11B ocorridas no mês de set/16 registraram um ganho de 27,48% vis a vis o custo de aquisição das cotas pelo Fundo. Ainda na estratégia de FIIs, o Maxi Renda continuou reduzindo a sua exposição no XPGA11, com o objetivo de gerar caixa e alocar os recursos em outras estratégias visando maximizar o retorno para os cotistas do Fundo.

Cotas SPE: Os dois projetos contidos na SPE apresentam 70% 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.

O caixa do Fundo fechou o mês representando 21,5% do PL. No mercado secundário foram negociadas no período R\$5,5 milhões em cotas do Fundo na BM&FBOVESPA, o que equivale a média diária de aproximadamente R\$263 mil.

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 em relação ao valor patrimonial

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO

Mês	abr-16	mai-16	jun-16	jul-16	ago-16	set-16
Rendimentos Fis	858.605	1.878.063	864.214	870.322	792.368	782.773
Juros CRLs	1.732.632	896.345	1.022.304	1.048.766	859.896	1.333.076
LCI/Renda Fixa	129.547	169.593	171.574	208.298	274.154	327.428
Ganho/Perda de K (Fis)	(39.259)	(190.935)	-	(228.851)	6.322	(103.830)
Despesas	(102.748)	(132.307)	(90.907)	(117.615)	(95.150)	(121.277)
IR sobre ganho K *	-	-	-	-	-	-
Resultado	2.578.777	2.620.760	1.967.185	1.780.919	1.837.589	2.218.169
Distribuição (R\$)	1.954.749	2.414.690	2.897.628	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)	0,85	1,05	1,26	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

Mês	out-15	nov-15	dez-15	jan-16	fev-16	mar-16	abr-16	mai-16	jun-16	jul-16	ago-16	set-16
PL do fundo	229.757.800	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
Valor patrimonial/cota	99,91	100,18	99,61	95,46	95,56	99,39	100,41	103,45	103,86	106,90	106,60	107,02
Cotação em bolsa (MXRF11)*	85,80	87,18	84,50	78,69	80,00	83,35	84,50	88,50	88,40	92,90	91,30	90,30
Variação da cota na Bovespa**	1,68%	2,69%	-1,84%	-5,59%	2,80%	5,24%	2,36%	5,80%	1,09%	6,61%	-0,87%	-0,22%
TIR desde o IPO (a.a.)	6,09%	6,60%	6,04%	4,76%	5,18%	6,15%	6,53%	7,56%	7,65%	8,78%	8,47%	8,30%
Volume negociado (R\$)	5.074.514	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
Distribuição/cota	0,90	1,10	1,15	0,87	0,80	0,80	0,85	1,05	1,26	0,80	0,80	0,80
Rendimento % (a.m.) *	1,05%	1,26%	1,36%	1,11%	1,00%	0,96%	1,01%	1,19%	1,43%	0,86%	0,88%	0,89%
Rendimento % (a.a.) *	12,59%	15,14%	16,33%	13,27%	12,00%	11,52%	12,07%	14,24%	17,10%	10,33%	10,51%	10,63%
NTN-C - 01/04/2021 (cupom) ***	6,80%	6,88%	6,72%	6,42%	6,12%	5,74%	5,53%	5,57%	5,58%	5,50%	5,50%	5,46%
NTN-C - 01/04/2021 (mês) ****	3,52%	1,71%	1,72%	2,93%	3,04%	1,11%	1,62%	1,12%	2,12%	0,95%	0,62%	0,82%
Data distribuição	16/11/2015	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

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

Carteira de FILS

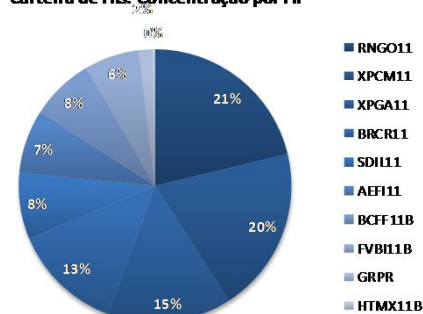
PL médio, Rentabilidade e Distribuições	
PL do fundo (R\$) - média 12 meses	233.488.516
Rentabilidade MXRF11 - ult 12 meses *	20,86%
Distribuição R\$/cota acumulada - ano	8,03
Distribuição R\$/cota acumulada - 12 meses	11,18

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

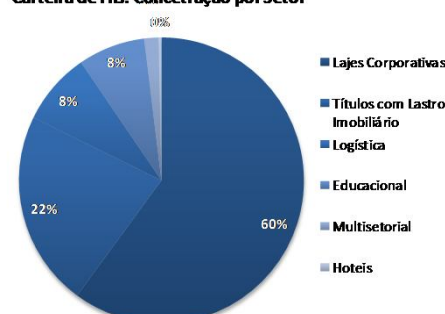
CARTEIRA CONSOLIDADA - (30/09/2016)		
Cota FII	89.476.467	36,3%
Cota SPE	24.542.337	10,0%
CRI	80.950.958	32,8%
LCI	1.036.034	0,4%
Fundos RF / Tit Pub / Cx	50.478.958	20,5%
Total	246.484.754	100,00%

Ativo	Setor	Volume	% do total de ativos do Fundo	Periodicidade de Pagamento
RNGO11	Lajes Corporativas	18.896.334	7,7%	Mensal
XPCM11	Lajes Corporativas	17.469.403	7,1%	Mensal
XPGA11	Títulos com Lastro Imobiliário	13.099.641	5,3%	Mensal
BRCR11	Lajes Corporativas	11.622.696	4,7%	Mensal
SDIL11	Logística	7.347.456	2,8%	Mensal
AEFI11	Educacional	6.805.772	2,7%	Mensal
BCFF11B	Títulos com Lastro Imobiliário	6.731.384	2,7%	Mensal
FVBI11B	Lajes Corporativas	5.766.386	2,3%	Semestral
GRPR	Multisetorial	1.451.076	0,6%	Mensal
HTMX11B	Hoteis	286.321	0,1%	Mensal
Total		89.476.467		

Carteira de FILS: Concentração por FII



Carteira de FILS: Concentração por Setor



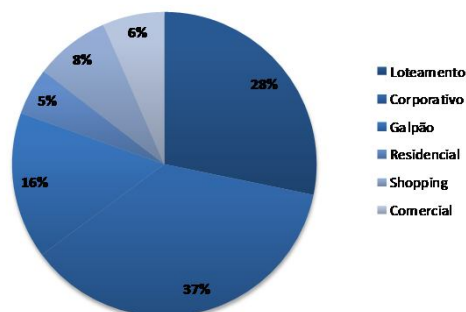
> CARTEIRA DE CRIs e LCIs

Carteira de CRIs e LCIs

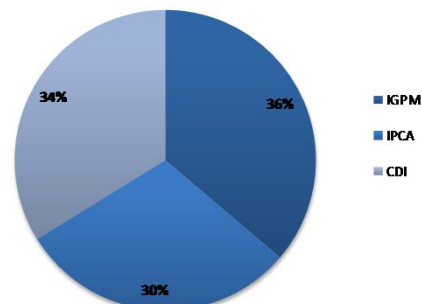
Tipo Ativo	Cod Ativo	Tipo	Cedente	Emissor / Agente Fiduciário	Volume	% do total de ativos do Fundo	Localização	Indexador	Taxa Aquisição	Duration* (anos)	Vcto	Periodicidade de Pagamento	Mês de Pagamento
CRI	13B0006454	Loteamento	Conspar	Isec/GDC Partners	18.911.984	7,7%	Sudeste	IGPM	9,5%	2,50	fev-23	Mensal	-
CRI	13H0041115	Galpão	Rojemac	Brazilian Securities/Oliveira Trust	12.615.939	5,1%	Sudeste	IPCA	9,3%	3,76	fev-25	Mensal	-
CRI	13J0024983	Corporativo	Odebrecht	Brazilian Securities/Pentágono	11.485.046	4,7%	Sudeste	CDI	113,5%	1,52	out-18	Semestral	Abr / Out
CRI	14K0050601	Corporativo	Esser	Isec/Oliveira Trust	10.134.253	4,1%	Sudeste	CDI	3,0%	1,74	nov-19	Mensal	-
CRI	12E0031990	Shopping	Aloes	Habitasec/Pentágono	6.465.229	2,6%	Sudeste	IGPM	11,0%	2,63	mai-22	Mensal	-
CRI	12B0038689	Corporativo	Brookfield	Gaia/Planner	6.325.726	2,6%	Sudeste	IPCA	5,8%	5,79	mar-24	Anual	Mar
CRI	14B0058368	Comercial	Harte	Polo/Oliveira Trust	5.320.579	2,2%	Sudeste	IPCA	12,0%	1,55	fev-18	Mensal	-
CRI	15H0698161	Residencial	Nex	Certificadora de Créditos/Pentágono	4.052.038	1,7%	Sul	CDI	5,0%	1,98	set-19	Mensal	-
CRI	13B0036124	Loteamento	Campos Belos	Habitasec/Pentágono	3.946.661	1,6%	Nordeste	IGPM	10,3%	1,67	mai-21	Mensal	-
CRI	13L0049128	Corporativo	Vitacon	Isec/Pentágono	1.693.504	0,7%	Sudeste	CDI	2,8%	1,16	dez-18	Mensal	-
		Total	Total		80.950.958								

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

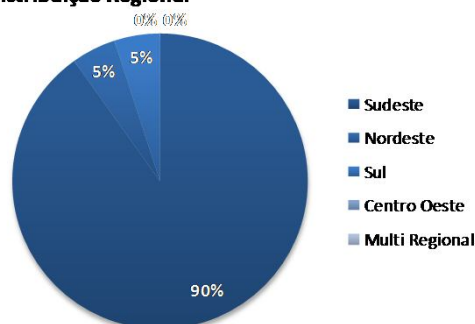
Carteira de CRIs: Concentração por Tipo



Carteira de CRIs: Concentração por Indexador



Distribuição Regional



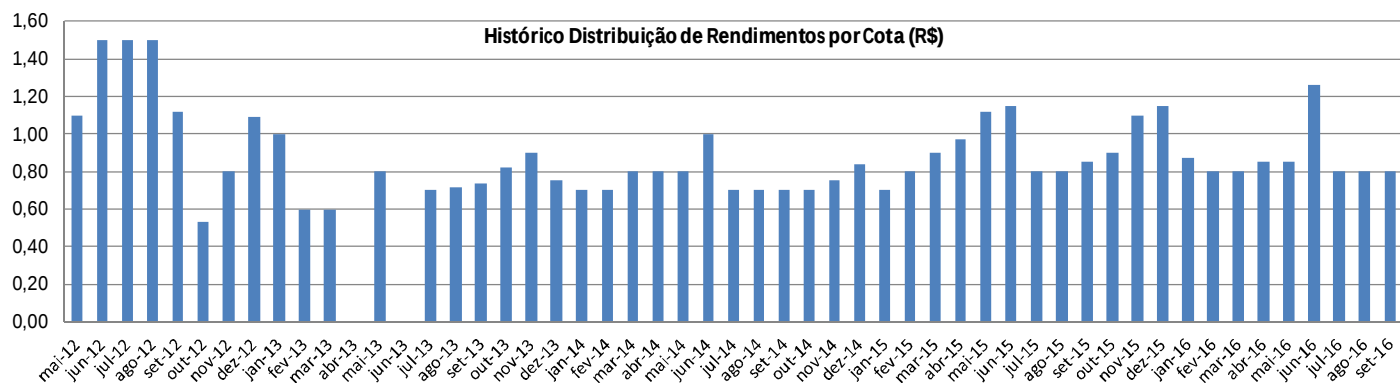
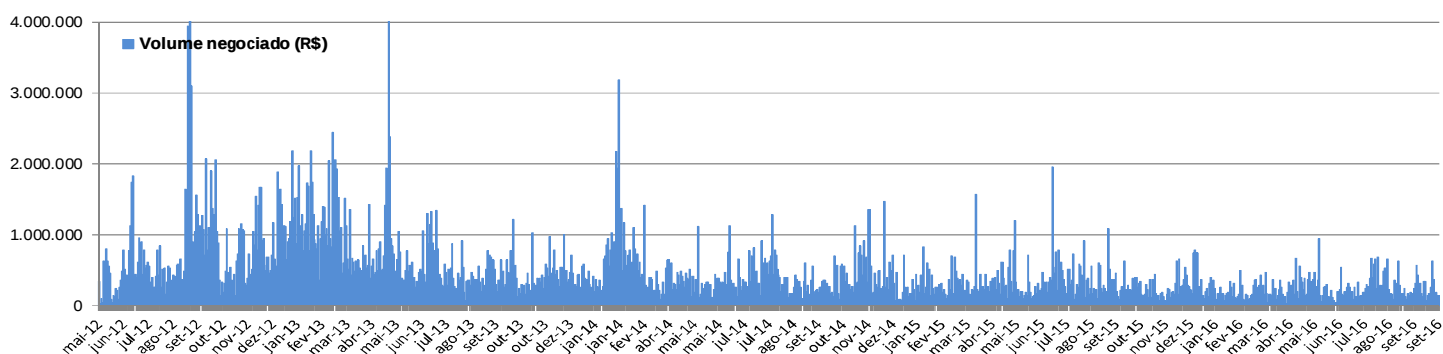
Obs: Os valores apresentados nas tabelas são gerenciais e podem apresentar variações em relação aos demonstrativos contábeis.

> 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: 30/09/2016.

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