

Maxi Renda FII

Abril de 2017



Objetivo do Fundo

O Maxi Renda FII tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, LCI, LH e cotas de FIIs, e ativos imobiliários, como imóveis comerciais e projetos imobiliários residenciais.

Informações Gerais

Início do Fundo:

13/04/2012

Patrimônio Líquido Atual:

243.314.049

CNPJ:

97.521.225/0001-25

Código BOVESPA:

MXRF11

ISIN:

BRMXRFCTF008

Público Alvo:

Investidores em geral

Administrador:

XP Investimentos CCTVM S.A.

Gestor:

XP Gestão de Recursos Ltda.

Taxa de Administração:

0,46% a.a. (mínimo de R\$ 45 mil mensais)

Taxa de Performance:

30% sobre o retorno acima do Benchmark

Benchmark

NTN-B com prazo de vencimento próx. de 6 anos

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

Categoria ANBIMA - foco de atuação:

FII TVM Gestão Ativa - TVM

Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o **Canal Investidor**: ri@xpgestao.com.br ou acesse a página de **fundos estruturados** em nosso **site**: <http://www.xpgestao.com.br/fundos-estruturados.aspx>

Destaques

A busca por oportunidades rentáveis de investimento e com a relação entre risco e retorno precificadas adequadamente seja no segmento de TVM, como, por exemplo, a aquisição e venda de CRIs e cotas de FIIs, ou nos segmentos de desenvolvimento imobiliário residencial ou obtenção de renda imobiliária por meio da aquisição de ativos já performados consiste no cerne da estratégia de investimentos do Fundo.

Para maiores informações sobre as estratégias, consultar as páginas 04 para FIIs, 05 para CRIs e 06 para ativos imobiliários de "tijolo".

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,95 por cota comunicada no último dia útil do mês de abril será realizada em 15/05/17 para os detentores de cotas do Fundo em 28/04/17.

No semestre, foi distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

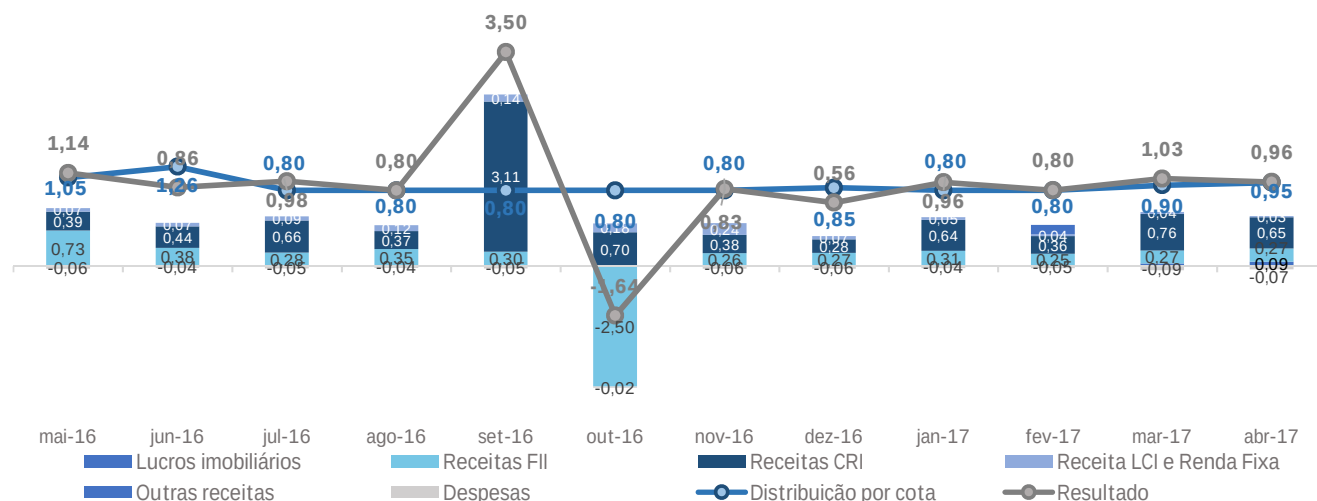
Fluxo Financeiro	abr-17	2017	12 meses
Receitas¹	2.374.928	8.758.021	25.771.610
Receita de Locação	0	0	0
Lucros Imobiliários	202.874	323.503	323.503
Receitas FII	625.482	2.532.825	2.680.752
Receitas CRI	1.486.581	5.536.077	20.122.426
Receita LCI e Renda Fixa	59.991	365.616	2.644.929
Despesas²	-161.687	-573.372	-1.457.323
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-161.687	-573.372	-1.457.323
Reserva de contingência	0	0	0
Resultado	2.213.241	8.184.649	24.314.286
Rendimento distribuído	2.184.720	7.933.982	24.399.870
Distribuição média por cota	0,95	0,86	0,88

¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de alugueis, alugueis em atraso, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos. Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de compra de ativos imobiliários, incluindo investimentos em benfeitorias. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores. Receitas FII: considera rendimentos distribuídos, ganhos e perdas de capital. Receitas LCI: apurada somente quando da liquidação financeira.

²Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e BM&FBovespa, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros. As informações sobre ganho e perda de capital com a venda de cotas de FII e CRI dos meses anteriores foi reprocessada.

Fonte: XPG

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:

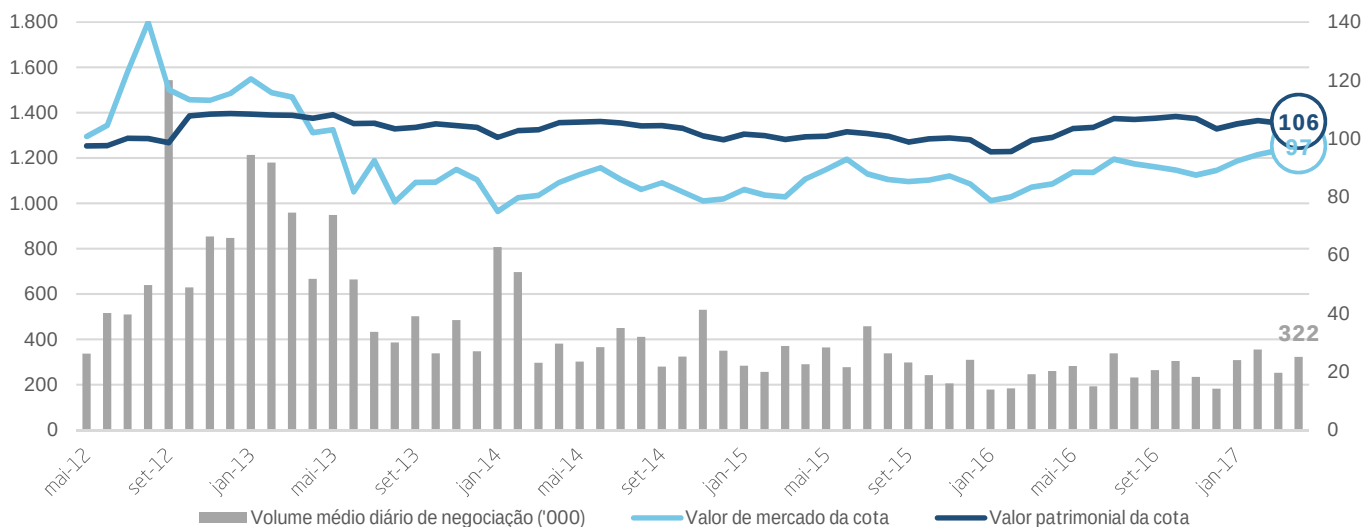


³O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.

Fonte: XPG

Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica do valor de mercado e patrimonial da cota e o volume médio diário de negociação das cotas desde o início do Fundo:



Fonte: BM&FBOVESPA

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 60.104 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 5,8 milhões.

A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 322 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 97,40 por cota.

Maxi Renda FII	abr-17	2017	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado	5.789.575	24.718.908	67.562.526
Número de Negócios	60.104	264.922	748.253
Giro (% do total de cotas)	2,6%	11,5%	32,5%
Valor de mercado			223.991.267
Quantidade de cotas			2.299.705

Fonte: BM&FBOVESPA

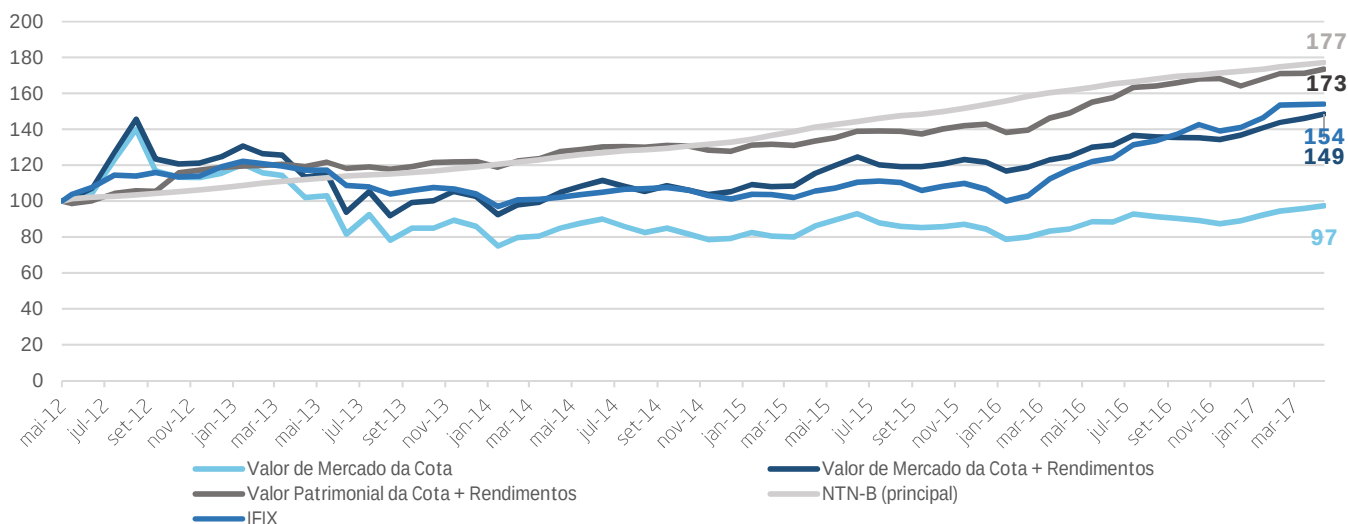
Rentabilidade

A taxa interna de retorno bruta (TIR) é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação sobre o ganho de capital. O retorno total bruto representa o somatório dos rendimentos com o ganho de capital bruto, sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente. Este retorno é comparado com o Benchmark do Fundo, o qual é calculado com base no retorno auferido pela aquisição hipotética de uma Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B) com prazo de vencimento próximo de 6 anos. É feita também a comparação com o Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBOvespa (IFIX), que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na Bolsa.

Maxi Renda FII	abr-17 ⁴	2017 ⁵	12 meses ⁶
Patrimônio Líquido	243.314.049	242.868.110	243.036.889
Valor Patrimonial da Cota	105,80	105,61	105,68
Valor Mercado da Cota	97,40	95,05	91,45
Ganho de capital bruto	2,42%	13,33%	29,59%
TIR Bruta (% a.a.)⁷	10,01%	47,47%	29,64%
Retorno Total Bruto	3,39%	17,37%	45,13%
NTN-B (principal)⁸	0,62%	3,17%	10,93%
IFIX	0,15%	9,18%	30,99%
Diferença vs NTN-B (princ.)	2,77%	14,20%	34,20%
Diferença vs IFIX	3,24%	8,19%	14,14%

⁴ Valor de fechamento ⁵ Média do período ⁶ Média do período ⁷ Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "abr-17", "2017" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO), 2 de janeiro de 2017 e 2 de maio de 2016, respectivamente, e o desinvestimento em 28 de abril de 2017. ⁸ NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2022. Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / Bloomberg / XPG

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)⁹ e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo¹⁰:

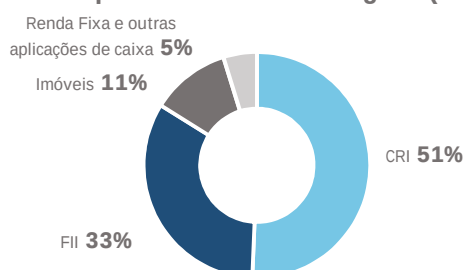


⁹Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2022 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. ¹⁰Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota, decorrente basicamente de assimetrias na precificação dos ativos imobiliários (SPE) que compõe a carteira do Fundo, foi incluído o "Valor Patrimonial da Cota + Rendimento" no comparativo de rentabilidade.

Fontes: ANBIMA / BM&FBOVESPA / XPG

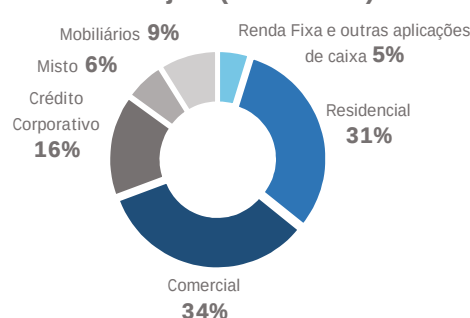
Portfolio

Investimento por classe de ativo em geral (% de Ativos)



Fonte: XPG

Investimento ativo-objeto (% de Ativos)



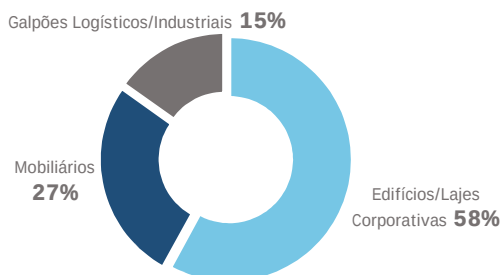
Fonte: XPG

Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Não foram realizadas compras ou vendas de cotas de FIIs no período e, portanto, o fundo manteve sua posição na carteira de investimentos apresentada pelo gráfico "Exposição (Volume e % dos FIIs)" abaixo.

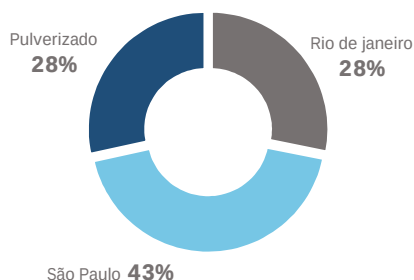
Por fim, a XP Gestão permanece na análise de oportunidades de aquisições de novos ativos e eventual giro de carteira.

Segmento de atuação (% dos FIIs)



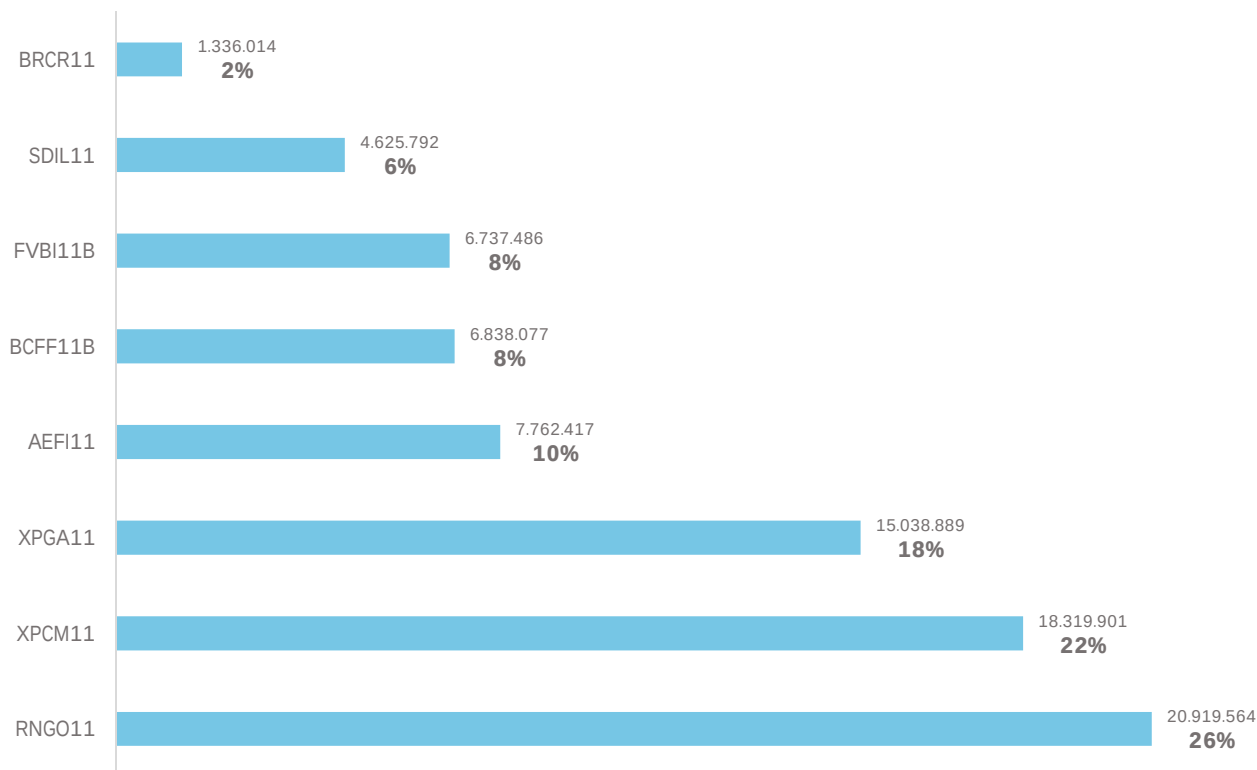
Fonte: XPG

Localização dos ativos (% dos FIIs)



Fonte: XPG

Exposição (Volume e % dos FIIs)



Fonte: XPG

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

No mês de abril, houve a recompra do Cri Brookfield (12B0038689) a taxa de IPCA + 5,80% a.a.

Abaixo, evidencia-se o status de CRI com histórico recente de eventos que podem influenciar o fluxo de pagamentos dos papéis previsto na aquisição do título:

(a) CRI Harte (14B0058368): Após o vencimento da operação e excussão das garantias, o Fundo deteve uma participação no edifício Oceanic na cidade de Santos. Não houve evoluções significativas a respeito da comercialização do imóvel e a equipe de engenharia da XP tem visitado recorrentemente o imóvel que está em tratativa com a construtora Paula Eduardo para realização de eventuais reparos que se façam necessários e estão em período de garantia.

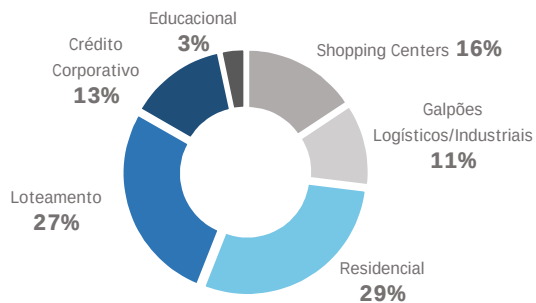
(b) CRI Torp (12H0000804): Conforme divulgado em relatório anterior, foi realizada visita ao imóvel por parte da XP Gestão que busca interessados na comercialização da área. Será convocada uma assembleia para deliberar sobre um possível waiver a respeito da postergação do prazo de aprovação do projeto e caso seja aprovado, será refeito o cronograma de execução.

(c) CRI Esser (14K0050601): Após o não pagamento integral da parcela de abril, foi convocada uma assembleia para deliberar sobre o inadimplemento e o possível vencimento antecipado da operação. A Esser contratou uma empresa especializada em reestruturação de dívidas. A equipe da XP Gestão está em constante contato com essa empresa para entender a situação atual da Esser, e buscando a melhor alternativa para o CRI.

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

Por fim, a XP Gestão permanece na análise de oportunidades de aquisições de novos ativos e eventual giro de carteira.

Lastro (% dos CRIs)



Fontes: XPG

Indexador (% dos CRIs)



Fontes: XPG

Composição da carteira

Código	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qtde.	Investimento	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss.	Periodicidade
12B0038689	Gaia	Brookfield	5ª	20ª	21	6.361.684	5,3%	18/04/2012	19/03/2024	IPCA	5,80%	Anual
12E0031990	Habitasec	Aloes	1ª	9ª	15	5.301.867	4,4%	31/05/2012	28/05/2022	IGP-M	12,04%	Mensal
13B0006454	Isec	Conspar	2ª	1ª	80	17.184.873	14,4%	15/02/2013	07/02/2023	IGP-M	9,50%	Mensal
13B0036124	Habitasec	Campos Belos	1ª	21ª	20	3.363.541	2,8%	19/03/2013	15/05/2021	IGP-M	10,30%	Mensal
13H0041115	Brazilian Sec.	Rojemac	1ª	319ª	11	12.229.107	10,3%	16/08/2013	18/02/2025	IPCA	9,25%	Mensal
13J0024983	Brazilian Sec.	Odebrecht	1ª	330ª	34	10.751.520	9,0%	11/10/2013	11/10/2018	CDI	115,00%	Semestral
13L0049128	Isec	Vitacon	1ª	6ª	9	577.926	0,5%	10/01/2014	07/12/2018	CDI	2,80%	Mensal
14K0050601	Isec	Esser	3ª	3ª	30	9.017.636	7,6%	28/11/2016	05/11/2019	CDI	3,00%	Mensal
15H0698161	SCCI	NEX	1ª	16ª	4	3.802.246	3,2%	19/02/2014	05/09/2019	CDI	5,00%	Mensal
16F0071780	Ápice Sec.	MRV	1ª	63ª	2000	2.017.080	1,7%	27/11/2014	21/06/2019	CDI	1,60%	Mensal
16G0000001	RB Capital	Iguatemi	1ª	135ª	3758	3.875.114	3,2%	09/09/2015	12/07/2023	CDI	-0,10%	Mensal
16I0000002	Ápice Sec.	VBI-Vale	1ª	73ª	8049	8.194.017	6,9%	21/12/2016	23/05/2029	IGP-M	5,79%	Mensal
16I0965158	RB Capital	Aliansce	1ª	128ª	7506	7.602.040	6,4%	21/12/2016	02/10/2024	CDI	100,00%	Mensal

Código	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qtde.	Investimento	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Emiss.	Periodicidade
16L0178106	Brazilian Sec.	Direcional	1ª	379ª	9800	9.944.349	8,3%	21/12/2016	17/12/2019	CDI	0,70%	Trimestral
16L0245118	Ápice Sec.	Urbamais	1ª	82ª	12000	12.000.000	10,1%	23/12/2016	30/12/2019	CDI	1,15%	Mensal
16I0965520	RB Capital	Aliansce	1ª	130ª	2006	1.977.414	1,7%	29/12/2016	02/10/2024	IPCA	6,57%	Mensal
15F0544486	RB Capital	RB Capital	1ª	120ª	1	378.084	0,3%	29/12/2016	05/10/2031	IPCA	6,51%	Anual
15F1090290	RB Capital	RB Capital	1ª	121ª	600	739.002	0,6%	29/12/2016	05/02/2031	IPCA	6,54%	Anual
13L0034539	Barigui	Anhanguera	1ª	1ª	11	3.955.553	3,3%	29/12/2016	15/09/2028	IGP-M	7,15%	Mensal

Fonte: XPG

Ativos Imobiliários

Os dois projetos contidos na SPE apresentam 67% de vendas para o projeto residencial e 56% para o projeto comercial. No dia 16 de março de 2017 foi emitido pelo corpo de bombeiros de Goiânia o certificado de conformidade para o empreendimento comercial ("AVCB"). Permanecem os trâmites junto à prefeitura para emissão do certificado de "Habite-se". Em seguida, todo o repasse será prioritariamente destinado para quitar o plano empresário (financiamento à produção), de forma que o remanescente será distribuído para o Fundo.

Neste mês, foi realizada a distribuição de rendimentos do empreendimento Vila Matilde no valor de R\$ 0,08 por cota. As informações sobre os investimentos foram elencadas abaixo.

Após o vencimento da operação CRI Harte e excussão das garantias, o Fundo deteve uma participação no edifício Oceanic na cidade de Santos.

Goiânia, GO / Jardim América 1



Residencial
Equity¹¹
Valor Geral de Vendas¹²
118.000.000
Status
Concluída

Participação no FII (% PL)	Data de lançamento
8%	set/13
Participação no Projeto	Data de entrega ¹³
88%	set/16
Capital Comprometido ¹⁴	Obras (%)
18.029.508	100%
Capital Desembolsado ¹⁵	Vendas (%)
18.029.508	67%

¹¹Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento. ¹²Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do jardim América 1 e Jardim América 2. ¹³Datas futuras são consideradas datas previstas. ¹⁴O valor consubstancia o Jardim América 1 e Jardim América 2. ¹⁵Idem. Fonte: Incorporador.

Goiânia, GO / Jardim América 2



Edifício Corporativo
Equity
Valor Geral de Vendas
118.000.000
Status
Em construção

Participação no FII (% PL)	Data de lançamento
8%	nov/13
Participação no Projeto	Data de entrega
88%	fev/17
Capital Comprometido	Obras (%)
18.029.508	99%
Capital Desembolsado	Vendas (%)
18.029.508	56%

Fonte: Incorporador.

São Paulo, SP / Vila Olímpia 1



Residencial
Permuta Imobiliária¹⁶
Valor Geral de Vendas
40.600.000
Status
Pré-lançamento

Participação no FII (% PL)	Data de lançamento
2%	jun/17
Participação no Projeto	Data de entrega
20%	jun/19
Capital Comprometido	Obras (%)
5.000.000	0%
Capital Desembolsado	Vendas (%)
5.000.000	0%

¹⁶Permuta imobiliária: permutas físicas e financeiras, nas quais o risco de custo de construção e risco legal relacionado aos adquirentes não recaem sobre a figura do permutante (Fundo). Fonte: Incorporador.

São Paulo, SP / Vila Matilde 1



Residencial
Permuta Imobiliária
Valor Geral de Vendas
118.300.000
Status
Em construção

Participação no FII (% PL)	Data de lançamento
3%	out/16
Participação no Projeto	Data de entrega
12%	fev/20
Capital Comprometido	Obras (%)
7.797.126	0%
Capital Desembolsado	Vendas (%)
7.797.126	66%

Fonte: Incorporador.

Santos, SP / Oceanic¹⁷



Edifício Corporativo
Objeto execução CRI Harte
Valor da marcação
5.128.142
Status
Disponível para venda

¹⁷O imóvel está em propriedade da Oliveira Trust, agente fiduciário da operação CRI Harte.

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 GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A. CNPJ/MF nº 02.332.886/0001-04. ENDEREÇO: PRAIA DE BOTAFOGO, 501 - SALA 601 - A1 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ.
PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: RI@XPGESTAO.COM.BR
OUVIDORIA XP CCTVM Ltda: 0800-722-3710

