

# 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

Os principais movimentos na carteira no mês foram:

**Cotas SPE:** Conforme informado no relatório anterior a entrega das torres residenciais está dependendo do “habite-se”, e portanto, estima-se que durante os próximos meses haverá um fluxo maior de recebimentos a medida que os financiamentos dos compradores das unidades sejam aprovados nos Bancos no processo de repasse. Adicionalmente, no final de maio ocorreu a marcação da equivalência patrimonial da SPE de forma a refletir as demonstrações financeiras auditadas da mesma, o que acarretou em um acréscimo no patrimônio do fundo de cerca de R\$ 5,7 milhões.

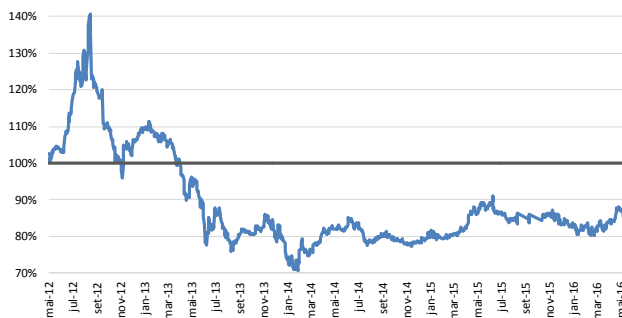
**CRIs:** não houve movimentos relevantes nessa carteira. A equipe de gestão continua, em conjunto aos demais detentores do CRI 14B0058368, trabalhando a comercialização do imóvel lastro do mesmo.

**LCIs:** Houve o vencimento da posição de LCI do fundo.

**FIIs:** Neste mês, a linha de rendimentos de FIIs do DRE foi positivamente impactada pelo pagamento extraordinário de rendimentos e amortização do ativo BRCR11, em cerca de R\$ 0,50/cota. Adicionalmente, foi realizada uma redução na posição de FIIs que gerou a perda de capital mencionada no quadro DRE.

O caixa do Fundo fechou o mês representando 8,8% do PL. No mercado secundário foram negociadas no período R\$5,9 milhões em cotas do Fundo na BM&FBOVESPA, o que equivale a média diária de aproximadamente R\$281 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                     | dez-15    | jan-16    | fev-16    | mar-16    | abr-16    | mai-16    |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Rendimentos FIIs        | 929.127   | 1.003.913 | 858.675   | 873.145   | 858.605   | 1.878.063 |
| Juros CRIs              | 1.026.586 | 937.625   | 938.068   | 1.597.405 | 1.732.632 | 896.345   |
| LCI/Renda Fixa          | 109.029   | 54.420    | 85.965    | 127.718   | 129.547   | 169.593   |
| Ganho/Perda de K (FIIs) | (85.383)  | (134.522) | (218.497) | -         | (39.259)  | (190.935) |
| Despesas                | (87.503)  | (103.820) | (102.026) | (88.790)  | (102.748) | (132.307) |
| IR sobre ganho K *      | -         | -         | -         | -         | -         | -         |
| Resultado               | 1.891.855 | 1.757.615 | 1.562.184 | 2.509.477 | 2.578.777 | 2.620.760 |
| Distribuição (R\$)      | 2.644.661 | 2.000.743 | 1.839.764 | 1.839.764 | 1.954.749 | 2.414.690 |
| Qtde de cotas           | 2.299.705 | 2.299.705 | 2.299.705 | 2.299.705 | 2.299.705 | 2.299.705 |
| Distribuição (R\$/cota) | 1,15      | 0,87      | 0,80      | 0,80      | 0,85      | 1,05      |

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                            | jun-15      | jul-15      | ago-15      | set-15      | out-15      | nov-15      | dez-15      | jan-16      | fev-16      | mar-16      | abr-16      | mai-16      |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| PL do fundo                    | 235.379.615 | 233.880.363 | 231.786.021 | 227.268.998 | 229.757.800 | 230.391.732 | 229.070.154 | 219.534.378 | 219.748.966 | 228.573.477 | 230.909.531 | 237.909.475 |
| Valor patrimonial/cota         | 102,35      | 101,70      | 100,79      | 98,83       | 99,91       | 100,18      | 99,61       | 95,46       | 95,56       | 99,39       | 100,41      | 103,45      |
| Cotação em bolsa (MXRF11) *    | 92,99       | 87,89       | 86,00       | 85,23       | 85,80       | 87,18       | 84,50       | 78,69       | 80,00       | 83,35       | 84,50       | 88,50       |
| Variação da cota na Bovespa**  | 5,35%       | -4,30%      | -1,25%      | 0,04%       | 1,68%       | 2,69%       | -1,84%      | -5,59%      | 2,80%       | 5,24%       | 2,36%       | 5,80%       |
| TIR desde o IPO (a.a.)         | 7,73%       | 6,37%       | 5,91%       | 5,81%       | 6,09%       | 6,60%       | 6,04%       | 4,76%       | 5,18%       | 6,15%       | 6,53%       | 7,56%       |
| Volume negociado (R\$)         | 5.811.081   | 10.520.755  | 7.094.417   | 6.236.684   | 5.074.514   | 4.093.822   | 6.796.699   | 3.547.626   | 3.463.360   | 5.388.100   | 5.189.287   | 5.915.327   |
| Distribuição/cota              | 1,15        | 0,80        | 0,80        | 0,85        | 0,90        | 1,10        | 1,15        | 0,87        | 0,80        | 0,80        | 0,85        | 1,05        |
| Rendimento % (a.m.) *          | 1,24%       | 0,91%       | 0,93%       | 1,00%       | 1,05%       | 1,26%       | 1,36%       | 1,11%       | 1,00%       | 0,96%       | 1,01%       | 1,19%       |
| Rendimento % (a.a.) *          | 14,84%      | 10,92%      | 11,16%      | 11,97%      | 12,59%      | 15,14%      | 16,33%      | 13,27%      | 12,00%      | 11,52%      | 12,07%      | 14,24%      |
| NTN-C - 01/04/2021 (cupom) *** | 6,13%       | 6,32%       | 6,83%       | 7,03%       | 6,80%       | 6,88%       | 6,72%       | 6,42%       | 6,12%       | 5,74%       | 5,53%       | 5,57%       |
| NTN-C - 01/04/2021 (mês) ****  | 0,46%       | 0,38%       | -1,43%      | 0,62%       | 3,52%       | 1,71%       | 1,72%       | 2,93%       | 3,04%       | 1,11%       | 1,62%       | 1,12%       |
| Data distribuição              | 14/07/2015  | 14/08/2015  | 15/09/2015  | 15/10/2015  | 16/11/2015  | 14/12/2015  | 15/01/2016  | 16/02/2016  | 14/03/2016  | 14/04/2016  | 13/05/2016  | 14/06/2016  |

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 FIIS

### PL médio, Rentabilidade e Distribuições

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| PL do fundo (R\$) - média 12 meses         | 229.517.543 |
| Rentabilidade MXRF11 - ult 12 meses *      | 12,00%      |
| Distribuição R\$/cota acumulada - ano      | 3,50        |
| Distribuição R\$/cota acumulada - 12 meses | 11,12       |

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

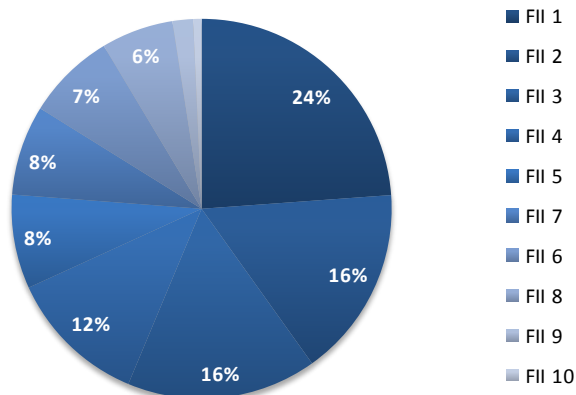
### CARTEIRA CONSOLIDADA - (31/05/2016)

|                          |                    |                |
|--------------------------|--------------------|----------------|
| Cota FII                 | 85.182.042         | 35,5%          |
| Cota SPE                 | 22.913.603         | 9,5%           |
| CRI                      | 110.957.368        | 46,2%          |
| Fundos RF / Tit Pub / Cx | 21.056.736         | 8,8%           |
|                          | <b>240.109.749</b> | <b>100,00%</b> |

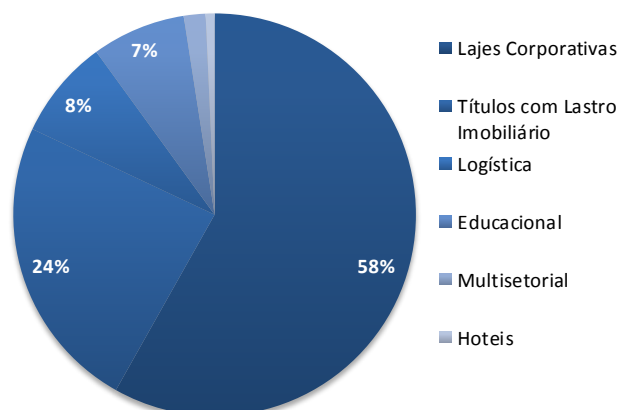
### Carteira de FIIs

| Ativo        | Setor                          | Volume            | % do total de ativos do Fundo | Periodicidade de Pagamento |
|--------------|--------------------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------------|
| FII 1        | Lajes Corporativas             | 20.317.298        | 8,5%                          | Mensal                     |
| FII 2        | Lajes Corporativas             | 13.866.729        | 5,8%                          | Mensal                     |
| FII 3        | Títulos com Lastro Imobiliário | 13.774.278        | 5,7%                          | Mensal                     |
| FII 4        | Lajes Corporativas             | 10.124.607        | 4,2%                          | Mensal                     |
| FII 5        | Logística                      | 6.821.909         | 2,8%                          | Mensal                     |
| FII 7        | Títulos com Lastro Imobiliário | 6.526.726         | 2,7%                          | Mensal                     |
| FII 6        | Educacional                    | 6.422.048         | 2,7%                          | Mensal                     |
| FII 8        | Lajes Corporativas             | 5.229.978         | 2,2%                          | Semestral                  |
| FII 9        | Multisetorial                  | 1.486.151         | 0,6%                          | Mensal                     |
| FII 10       | Hoteis                         | 612.319           | 0,3%                          | Mensal                     |
| <b>Total</b> |                                | <b>85.182.042</b> |                               |                            |

### Carteira de FIIs: Concentração por FII



### Carteira de FIIs: Concentração por Setor



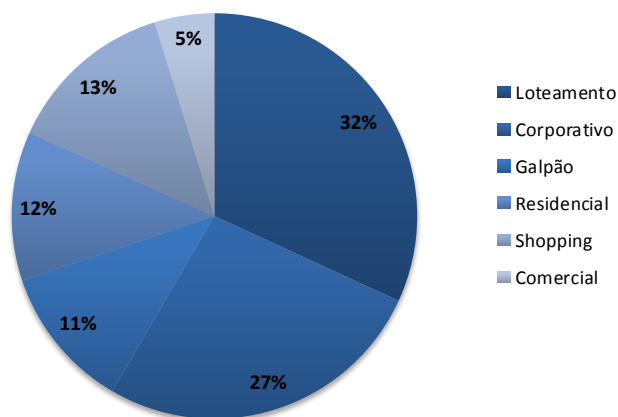
## > CARTEIRA DE CRIs e LCIs

### Carteira de CRIs e LCIs

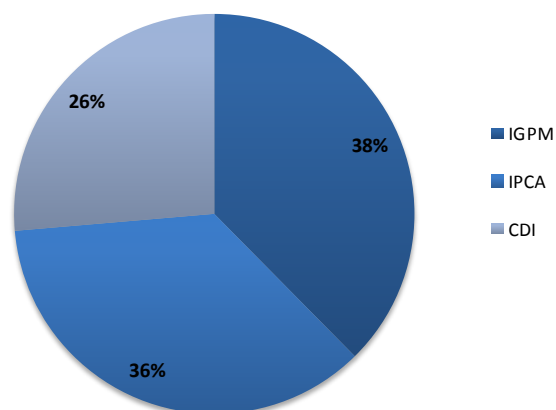
| Tipo Ativo | Cod Ativo  | Tipo         | Cedente      | Emissor / Agente Fiduciário         | Volume             | % do total de ativos do Fundo | Indexador | Taxa Aquisição | Duration* (anos) | Vcto   | Periodicidade de Pagamento | Mês de Pagamento      |
|------------|------------|--------------|--------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------|----------------|------------------|--------|----------------------------|-----------------------|
| CRI        | 13B0006454 | Loteamento   | Conspar      | Isec/GDC Partners                   | 19.479.468         | 8,2%                          | IGPM      | 9,5%           | 2,58             | fev-23 | Mensal                     | -                     |
| CRI        | 13H0041115 | Galpão       | Rojemac      | Brazilian Securities/Oliveira Trust | 12.697.461         | 5,3%                          | IPCA      | 9,3%           | 3,86             | fev-25 | Mensal                     | -                     |
| CRI        | 13J0024983 | Corporativo  | Odebrecht    | Brazilian Securities/Pentágono      | 10.906.701         | 4,6%                          | CDI       | 113,5%         | 1,82             | out-18 | Semestral                  | Abr / Out             |
| CRI        | 14K0050601 | Corporativo  | Esser        | Isec/Oliveira Trust                 | 10.127.751         | 4,3%                          | CDI       | 3,0%           | 1,98             | nov-19 | Mensal                     | -                     |
| CRI        | 10G0033154 | Shopping     | Aliansce     | Gaia/Pentágono                      | 8.442.030          | 3,5%                          | IGP-DI    | 8,0%           | 4,00             | mai-25 | Mensal                     | -                     |
| CRI        | 14F0696242 | Residencial  | Colméia      | Cibrasec/Pentágono                  | 6.875.153          | 2,9%                          | IPCA      | 10,5%          | 1,34             | jun-18 | Trimestral                 | Mar / Jun / Set / Dez |
| CRI        | 12E0031990 | Shopping     | Aloes        | Habitasec/Pentágono                 | 6.546.748          | 2,8%                          | IGPM      | 11,0%          | 2,74             | mai-22 | Mensal                     | -                     |
| CRI        | 12B0038689 | Corporativo  | Brookfield   | Gaia/Planner                        | 6.480.101          | 2,7%                          | IPCA      | 5,8%           | 6,12             | mar-24 | Anual                      | Mar                   |
| CRI        | 13E0042787 | Loteamento   | Ecomax       | Isec/Pentágono                      | 6.123.217          | 2,6%                          | IGPM      | 9,2%           | 1,52             | jun-19 | Mensal                     | -                     |
| CRI        | 14B0058368 | Comercial    | Harte        | Polo/Oliveira Trust                 | 5.308.749          | 2,2%                          | IPCA      | 12,0%          | 1,24             | fev-18 | Mensal                     | -                     |
| CRI        | 13B0036124 | Loteamento   | Campos Belos | Habitasec/Pentágono                 | 4.180.649          | 1,8%                          | IGPM      | 10,3%          | 1,77             | mai-21 | Mensal                     | -                     |
| CRI        | 15H0698161 | Residencial  | Nex          | Certificadora de Créditos/Pentágono | 4.049.129          | 1,7%                          | CDI       | 5,0%           | 2,21             | set-19 | Mensal                     | -                     |
| CRI        | 12E0035783 | Loteamento   | GSP          | Gaia/Planner                        | 3.488.437          | 1,5%                          | IPCA      | 10,0%          | 2,36             | out-21 | Mensal                     | -                     |
| CRI        | 11F0042226 | Residencial  | Brookfield   | Gaia/Pentágono                      | 2.232.196          | 0,9%                          | IGPM      | 11,5%          | 2,80             | out-21 | Mensal                     | -                     |
| CRI        | 11F0031266 | Loteamento   | GSP          | Gaia/Planner                        | 2.087.176          | 0,9%                          | IPCA      | 10,0%          | 1,28             | fev-19 | Mensal                     | -                     |
| CRI        | 13L0049128 | Corporativo  | Vitacon      | Isec/Pentágono                      | 1.932.402          | 0,8%                          | CDI       | 2,8%           | 1,29             | dez-18 | Mensal                     | -                     |
|            |            | <b>Total</b> | <b>Total</b> |                                     | <b>110.957.368</b> |                               |           |                |                  |        |                            |                       |

\* 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



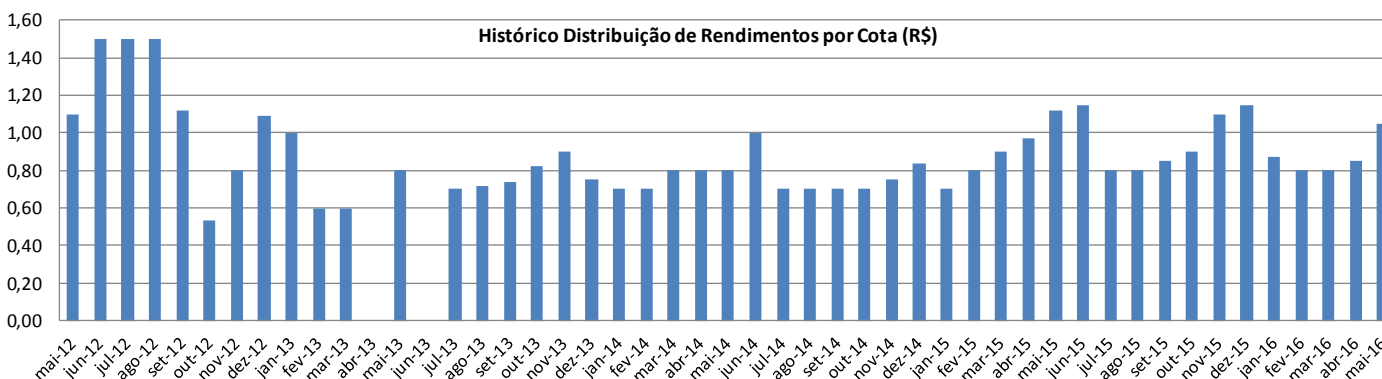
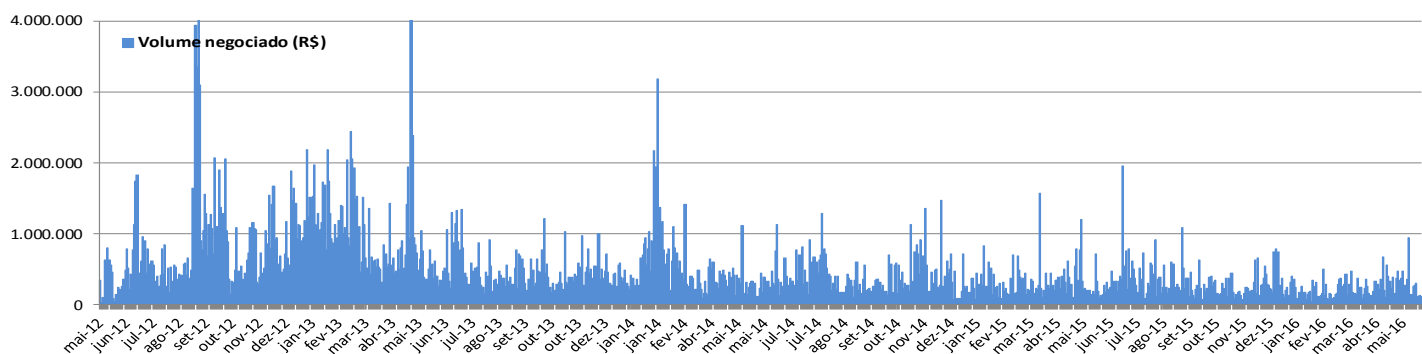
Obs: Os valores apresentados nas tabelas são gerenciais e podem apresentar variações em relação aos demonstrativos contábeis.

## > 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](mailto: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 DTM

**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 DEVERÃO, 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 PODEM 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.

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 – 6ª ANDAR – SALA 601 – RIO DE JANEIRO - RJ. DATA BASE DO MATERIAL: 31/05/2016.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: [li@xpgestao.com.br](mailto:li@xpgestao.com.br) OUVIDORIA: XP INVESTIMENTOS CCTVM: 0800-722-3710