

## Relatório do Administrador – 2º Semestre 2015

Em conformidade com o disposto no inciso V, do Artigo 39 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, apresentamos o relatório do administrador do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII (CNPJ/MF nº 97.521.225/0001-25).

***I – Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período.***

**Segue abaixo a relação dos negócios realizados pelo FII Maxi Renda no 2º semestre de 2015:**

### Renda Fixa

| DATA LIQ   | COD ATIVO   | TIPO ATIVO | C / V | QTDE     | PREÇO (R\$)  | FINANCEIRO (R\$) |
|------------|-------------|------------|-------|----------|--------------|------------------|
| 30/07/2015 | 13H0041115  | CRI        | V     | 1,00     | 1.138.945,35 | 1.138.945,35     |
| 17/08/2015 | 14K0050601  | CRI        | V     | 1        | 335.647,43   | 335.647,43       |
| 02/09/2015 | 15D00500452 | LCI        | V     | 4392     | 1.047,23     | 4.599.438,20     |
| 04/09/2015 | 14K00104086 | LCI        | V     | 182      | 1.099,77     | 200.158,02       |
| 09/09/2015 | 15H0698161  | CRI        | C     | 4,00     | 1.005.761,20 | 4.023.044,80     |
| 13/10/2015 | 15D00500452 | LCI        | V     | 608,00   | 1.061,34     | 645.294,27       |
| 09/11/2015 | 14K0050601  | CRI        | V     | 2        | 333.928,57   | 667.857,14       |
| 13/11/2015 | 14K00104086 | LCI        | V     | 4.618,00 | 1.127,22     | 5.205.509,94     |

### Renda Variável

| Ticker  | Qtde Comprada | Qtde Vendida | Saldo   |
|---------|---------------|--------------|---------|
| AEFI11  | 1.080         | -18.158      | -17.078 |
| BBPO11  | 1.500         | -18.933      | -17.433 |
| BRCR11  | 15.200        | -17.141      | -1.941  |
| CEOC11B | 5.496         | -9.890       | -4.394  |
| CEOC13B | 5.496         | -5.496       | 0       |
| FVBI11B | 20.110        | -400         | 19.710  |
| HTMX11B | 6.330         | 0            | 6.330   |
| RNGO11  | 0             | -2.351       | -2.351  |
| SAAG11  | 1.856         | -21.800      | -19.944 |
| SDIL11  | 4.025         | -26.383      | -22.358 |
| TBOF11  | 23.050        | 0            | 23.050  |
| XPCM11  | 3.121         | -26.455      | -23.334 |

Em relação à participação do FII Maxi Renda na SPE Terra Mundi Jardim America, no 2º Semestre de 2015 ocorreram os seguintes aportes:

| DATA LIQ   | VOLUME       |
|------------|--------------|
| 08/07/2015 | 927.334,00   |
| 09/10/2015 | 712.744,00   |
| 12/11/2015 | 1.465.214,00 |
| 14/12/2015 | 1.237.334,00 |

***II – Programa de investimentos para o semestre seguinte.***

Continuaremos com aquisições, para reposição, de CRIs para permanecer com a alocação nessa classe de ativos, atualmente em 46% do PL do Fundo, em níveis próximos a 50%. As posições em LCIs e cotas FIIs serão analisadas caso a caso, conforme oportunidades e fundamentos oportunos.

Os aportes oriundos da emissão de novas cotas da SPE Terra Mundi Jardim América ocorrerão de acordo com o previsto no estudo de viabilidade do empreendimento. Segue abaixo a previsão para o 1º Semestre de 2016:

01/2016 – R\$ 450.000,00  
02/2016 – R\$ 1.400.000,00  
03/2016 – R\$ 1.400.000,00  
04/2016 – R\$ 1.400.000,00  
05/2016 – R\$ 0,00  
06/2016 – R\$ 0,00

***III – Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:***

- (a) Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentraram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

O mercado imobiliário como um todo está passando por um momento de arrefecimento das altas verificadas nos anos anteriores. A atividade econômica do país aparece como um dos principais drivers desta situação. O volume de CRIs ofertados continuam menores do que os verificados entre 2011 e 2014.

- (b) As perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

Embora o cenário macroeconômico atual não seja favorável, acreditamos que o mercado FIIs passou pelo momento mais volátil nos anos de 2013 e 2015 e tende apresentar mais racionalidade nos próximos meses, mesmo com possíveis ajustes de preços no mercado imobiliário real.

- (c) O valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com

base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

### Relação de ativos presentes na carteira do Fundo em 31/12/2015:

| TIPO ATIVO  | CODIGO            | EMISSION             | CEDENTE              | EMISSAO    | VCTO       | INDICE | TX      | QTT        | PU (R\$)      | MTM (R\$)     | Expos |
|-------------|-------------------|----------------------|----------------------|------------|------------|--------|---------|------------|---------------|---------------|-------|
| CRI         | 11F0031266        | GAIA SEC             | GSP                  | 15/06/2011 | 15/02/2019 | IPCA   | 10,00%  | 4          | 573.759,50    | 2.295.038,00  | 1,00% |
| CRI         | 11F0042226        | GAIA SEC             | BROOKFIELD           | 11/06/2011 | 11/10/2021 | IGPM   | 11,50%  | 11         | 202.480,52    | 2.227.285,72  | 0,97% |
| CRI         | 12B0038689        | GAIA SEC             | BROOKFIELD           | 15/02/2012 | 19/03/2024 | IPCA   | 5,80%   | 21         | 313.406,37    | 6.581.533,72  | 2,87% |
| CRI         | 12E0031990        | HABITASEC            | ALOES                | 28/05/2012 | 28/05/2022 | IGPM   | 11,00%  | 15         | 423.135,39    | 6.347.030,79  | 2,77% |
| CRI         | 12E0035783        | GAIA SEC             | GSP                  | 31/05/2012 | 25/10/2021 | IPCA   | 10,00%  | 15         | 242.556,18    | 3.638.342,68  | 1,59% |
| CRI         | 13B0006454        | ISEC                 | CONSPAR CAMPOS BELOS | 07/02/2013 | 07/02/2023 | IGPM   | 9,50%   | 80         | 250.078,65    | 20.006.292,29 | 8,73% |
| CRI         | 13B0036124        | HABITASEC            | ECOMAX               | 22/02/2013 | 15/05/2021 | IGPM   | 10,30%  | 20         | 219.083,88    | 4.381.677,67  | 1,91% |
| CRI         | 13E0042787        | ISEC                 | ECOMAX               | 22/05/2013 | 07/06/2019 | IGPM   | 9,20%   | 29         | 235.474,77    | 6.828.768,33  | 2,98% |
| CRI         | 13H0041115        | BRAZILIAN SECURITIES | ROJEMAC              | 16/08/2013 | 18/02/2025 | IPCA   | 9,25%   | 11         | 1.145.335,47  | 12.598.690,21 | 5,50% |
| CRI         | 13J0024983        | BRAZILIAN SECURITIES | ODEBRECHT            | 11/10/2013 | 10/10/2018 | CDI    | 113,50% | 34         | 324.607,53    | 11.036.656,19 | 4,82% |
| CRI         | 13L0049128        | ISEC                 | VITACON              | 19/12/2013 | 07/12/2018 | CDI    | 2,80%   | 9          | 248.013,09    | 2.232.117,80  | 0,97% |
| CRI         | 14B0058368        | SECURITIZADORA       | OCEANIC              | 12/02/2014 | 22/02/2018 | IPCA   | 12,00%  | 13         | 299.229,43    | 3.889.982,65  | 1,70% |
| CRI         | 14F0696242        | CIBRASEC             | COLMÉIA              | 11/06/2014 | 11/06/2018 | IPCA   | 10,50%  | 8          | 858.726,38    | 6.869.811,07  | 3,00% |
| CRI         | 14K0050601        | ISEC                 | ESSER                | 05/11/2014 | 05/11/2019 | CDI    | 3,00%   | 30         | 337.593,71    | 10.127.811,38 | 4,42% |
| CRI         | 14K0218631        | BRAZILIAN SECURITIES | RODOBENS             | 28/11/2014 | 28/11/2016 | CDI    | 1,40%   | 12         | 334.107,55    | 4.009.290,64  | 1,75% |
| LCI         | 15E00018922       | BCO ABC              | n.a.                 | 06/05/2015 | 06/05/2016 | CDI    | 96,00%  | 1.300      | 1.018,81      | 1.324.454,85  | 0,58% |
| CRI         | 15H0698161        | SEC DE CRÉDITOS      | NEX                  | 27/08/2015 | 05/09/2019 | CDI    | 5,00%   | 4          | 1.012.288,27  | 4.049.153,08  | 1,77% |
| Cota Fil    | AEFI11            | n.a.                 | n.a.                 | n.a.       | n.a.       | n.a.   | n.a.    | 53.295     | 101,35        | 5.401.448,25  | 2,36% |
| Cota Fil    | BCFF11B           | n.a.                 | n.a.                 | n.a.       | n.a.       | n.a.   | n.a.    | 96.994     | 57,50         | 5.577.155,00  | 2,43% |
| Cota Fil    | BRCR11            | n.a.                 | n.a.                 | n.a.       | n.a.       | n.a.   | n.a.    | 119.085    | 93,45         | 11.128.493,25 | 4,86% |
| Caixa       | Caixa             | n.a.                 | n.a.                 | n.a.       | n.a.       | n.a.   | n.a.    | 1          | 1.391,81      | 1.391,81      | 0,00% |
| Cota Fil    | CEOC11B           | n.a.                 | n.a.                 | n.a.       | n.a.       | n.a.   | n.a.    | 35.033     | 48,50         | 1.699.100,50  | 0,74% |
| Cota SPE    | CRV - Terra Mundi | n.a.                 | n.a.                 | n.a.       | n.a.       | n.a.   | n.a.    | 15.370.983 | 1,00          | 15.370.983,00 | 6,71% |
| Fundos RF   | Fundos DI         | n.a.                 | n.a.                 | n.a.       | n.a.       | n.a.   | n.a.    | 1          | 11.444.025,56 | 11.444.025,56 | 5,00% |
| Cota Fil    | FVBI11B           | n.a.                 | n.a.                 | n.a.       | n.a.       | n.a.   | n.a.    | 67.051     | 76,98         | 5.161.585,98  | 2,25% |
| Cota Fil    | GRPR              | n.a.                 | n.a.                 | n.a.       | n.a.       | n.a.   | n.a.    | 80.000     | 24,78         | 1.982.688,96  | 0,87% |
| Cota Fil    | HTMX11B           | n.a.                 | n.a.                 | n.a.       | n.a.       | n.a.   | n.a.    | 6.330      | 95,00         | 601.350,00    | 0,26% |
| Pagar/Receb | Pagar/Receb       | n.a.                 | n.a.                 | n.a.       | n.a.       | n.a.   | n.a.    | 1          | 6.110,67      | 6.110,67      | 0,00% |
| Cota Fil    | RNGO11            | n.a.                 | n.a.                 | n.a.       | n.a.       | n.a.   | n.a.    | 263.668    | 75,00         | 19.775.100,00 | 8,63% |
| Cota Fil    | SDIL11            | n.a.                 | n.a.                 | n.a.       | n.a.       | n.a.   | n.a.    | 102.048    | 70,95         | 7.240.305,60  | 3,16% |
| Cota Fil    | TBOF11            | n.a.                 | n.a.                 | n.a.       | n.a.       | n.a.   | n.a.    | 87.903     | 57,30         | 5.036.841,90  | 2,20% |
| Cota Fil    | THRA11B           | n.a.                 | n.a.                 | n.a.       | n.a.       | n.a.   | n.a.    | 6.100      | 62,50         | 381.250,00    | 0,17% |
| Cota Fil    | XPCM11            | n.a.                 | n.a.                 | n.a.       | n.a.       | n.a.   | n.a.    | 219.635    | 72,60         | 15.945.501,00 | 6,96% |
| Cota Fil    | XPGA11            | n.a.                 | n.a.                 | n.a.       | n.a.       | n.a.   | n.a.    | 167.979    | 84,00         | 14.110.236,00 | 6,16% |

#### Resumo da carteira em 31/12/2015:

| RESUMO CARTEIRA  |                |       |
|------------------|----------------|-------|
| <b>Cota FII</b>  | 94.041.056,44  | 41,1% |
| <b>CRI</b>       | 107.119.482,20 | 46,8% |
| <b>LCI</b>       | 1.324.454,85   | 0,6%  |
| <b>Fundos RF</b> | 11.444.025,56  | 5,0%  |
| <b>Cota SPE</b>  | 15.370.983,00  | 6,7%  |
| <b>Caixa</b>     | 7.502,48       | 0,0%  |

#### IV – Relação dos Encargos e Obrigações Contraídas no Exercício

|                                               | 2015         |                    | 2014         |                    |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|
|                                               | R\$          | % sobre o PL médio | R\$          | % sobre o PL médio |
| <b>Despesas administrativas</b>               |              |                    |              |                    |
| Despesas com taxa de administração            | 762          | 0,33               | 1.087        | 0,46               |
| Despesas tributárias                          | 124          | 0,05               | 115          | 0,05               |
| Despesas com serviços técnicos especializados | 39           | 0,02               | 58           | 0,02               |
| Despesas com taxa de custódia                 | 4            | 0,00               | 38           | 0,02               |
| Outras despesas administrativas               | 505          | 0,22               | 102          | 0,04               |
| <b>Total</b>                                  | <b>1.434</b> | <b>0,62</b>        | <b>1.400</b> | <b>0,59</b>        |

## **V – Demonstrativo do Fluxo de Caixa**

### **Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 97.521.225/0001-25**

(XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### **Demonstração dos fluxos de caixa**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014**

*(Em milhares de Reais)*

|                                                              | <b>2015</b>            | <b>2014</b>            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>            |                        |                        |
| Operações compromissadas                                     | 113                    | -                      |
| Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM409/555      | (81.420)               | (59.401)               |
| Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 409/555      | 71.999                 | 84.715                 |
| Compra cotas de fundos de investimento imobiliários          | (9.194)                | (13.229)               |
| Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários        | 16.309                 | 18.878                 |
| Compra de títulos privados                                   | (15.668)               | (585)                  |
| Venda de títulos privados                                    | 49.742                 |                        |
| Compra de ações de companhias fechadas                       | (5.381)                | (7.211)                |
| Pagamento de taxa de administração                           | (821)                  | (1.088)                |
| Demais pagamentos e recebimentos                             | (876)                  | (821)                  |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>             | <b><u>24.803</u></b>   | <b><u>21.258</u></b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>        |                        |                        |
| Rendimentos pagos                                            | (25.136)               | (19.547)               |
| Amortização                                                  | -                      | (1.380)                |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>         | <b><u>(25.136)</u></b> | <b><u>(20.927)</u></b> |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>     | <b><u>(333)</u></b>    | <b><u>331</u></b>      |
| Caixa e equivalentes de caixa - início                       | 334                    | 3                      |
| Caixa e equivalentes de caixa - final                        | 1                      | 334                    |
| <b>Aumento (diminuição) de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b><u>(333)</u></b>    | <b><u>331</u></b>      |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**VI – Rentabilidade no período.**

| <b>Exercício findo em</b> | <b>Valor da cota</b> | <b>Patrimônio líquido médio</b> | <b>Rentabilidade (%)</b> |
|---------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Em 31 de dezembro de 2015 | 99,608495            | 231.123                         | 11,32                    |
| Em 31 de dezembro de 2014 | 99,579909            | 237.083                         | 5,50                     |

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Responsável: Marco Aurelio Teixeira

Contador Responsável: Jairo Brito CRC RJ-110743/O-4