

**Maxi Renda Fundo de Investimento
Imobiliário - FII**
CNPJ: 97.521.225/0001-25
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro
de 2017 e 2016

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa – método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII, em 31 de dezembro de 2017, e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor do Fundo pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Determinação de valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

A determinação do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização dos certificados de recebíveis imobiliários.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, utilizando fatores de mercado adaptados para os percentuais de indexadores de cada título. Efetuamos, em base amostral, testes de precificação dos CRIs.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre os certificados de recebíveis imobiliários na nota explicativa 5c às demonstrações financeiras.

Determinação de valor justo de investimentos em sociedade de propósito específico (SPE)

A determinação do valor justo da sociedade de propósito específico foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para cálculo do valor justo de investimentos em sociedade de propósito específico.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo de investimentos em sociedade de propósito específico, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, com base amostral. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa 5.a às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das sociedades de propósito específico, que está consistente com a avaliação da Administradora, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Provisão para redução ao valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

A determinação da provisão ao valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na determinação da provisão, conforme descrito na nota explicativa 3g.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração da provisão ao valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, para uma amostra. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a provisão ao valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII do exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram relatório, sem modificações, em 4 de abril de 2017.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Building a better
working world

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 11 de abril de 2018.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-6

Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativo	Nota	2017		2016	
		Valores	% PL	Valores	% PL
<u>Circulante</u>		<u>43.854</u>	<u>14,50%</u>	<u>204.864</u>	<u>86,19%</u>
Disponibilidade		-	0,00%	112	0,05%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		9.810	3,24%	15.172	6,38%
Cotas de fundos de investimento	4.a	9.810	3,24%	15.172	6,38%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		33.010	10,92%	188.912	79,48%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	5.b	30.364	10,04%	77.575	32,64%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.c.ii	2.646	0,88%	110.270	46,39%
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	5.c.i	-	0,00%	1.067	0,45%
Outros créditos		1.033	0,34%	668	0,28%
<u>Não Circulante</u>		<u>260.279</u>	<u>86,09%</u>	<u>34.910</u>	<u>14,69%</u>
Realizável a Longo Prazo		250.292	82,79%	29.782	14,69%
Ações em companhias investidas	5.a	37.012	12,24%	15.074	6,34%
Certificados de Recebíveis Imobiliários		210.346	69,57%	16.475	6,93%
Certificados de Recebíveis Imobiliários - Vencidos		38.256	12,65%	-	0,00%
Provisão para ajuste ao valor de realização		(35.322)	(11,68%)	(1.767)	(0,74%)
Outros créditos	5.c.iii	16.342	5,41%	7.326	3,08%
Provisão para ajuste ao valor de realização	5.c.iii	(6.355)	(2,10%)	(2.198)	(0,92%)
Total do ativo		<u>304.133</u>	<u>100,59%</u>	<u>239.774</u>	<u>100,88%</u>

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Nota	2017		2016	
		Valores	% PL	Valores	% PL
Passivo					
<u>Circulante</u>		1.796	0,59%	2.092	0,88%
Rendimentos a distribuir		1.574	0,52%	1.955	0,82%
Taxa CETIP/SELIC		2	0,00%	-	-
Taxa de Administração		214	0,07%	34	0,02%
Demais valores a pagar		6	0,00%	103	0,04%
Total do passivo		1.796	0,59%	2.092	0,88%
Patrimônio líquido		302.336	100,00%	237.682	100,00%
Cotas integralizadas		344.067	113,81%	255.004	107,29%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(9.542)	(3,16%)	(9.542)	(4,02%)
Lucros ou prejuízos acumulados	8	(32.189)	(10,65%)	(7.780)	(3,27%)
Total do passivo e patrimônio líquido		304.133	100,59%	239.774	100,88%

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Demonstração de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

		<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	5.c.ii	19.837	15.720
Provisão para ajuste ao valor de realização		(24.859)	(3.613)
Letras de Certificado Imobiliário - LCI	5.c.i	89	70
Ajuste valor justo do investimento em companhias	5.a	(9.847)	(3.747)
Dividendos recebidos companhias		2.431	-
Reversão de provisão para ajuste ao valor de realização		3.622	-
Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	5.b	5.185	10.345
Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários – Juros		5.519	12.471
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza imobiliária		<u>1.977</u>	<u>31.246</u>
Outros Ativos Financeiros			
Rendas com aplicações em operações compromissadas		11	-
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo de Investimento	4.a	1.426	3.643
Outras Receitas/Despesas Operacionais		(95)	(266)
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		<u>1.342</u>	<u>3.377</u>
Outras Despesas			
	10	<u>(3.108)</u>	<u>(1.909)</u>
Despesas com taxa administração e gestão		(1.956)	(1.030)
Despesas tributárias		(445)	(620)
Despesas com serviços técnicos especializados		(130)	(47)
Despesa com taxa de custódia		(42)	(49)
Outras Despesas		(535)	(163)
Resultado Líquido do Exercício		<u><u>211</u></u>	<u><u>32.714</u></u>
Quantidade de cotas		31.482.823	2.299.705
Resultado Líquido por cota (em reais)		<u><u>0,01</u></u>	<u><u>14,23</u></u>

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(Em milhares de reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Custos diretamente relacionados a emissão	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2015	<u>255.004</u>	<u>(9.542)</u>	<u>(16.393)</u>	<u>229.069</u>
Distribuição de resultado	-	-	(24.101)	(24.101)
Lucro líquido do exercício	-	-	32.714	32.714
Em 31 de dezembro de 2016	<u>255.004</u>	<u>(9.542)</u>	<u>(7.780)</u>	<u>237.682</u>
Incorporação	89.063	-	-	89.063
Distribuição de resultado	-	-	(24.620)	(24.620)
Lucro líquido do exercício	-	-	211	211
Em 31 de dezembro de 2017	<u>344.067</u>	<u>(9.542)</u>	<u>(32.189)</u>	<u>302.336</u>

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Demonstração do fluxo de caixa – método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Operações compromissadas	11	-
Compra de cotas de fundos de investimento – ICVM 555	(253.185)	(399.566)
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 555	262.442	399.484
Compra cotas de fundos de investimento imobiliários	(9.435)	(283)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários	53.460	39.565
Compra de títulos privados	(81.092)	(66.655)
Venda de títulos privados	41.973	57.294
Amortização/ Rendimento de títulos privados	39.367	-
Compra de ações de companhias	(28.163)	(3.449)
Dividendos recebidos/venda de ações de companhias	2.431	-
Pagamento de taxa de administração e gestão	(1.877)	(1.028)
Demais pagamentos e recebimentos	(1.045)	(460)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>24.887</u>	<u>24.902</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(24.999)	(24.791)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(24.999)</u>	<u>(24.791)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(112)</u>	<u>111</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	112	1
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>0</u>	<u>112</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(112)</u>	<u>111</u>

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Maxi Renda” ou “Fundo”) iniciou suas atividades em 13 de abril de 2012. O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 13 de abril de 2012 e realizada a primeira integralização de cotas na mesma data.

O Fundo possui gestão ativa e a sua Política de Investimentos busca proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas e a obtenção de renda aos seus Cotistas através da aplicação dos recursos do Fundo em Ativos Alvo, objetivando, fundamentalmente auferir rendimentos oriundos dos Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a investir e auferir ganho de capital nas negociações de Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a adquirir e posteriormente alienar.

Por possuir gestão ativa, o Fundo não tem como objetivo aplicar seus recursos em Ativos Alvo específicos, sendo caracterizado como um fundo de investimento imobiliário genérico, de forma que a gestão da sua carteira pelo Gestor será feita à medida em que sejam identificadas oportunidades que atendam à Política de Investimentos, observados os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração previstos em seu Regulamento.

O Fundo é destinado ao público em geral e possui suas cotas negociadas em bolsa de valores.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do comitê de investimentos, do consultor imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores.

Em Fato Relevante de 31 de março de 2017 a Administradora propôs a incorporação integral do XP Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“XP Recebíveis”) pelo Fundo, realizada em 17 de maio de 2017, que foi aprovada por 29,60% das cotas emitidas do Fundo em 15 de maio de 2017, através da apuração das Consultas Formais pela Administradora, conforme descrito na Nota Explicativa nº 12.

Para fins dessa demonstração financeira considera-se Regulamento o datado de 11 de outubro de 2016, registrado em 26 de outubro de 2016 no 3º Ofício de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro – RJ, sob o nº 1131513 (“Regulamento”).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Para fins de apresentação no balanço patrimonial, os saldos dos instrumentos financeiros classificados como “para negociação” são apresentados no ativo circulante, independente do vencimento dos títulos.

a. Autorização para conclusão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 6 de abril de 2017 no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

c. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração e apresentação

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. São reconhecidos inicialmente pelo valor justo de aquisição e remensurados ao valor justo periodicamente. Esta categoria está composta por cotas de fundos de investimento e instrumentos financeiros de natureza imobiliária.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativos mantidos até o vencimento: devem ser registrados títulos e valores mobiliários quando, na data da aquisição, houver intenção do Gestor e da Administradora do Fundo em preservar volume de aplicações compatível com a manutenção de tais ativos na carteira do Fundo até o vencimento, esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução ao seu valor recuperável. Essa categoria está composta por instrumentos financeiros de natureza imobiliária.

A reclassificação dos ativos entre as categorias deve ser realizada imediatamente caso seja constatada alteração nos parâmetros que levaram à classificação original na aquisição, observando-se que na hipótese de transferência da categoria ativos mantidos até o vencimento para a categoria ativos para negociação, os ganhos e perdas não realizados devem ser reconhecidos imediatamente no resultado do período.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3.

Disponibilidades: são ativos de liquidez imediata e estão representadas pelos saldos de caixa e depósitos à vista.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

d. Cotas de fundos de investimentos

- i. Os investimentos em cotas de fundos de investimento (ICVM 555) são registrados pelo custo de aquisição, sendo remensurados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido, líquido de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) sobre a valorização da cota.
- ii. Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário são registrados ao valor justo do custo de aquisição, sendo remensurados, diariamente, pelo valor da cotação de fechamento das cotas de cada fundo em bolsa de valores, independente do volume negociado.

e. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional.

Em 31 de dezembro de 2017, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pelas contas correntes bancárias no montante de R\$ 0 (R\$ 112 em 2016).

f. Investimento em Sociedade de Propósito Específico (SPE)

As ações de sociedade de propósito específico são mensuradas a valor justo em uma determinada data, interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (preço cotado, ou preço de mercado).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de riscos associados a ele.

g. Avaliação do valor recuperável dos ativos financeiros (teste de *impairment*)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos classificados como mantidos até o vencimento com o objetivo de avaliar eventos que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para ajuste ao valor recuperável.

h. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

i. Estimativas e julgamento contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Valor recuperável dos instrumentos financeiros: o valor de recuperação dos instrumentos financeiros, classificados como mantidos até o vencimento, é apurado de acordo com os aspectos descritos na nota 3(g).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Cotas de fundo

Fundo	2017			2016		
	Qtde de cotas	Valor da cota	Valor de mercado	Qtde de cotas	Valor da cota	Valor de mercado
OT Soberano FI RF Referenciado DI LP	5.872	1.670,79	9.810	9.967	1.522,61	15.172

O patrimônio OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo, não exclusivo, é constituído preponderantemente por títulos públicos federais e títulos de renda fixa indexados ao CDI. O fundo possui liquidez imediata (D+0) tanto para aplicações quanto para resgates.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5 Ativos de natureza imobiliária

a. Ações de companhias investidas

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 a composição das ações em sociedade de propósito específico detidas pelo Fundo era a seguinte:

Companhia	Quantidade	2017		Quantidade	2016	
		% de participação	Valor Contábil		% de participação	Valor Contábil
CRV Terra Mundi	18.821.000	87,52%	8.039	18.821.000	87,52%	15.074
Vitacon 18	521	52,08%	4.782	-	-	-
Amaro Bezerra Emp.	6.793.298	50,00%	9.028	-	-	-
Mitre Empreendimento	10.679.552	100,00%	10.000	-	-	-
Alameda Emp	3.412.696	50,00%	3.413	-	-	-
Colmeia Monteiro	1.750.000	50,00%	1.750	-	-	-
Total	41.457.067		37.012	18.821.000		15.074

A CRV Terra Mundi Jardim América SPE S.A. tem por objeto o planejamento, a promoção, o desenvolvimento sob regime de incorporação imobiliária, a venda e a entrega de unidades habitacionais em empreendimento a ser realizado no imóvel da Rua C-4 com a Rua C-38, com a Rua C-6, Quadra 49, Lote 1 a 14, Jardim América, CEP 74.265-040, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, bem como a administração integral de todas as parcelas decorrentes da alienação das unidades habitacionais que integram o empreendimento, além da práticas de todos os atos relativos à sua implantação, incluindo aqueles necessários à satisfação e à realização integral dos direitos da sociedade perante terceiros ou, ainda, das obrigações assumidas pela sociedade perante terceiros.

A Vitacon 18 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., na qual o Fundo adquiriu participação no dia 27 de janeiro de 2017, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alvorada, objeto das Matrículas nº 110.746, 150.963, 148.818 e 110.234, e na Rua Carmontelle, objeto das Matrículas nº 68.656 e 106.748, todas do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área total de 1.221,00m² (um mil, duzentos e vinte e um metros quadrados) (“Imóvel”), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário “VN Alvorada 1217”.

A Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações SPE Ltda., na qual o Fundo adquiriu participação no dia 27 de janeiro de 2017, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Marra, constituído pelos Lotes A e 13 da subdivisão, Bairro Vila Matilde, objeto da Matrícula nº 168.029, do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, nº com área total de 3.963,99 m² (três mil, novecentos e sessenta e três vírgula noventa e nove metros quadrados) (“Imóvel”), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário “Raízes Vila Matilde”.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A Mitre Vila Prudente Empreendimentos SPE Ltda., na qual o Fundo adquiriu participação no dia 03 de novembro de 2017, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, nºs 2.597 e 2.547, Bairro Vila Prudente, objeto da Matrícula nº 223.732, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, nº com área total de 2.658,87 m² (dois mil, seiscentos e cinquenta e oito vírgula oitenta e sete metros quadrados) (“Imóvel”), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário “Vila Prudente”.

A Alameda Lorena Empreendimentos Imobiliários Ltda. (nova denominação da RT 012 Empreendimento e Participações Ltda.), na qual o Fundo adquiriu participação no dia 04 de dezembro de 2017, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Lorena, nºs 870 e 878, Jardim Paulista, objeto da Matrícula nº 73.500, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área total de 532,00 m² (quinhentos e trinta e dois metros quadrados) (“Imóvel”), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário “Alameda Lorena”.

A Colmeia Absoluto Maria Monteiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qual o Fundo adquiriu participação no dia 12 de dezembro de 2017, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Maria Monteiro, nºs 861, Bairro Cambuí, objeto da Matrícula nº 128.738, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP, com área total de 1.021,78 m² (um mil e vinte e um vírgula setenta e oito metros quadrados) (“Imóvel”), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário “Absoluto Maria Monteiro”.

Saldo em 31 de dezembro de 2016	15.074
Aquisição	28.163
Reversão de PDD	3.622
Receita de juros e ajuste a valor justo	(9.847)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	37.012

b. Cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa de valores

Fundo	2017				2016				Resumo
	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Part.	Valor de Mercado	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Part.	Valor de Mercado	
Aesapar — FII	752.500	-	0	-	752.500	53.295	7,1	7.168	[1]
BTG Pactual Fundo de Fundos - FII	4.215.895	-	0	-	4.215.895	96.994	2,3	6.692	[2]
BTG Pactual Corporate Office Fund - FII	19.224.537	13.164	0,1	1.395	19.224.537	20.164	0,1	1.926	[3]
VBI FL 4440 — FII	2.150.000	-	0	-	2.150.000	67.051	3,1	5.964	[4]
Rio Negro — FII	2.676.000	149.377	5,6	13.876	2.676.000	226.133	8,5	18.079	[5]
SDI Logística Rio - FII	1.438.853	-	0	-	1.438.853	53.465	3,7	4.298	[6]
XP Corporate Macaé - FII	2.414.570	153.087	6,3	15.093	2.414.570	213.693	8,9	19.040	[7]
XP Recebíveis -- FII	1.050.973	-	0	-	1.050.973	145.093	13,8	14.408	[8]
Total:		315.628		30.364		875.888		77.575	

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

[1] O fundo Aesapar Fundo Investimento Imobiliários - FII tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, (i) através da formalização dos Instrumentos de Aquisição, construção e/ou eventual adaptação de Ativos Alvo para posterior locação à Anhanguera Educacional Ltda. ("AELTDA"), mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica; (ii) de Títulos e Valores Mobiliários que tenham a AELTDA e/ou a Anhanguera Educacional Participações S.A. ("AESAPAR") como devedora, coobrigada e/ou fiadora; ou ainda, (iii) a realização de investimentos em Ativos de Investimento, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

[2] O objetivo do Fundo de Investimento Imobiliário BTG - FII Pactual Fundo de Fundos é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direitos a eles relativos: (a) cotas de outros Fundos de investimentos imobiliário - preferencialmente; (b) imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento ("Imóveis"), com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfícies dessas unidades; (c) letras hipotecárias ("LH"); (d) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (e) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de investimentos imobiliários.

[3] O Fundo de Investimento Imobiliário BTG - FII Pactual Corporate Office Fund tem por objeto investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento; direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos elencados no artigo 13 do seu regulamento.

[4] O objetivo do Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL 4440 - FII é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direitos a eles relativos: (a) imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento ("Imóveis-Alvo"), com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades; (b) letras hipotecárias ("LH"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (d) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), (e) cotas de fundo de investimento imobiliário; e (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários.

[5] Constituído sob a forma de condomínio fechado, o Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários. Os recursos captados na sua 1ª emissão de cotas serão destinados à aquisição de imóveis situados no Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas, situados na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

[6] Constituído sob a forma de condomínio fechado, o fundo SDI Logística Rio - Fundo de Investimento Imobiliário - FII é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em ativos imobiliários correspondentes ao empreendimento imobiliário denominado Multi Modal Duque de Caxias, localizado na avenida OL 03, nº 200, Jardim Gramacho, município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, classificado em propriedades para investimento, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, sendo regido pelo seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

[7] O fundo XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário - FII tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial dos Empreendimentos, em construção ou performados, nos termos da Política de Investimento, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio de pagamento de rendimentos advindos da locação dos empreendimentos, para um único inquilino ou, eventualmente, para múltiplos.

[8] O XP Recebíveis é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado à aplicação preponderante em CRI, podendo ainda, investir em LCI e LH, regido em seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 12 em 17 de maio de 2017, o Fundo incorporou integralmente o XP Recebíveis.

As movimentações das cotas de fundos imobiliários durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 pode ser assim demonstrada:

Saldo em 31 de dezembro de 2016	77.575
Aquisições	9.435
Vendas	(53.460)
Baixa cotas XP Recebíveis FII	(13.515)
Vendas ainda não transitadas no caixa	(376)
Recebimento de rendimentos	5.519
Receita de juros e ajuste a valor justo	5.185
Saldo em 31 de dezembro de 2017	30.364

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

c. Títulos renda fixa

i. Letras de Crédito Imobiliárias – mantidas até o vencimento

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo possuía uma Letra de Crédito Imobiliário, cujas características se encontram descritas abaixo:

Emissor	Quantidade	Valor	Remuneração	Vencimento
Banco ABC	1.000	1.067	96% CDI	19 de junho de 2017

A Letra de Crédito Imobiliário estava atualizada pela variação do respectivo indexador do papel, considerando ser este o valor equivalente ao valor justo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o fundo resgatou a Letra de Crédito Imobiliário.

ii. Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários, estão a seguir relacionados

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Código	Emissor	Nº da série	Nº da emissão	Taxa de juros	Indexador	Garantias	Rating	Emissão	Vencimento	Qtde	2017	2016		Classificação contábil
											Valor	Qtde	Valor	
16C0207926	APICE SECURITIZADORA	1ª	1ª	1,80%	CDI+	2	N/A	23/03/2016	26/03/2018	2.000	667	-	-	[a]
16K0000003	APICE SECURITIZADORA	64ª	1ª	0,40%	CDI+	N/A	AA-sf(bra)	01/11/2016	05/12/2018	1.755	1.979	-	-	[a]
17G0788003	APICE SECURITIZADORA	95ª	1ª	140,00%	CDI	5	N/A	15/07/2017	16/07/2021	8.615	9.036	-	-	[a]
17I0181659	APICE SECURITIZADORA	106ª	1ª	6,59%	IPCA	4	N/A	20/09/2017	20/10/2032	15.000	15.100	-	-	[a]
16F0071780	APICE SECURITIZADORA	63ª	1ª	1,60%	CDI+	4;7	N/A	14/09/2016	21/06/2019	2.000	2.013	2.000	2.024	[a]
16I0000002	APICE SECURITIZADORA	73ª	1ª	5,79%	IGPM	3;6	AAAsf(bra)	14/09/2016	23/05/2029	11.059	10.868	10.049	10.035	[a]
16L0245118	APICE SECURITIZADORA	82ª	1ª	1,15%	CDI+	6	AA-sf(bra)	28/12/2016	30/12/2019	13.700	10.963	12.000	12.007	[a]
13L0034539	APICE SECURITIZADORA	1ª	1ª	7,15%	IGPM	4;6	N/A	15/12/2013	15/09/2028	13	4.359	-	-	[a]
11F0039677	BRAZILIAN SECURITIES	2ª	1ª	11,80%	PRE	4	A	13/06/2011	13/04/2031	833	58	-	-	[a]
12K0035326	BRASIL SECURITIZADORA	2ª	1ª	6,30%	IPCA	3;4;8	AA-	15/11/2012	15/09/2028	20	6.842	-	-	[a]
			PLURAL											
13H0041115	BRAZILIAN SECURITIES	319ª	1ª	9,25%	IPCA	4;6	N/A	22/05/2013	18/02/2025	16	16.958	11	12.433	[a]
13J0024983	BRAZILIAN SECURITIES	330ª	1ª	115,00%	CDI	4	N/A	10/10/2013	11/10/2019	37	11.851	34	9.258	[a]
16L0178106	BRAZILIAN SECURITIES	379ª	1ª	0,70%	CDI+	5	N/A	29/12/2016	17/12/2019	5.750	5.764	9.800	9.805	[a]
11F0013690	BRAZIL REALTY S/A	1ª	1ª	107,00%	CDI	1	N/A	14/06/2011	01/06/2023	1	302	-	-	[a]
12B0038689	GAIA SECURITIZADORA	20ª	5ª	5,80%	IPCA	N/A	AA-(bra)	15/03/2012	19/03/2024	-	-	21	6.386	[a]
11F0031266	GAIA SECURITIZADORA	4ª	5ª	10,00%	IPCA	1;2;3	N/A	15/06/2011	15/02/2019	5	1.174	-	-	[a]
11F0042226	GAIA SECURITIZADORA	30ª	4ª	11,50%	IGPM	8	N/A	11/06/2011	11/06/2030	11	2.433	-	-	[a] ii. b)
12B0035151	GAIA SECURITIZADORA	13ª	5ª	11,00%	IPCA	1;2;3	N/A	28/02/2012	28/02/2022	10	1.291	-	-	[a]
12B0035289	GAIA SECURITIZADORA	14ª	5ª	11,00%	IPCA	1;2;3	N/A	28/02/2012	28/12/2021	10	1.311	-	-	[a]
12B0035313	GAIA SECURITIZADORA	15ª	5ª	11,00%	IPCA	1;2;3	N/A	28/02/2012	28/10/2021	10	767	-	-	[a]
12B0035480	GAIA SECURITIZADORA	16ª	5ª	11,00%	IPCA	1;2;3	N/A	28/02/2012	28/01/2022	10	1.081	-	-	[a]
12B0035531	GAIA SECURITIZADORA	17ª	5ª	11,00%	IPCA	1;2;3	N/A	28/02/2012	28/12/2021	10	1.224	-	-	[a]
12B0035534	GAIA SECURITIZADORA	18ª	5ª	11,00%	IPCA	1;2;3	N/A	28/02/2012	28/02/2022	10	726	-	-	[a]
12E0013069	GAIA SECURITIZADORA	21ª	5ª	9,50%	IGPM	1;3	N/A	11/05/2012	20/08/2021	9	1.111	-	-	[a]
12E0035783	GAIA SECURITIZADORA	29ª	5ª	10,00%	IPCA	1;2;3	N/A	31/05/2012	25/10/2021	31	5.439	-	-	[a]
12E0031990	HABITASEC SECURITIZADORA	9ª	1ª	12,04%	IGPM	3;5	N/A	28/05/2012	28/05/2022	27	9.533	15	6.281	[a] ii. d)
13B0036124	HABITASEC SECURITIZADORA	21ª	1ª	10,30%	IGPM	1;4	N/A	07/02/2013	15/05/2021	39	4.789	20	3.647	[a]

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Código	Emissor	Nº da série	Nº da emissão	Taxa de juros	Indexador	Garantias	Rating	Emissão	Vencimento	Qtde	2017		2016		Classificação contábil
											Valor	Qtde	Valor	Qtde	
11L0005713	HABITASEC SECURITIZADORA	4ª	1ª	15,00%	IPCA	1	N/A	05/12/2011	15/04/2023	27	11.216	-	-	[a] ii. a)	
15H0698669	HABITASEC SECURITIZADORA	2ª	1ª	11,50%	IPCA	7	eA+	24/08/2015	14/08/2025	10	2.665	-	-	[a]	
13A0003720	ISEC SECURITIZADORA	1ª	1ª	11,50%	IGPM	1;2;3	N/A	02/01/2013	07/01/2019	10	1.039	-	-	[a] ii. c)	
13B0006454	ISEC SECURITIZADORA	1ª	2ª	9,50%	IGPM	1;3	N/A	07/02/2013	07/02/2023	110	19.989	80	18.120	[a]	
13E0042787	ISEC SECURITIZADORA	3ª	1ª	9,20%	IGPM	1;2;3	N/A	22/05/2013	07/06/2019	49	6.054	-	-	[a]	
13L0049128	ISEC SECURITIZADORA	6ª	1ª	2,80%	CDI+	1;4	N/A	19/12/2013	07/12/2018	-	-	9	974	[a]	
14K0050601	ISEC SECURITIZADORA	3ª	3ª	5,50%	CDI+	2;3;4;8	N/A	05/11/2014	05/11/2019	45	15.337	30	10.156	[a] iii. b)	
13F0062455	RB CAPITAL SECURITIZADORA	1ª	1ª	6,17%	IPCA	3;4;6	N/A	17/06/2013	17/01/2029	10	3.780	-	-	[a]	
13K0111771	RB CAPITAL SECURITIZADORA	95ª	1ª	7,73%	IPCA	3;4	AA+	15/11/2013	15/11/2029	4	1.754	-	-	[a]	
14C0067901	RB CAPITAL SECURITIZADORA	98ª	1ª	6,71%	IPCA	1;2;4	Aa1.br/Ba2	18/03/2014	06/03/2026	2	742	-	-	[a]	
14J0513662	RBCAPITALRE	112ª	1ª	1,10%	CDI+	1	N/A	17/10/2014	17/10/2018	-	-	34	11.707	[a]	
15F0544486	RBCAPITALRE	120ª	1ª	6,51%	IPCA	N/A	N/A	05/06/2015	06/10/2031	3	1.109	-	-	[a]	
15F1090290	RBCAPITALRE	121ª	1ª	6,54%	IPCA	N/A	N/A	05/06/2015	05/02/2031	4.141	5.396	-	-	[a]	
16G0000001	RBCAPITALRE	135ª	1ª	-0,10%	CDI+	1;4;5	AAAsf	12/07/2016	12/07/2023	3.758	3.898	3.758	3.964	[a]	
16I0965158	RBCAPITALRE	128ª	1ª	100,00%	CDI	1;4;5	AAsf	30/09/2016	30/09/2021	7.957	7.997	6.016	5.996	[a]	
16I0965520	RBCAPITALRE	130ª	1ª	6,57%	IPCA	1;4;5	AAsf	30/09/2016	02/10/2024	2.006	1.864	-	-	[a]	
15H0698161	SCCI SEC	16ª	1ª	5,00%	CDI+	4;5	brA	27/08/2015	05/09/2019	7	5.820	4	3.952	[a]	
17K0161325	VERT SECURITIZADORA	1ª	2ª	8,06%	IPCA	2;4;9	BBB-	22/11/2017	22/11/2027	13.000	13.141	-	-	[a]	
12L0033177	CIBRASEC	188ª	2ª	11%	IGPM	1;2;8;9	N/A	28/12/2012	28/12/2019	17	6.277	-	-	[a] iii. c)	
12H0000804	GAIA SECURITIZADORA	33ª	5ª	13,00%	IGPM	5	N/A	01/08/2012	20/11/2019	7	14.523	-	-	[a] iii. e)	
16F0132354	CIBRASEC	269ª	2ª	16,00%	IPCA	1;2;8;9	N/A	17/06/2016	17/12/2017	10	1.008	-	-	[a] iii. d)	
14B0058368	POLO SECURITIZADORA	20ª	1ª	12,00%	IPCA	3;4;6	N/A	19/02/2014	22/02/2018	-	-	-	-	[a]; iii. a)	
Total											251.249		126.745		

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As movimentações dos CRI durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 pode ser assim demonstrada:

Saldo inicial	126.745
Incorporação - XP Recebíveis	98.512
Valores a receber	22.622
Aquisições	69.521
Vendas	(29.365)
Rendas	19.837
Amortizações/Rendimentos recebidos	(39.248)
Amortizações/Rendimentos XP Recebíveis	(17.375)
Saldo final	251.249

(*) Classificação contábil:

[a] Mantidos para negociação

Garantias nos termos da tabela acima:

1. Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
2. Aval;
3. Fundo de Reserva;
4. Alienação Fiduciária dos imóveis;
5. Alienação Fiduciária de cotas de SPE;
6. Fiança;
7. CDB Cauçionado;
8. Subordinação;
9. Hipoteca.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Abaixo seguem as notas referentes aos CRI que sofreram redução ao seu valor de recuperação em função dos testes de *impairment*. Vale ressaltar que o gestor e a Administradora, em conjunto com as companhias securitizadoras, buscam melhores esforços no intuito de recuperar futuramente os valores abaixo descontados.

- a) Em 31 de dezembro de 2017, o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Habitasec (Código 11L0005713 – série mezanino) encontrava-se com suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos documentos da operação descumpridas. Ao longo do segundo semestre de 2017, o Gestor e a Administradora acompanharam o desempenho do ativo e a qualidade da carteira de recebíveis dados em garantia, que passaram a ser insuficientes para o cumprimento das obrigações pecuniárias do CRI. Isto posto, somado à deterioração da qualidade do risco de crédito da emitente da Cédula de Crédito Bancário N.º SCP122011 resultaram no entendimento do Gestor e da Administradora que a possibilidade de alteração do fluxo de caixa esperado para esses títulos contempla uma redução de R\$ 11.216 (sendo R\$ 10.106 de parcelas vincendas e R\$ 1.110 de parcelas vencidas) de seu valor recuperável, os quais foram objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.
- b) Em 31 de dezembro de 2017, o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Gaia Securitizadora (Código 11F0042226) possuía R\$ 11.003 de saldo devedor em sua carteira de recebíveis, dentre os quais R\$ 6.509 encontravam-se em dia. O Saldo do CRI era de R\$ 9.953 dos quais R\$ 2.433 eram detidos pelo Fundo. Tendo isto em vista, o Gestor e a Administradora entendem que a valor líquido recuperável do CRI é de R\$ 1.591, sendo a diferença de R\$ 842 objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.
- c) Em 31 de dezembro de 2017 o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Isec (Código 13A0003720) possuía um saldo das garantias atribuídas à operação de R\$ 587 a menor comparado com o saldo devedor dos CRI. Todas as medidas com o objetivo de restaurar as garantias ao nível contratado da Operação estão sendo tomadas. O Gestor e a Administradora entendem que a possibilidade de alteração do fluxo de caixa esperado para esses títulos contempla o montante equivalente a diferença entre o saldo das garantias e o saldo devedor dos CRI. Desta forma, o valor em questão foi objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.
- d) Em 31 de dezembro de 2017 o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Habitasec (Código 12E0031990) encontra-se com parte das obrigações previstas nos documentos da operação descumpridas. Vale ressaltar que as obrigações pecuniárias estão adimplentes. Desta forma, o Gestor e a Administradora entendem que a possibilidade de alteração do fluxo de caixa esperado para esses títulos contempla uma redução de aproximadamente R\$ 1.355, os quais foram objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iii. Certificado de Recebíveis Imobiliários Vencidos antecipadamente.

- a) Em 31 de dezembro de 2017, o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Polo Capital (Código 14B0058368) constava na lista de ativos de Outros Créditos dada a execução e excussão das garantias da operação ocorrida em julho de 2015. Atualmente o sindicato de detentores dos CRI possui as respectivas participações que detinha dos CRI nas lajes do empreendimento imobiliário denominado “Ed. Oceanic”, na cidade de Santos, Estado de São Paulo. Em maio de 2017, com a incorporação do XP Recebíveis, o Fundo passou a deter uma participação de 26,61% no Ed. Oceanic. Em dezembro de 2017 foi contratado o laudo de avaliação realizado pela Consult Soluções Patrimoniais indicando um valor proporcional de participação do Fundo de R\$ 9.987, sendo a provisão para perdas ao valor recuperável de R\$ 6.355.
- b) Em 31 de dezembro de 2017, o Certificado de Recebíveis Imobiliários da emissora ISEC (Código 14K0050601) encontrava-se vencido antecipadamente. O ativo teve seu vencimento antecipado decretado conforme notificação encaminhada pela ISEC Securitizadora e endereçada para a Esser Holding Ltda em 12 de maio de 2017. Para o exercício de *impairment* foi contratada a empresa Dexter Engenharia e a Setape para mensurar o valor de venda forçada das garantias. Foi contemplada uma redução de R\$ 8.295, já incluindo os custos estimativos inerentes ao processo de excussão das garantias, os quais foram objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.
- c) Em 31 de dezembro de 2017 o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Cibrasec (Código 12L0033177) encontrava-se vencido antecipadamente conforme assembleia geral de detentores dos CRI realizada em 17 de março de 2017. No teste de *impairment* do ativo, foi considerado o saldo devedor a valor presente dos contratos do empreendimento Felicitá informado pela Cia. Securitizadora excluindo as receitas de multa e mora dos contratos. Deste valor recuperável, foi descontado do saldo devedor do CRI do emissor Cibrasec (Código 16F0132354) descrito no item d) abaixo.

Por fim, o Gestor e a Administradora entendem que a possibilidade de alteração do fluxo de caixa esperado para esses títulos contempla uma redução de aproximadamente R\$ 5.348, os quais foram objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.

- d) Em 31 de dezembro de 2017, o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Cibrasec (Código 16F0132354) encontrava-se vencido antecipadamente conforme assembleia geral de detentores dos CRI realizada em 17 de março de 2017. Emitido em 17 de junho de 2016 com o objetivo de finalizar as obras do empreendimento Felicitá, o ativo é prioritário no recebimento dos valores resultantes da execução e excussão das garantias em conjunto com o CRI 12L0033177 descrito no item iii) acima. Desta forma, o Gestor e a Administradora entendem que o será integralmente quitado, não resultando em qualquer valor de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- e) Em 31 de dezembro de 2017 o Certificado de Recebíveis Imobiliário do emissor Gaia (Código 12H0000804) encontra-se vencido antecipadamente conforme assembleia geral de detentores dos CRI realizada em 08 de novembro de 2017. Na avaliação de indicativo de *impairment* do ativo, foi contratada a empresa de avaliações independentes Cushman & Wakefield para avaliar o valor de venda forçada das glebas pertencentes a empresa cujas ações foram dadas em garantia para os detentores dos CRI na proporção de 46,20%. O Gestor e a Administradora entendem que a possibilidade de alteração do fluxo de caixa esperado para esses títulos contempla uma redução de aproximadamente R\$ 7.679, os quais foram objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.

iv. Provisão para ajuste ao valor de realização

A movimentação da provisão para ajuste ao valor de realização durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 segue abaixo demonstrada:

Saldo em 31 de dezembro de 2016	1.767
Incorporação - XP Recebíveis	12.853
Constituição de provisão (CRI)	20.702
Saldo em 31 de dezembro de 2017	35.322

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a. Gerenciamento

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e de logística, de oscilações de valor dos imóveis, bem como risco de crédito relacionado aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

A Administradora e o Gestor utilizam no gerenciamento desses riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações, laudos técnicos e informações de mercado que afetam o desempenho dos ativos que compõem a carteira, bem como modelos de gestão de ativos que se traduzem em processos de investimento e de avaliação dos riscos, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Adicionalmente, o Administrador e o Gestor acompanham a gestão da governança corporativa dos empreendimentos imobiliários.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e desta forma, apesar do Administrador e do Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e seus cotistas.

Fatores de Risco

i. Liquidez Reduzida das Cotas:

Apesar das cotas do Fundo poderem ser negociadas em bolsa, o mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há qualquer garantia de que existirá no futuro liquidez no 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 das cotas.

ii. Restrições ao Resgate de Cotas:

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, razão pela qual o resgate integral de suas Cotas é permitido apenas (i) na sua liquidação que poderá ocorrer a qualquer momento, a critério do Gestor, ou (ii) em virtude de sua liquidação deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas nos termos do seu Regulamento. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de “Liquidez Reduzida das Cotas” descrito no item “I” acima.

iii. Fatores Macroeconômicos Relevantes:

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

iv. Riscos do Prazo:

Os CRI, LCI e as LH objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Imobiliários do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Desta forma, mesmo nas hipóteses de os Ativos Imobiliários virem a não sofrer qualquer evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento no Fundo.

v. Risco de Mercado:

Sem prejuízo dos Riscos do Prazo citado acima, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios pra precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (Comitê de Política Monetária - COPOM), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, caso aplicável, que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, caso aplicável, integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Imobiliários de acordo com os Critérios de Concentração previsto no Regulamento do Fundo, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Imobiliários, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos Imobiliários do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

vi. Risco de Crédito:

Consiste no risco de inadimplemento dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Imobiliários que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como da insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Imobiliários, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

vii. Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI:

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à tal operação.

Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

viii. Risco Tributário:

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos de investimento imobiliário estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

ix. Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez.

Durante a totalidade do prazo de duração do Fundo, este poderá manter até 30% (trinta por cento) do seu patrimônio aplicado em Ativos de Liquidez. Assim, é possível que o Fundo mantenha parcela preponderante do seu patrimônio aplicada nos Ativos de Liquidez e tais ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, têm rentabilidade inferior ao Benchmark do Fundo e podem afetar negativamente a sua rentabilidade.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez de natureza não imobiliária, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato também poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

x. Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário:

Na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderão afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade esperada pelos Cotistas quando da realização do investimento no Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii”, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários do Fundo será realizada de forma favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

xi. Risco de Amortização Antecipada das Cotas:

As Cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto na Cláusula 14 do Regulamento do Fundo.

Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

xii. Risco de Conflito de Interesses:

A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos Imobiliários cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Consultor Imobiliário ou pessoa jurídica a este ligada. Ocorre que o Consultor Imobiliário apresentará Ativos Imobiliários ao Gestor, que caso avalie que tais Ativos Imobiliários atendem a Política de Investimentos do Fundo, indicará tais ativos à aquisição pela Administradora, que por sua vez deverá adquiri-los. Esta situação pode ensejar uma situação de conflito de interesses.

xiii. Risco Relativo à Concentração e Pulverização:

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

xiv. Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos prospectos de oferta das Cotas:

Os prospectos contém e/ou conterão, em suas datas, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações dos prospectos de oferta das Cotas tenham ou venham a ser obtidas (conforme o caso) de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

xv. Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas:

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

xvi. Risco Jurídico:

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

xvii. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos:

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários, nos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

7 Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo realizar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

8 Patrimônio Líquido

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão a forma escritural e serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o escriturador de cotas.

Todas as cotas terão direito de voto, atribuindo iguais direitos e obrigações aos seus titulares.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a. Emissão

O montante total da 1ª emissão de cotas do Fundo foi de até R\$ 100.000, divididos em 1.000.000 de cotas (“Volume Total da Oferta”), no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma (“Preço de Emissão”), sendo certo que cada cotista deveria adquirir, no mínimo, 10 cotas, totalizando R\$ 1, na data de emissão. Em 12 de abril de 2012 o Fundo emitiu um total de 538.834 cotas subscritas e integralizadas no valor total de R\$ 53.883.

Em 18 de outubro de 2012, foi realizada uma segunda emissão de cotas, perfazendo um total de 1.760.871 cotas que foram totalmente subscritas e integralizadas pelo montante de R\$ 202.500.

a) Cotas subscritas e integralizadas em 17 de maio de 2017 (nota 12)

Quantidade de cotas antes da incorporação	2.299.705
Desdobramento de cotas (1:10)	22.997.050
Emissão de cotas incorporadas	
XP Recebíveis – Fundo de Investimento Imobiliário	8.485.773
Saldo de cotas após a incorporação	31.482.823

b. Amortização

O Fundo poderá amortizar suas Cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos Ativos Imobiliários do Fundo e/ou da alienação dos ativos imobiliários.

c. Resgate

Não é permitido o resgate de cotas.

d. Negociação das cotas

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, pelo código MXRF11, sendo que a última negociação no exercício foi realizada em 28 de dezembro de 2017 no valor de R\$ 95,51 (R\$ 81,94 em 2016).

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

e. Distribuição de rendimentos

Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM no. 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora

	2017	2016
Base de cálculo - Lucro Líquido Contábil	211	32.714
(+/-)Receitas líquidas de despesas por competência e não transitadas pelo caixa	24.312	(8.331)
(=) Lucro líquido ajustado base para cálculo de distribuição [A]	24.523	24.383
Resultado mínimo à distribuir (95%)	23.297	23.164
Rendimentos apropriados [B]	24.620	24.101
Rendimentos pagos no exercício	23.044	22.146
Rendimentos do exercício anterior pagos no exercício	1.955	2.645
Total rendimentos pagos no exercício	24.999	24.791
Rendimentos a pagar no próximo exercício	1.574	1.955
% [B]/[A]	100%	99%

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

f. Evolução, patrimônio líquido e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Patrimônio líquido	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2017	9,603220	302.336	0,07%
31 de dezembro de 2016	103,3534151	237.682	14,28%

A rentabilidade foi apurada considerando o lucro líquido do exercício sobre o saldo inicial do patrimônio líquido.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Controladoria: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Tesouraria: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Gestão: XP Gestão de Recursos Ltda.

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas administrativas	R\$	2017	R\$	2016
		% sobre o PL médio		% sobre o PL médio
Despesas com taxa de administração e gestão	1.956	0,66	1.030	0,43
Despesas tributárias (*)	445	0,15	620	0,26
Despesas com serviços técnicos especializados	130	0,04	47	0,02
Despesas com taxa de custódia	42	0,00	49	0,02
Outras despesas administrativas	535	0,20	163	0,07
Total	3.108	1,05	1.909	0,80
Patrimônio líquido médio	295.123		241.860	

(*) A despesa tributária refere-se ao IRRF sobre a negociação das cotas OT Soberano FI RF Referenciado DI LP.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a. Remuneração do Administrador e Gestão

A Instituição Administradora receberá por seus serviços uma Taxa de Administração equivalente a 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano), sendo que a Taxa de Administração não poderá representar um valor inferior a R\$ 60 por mês, e será calculada:

- i.** sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo; ou
- ii.** sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, desde que não seja atendida a condição do item (a), observado o valor mínimo mensal, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, que deverá ser pago diretamente ao Administrador.

Na Taxa de Administração já está contemplada a taxa de gestão devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão (“Taxa de Gestão”), além da remuneração ao Consultor Imobiliário, conforme prevista no regulamento e nos termos do contrato de consultoria imobiliária.

A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora. A remuneração do Consultor Imobiliário poderá ser paga diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário ou por sociedades de propósito específico investidas pelo Fundo.

As remunerações efetivas da Instituição Administradora e do Gestor serão calculadas em base mensal, de acordo com os percentuais referidos no Contrato de Gestão sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, e serão pagas mensalmente no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, aos respectivos prestadores de serviço, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

A Taxa de Administração poderá ser superior a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano em decorrência das taxas de administração cobradas por fundos de investimento investidos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimentos, limitada, contudo, a até 2% (dois por cento) ao ano, bem como em razão da taxa de consultoria imobiliária que poderá ser cobrada limitada a 1% (um por cento) sobre o patrimônio líquido da SPE imobiliária.

b. Taxa de performance

O Fundo não irá efetuar pagamento de taxa de performance.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

11 Alterações estatutárias

Conforme Termo de Apuração de Consulta Formal realizado em 15 de maio de 2017 foram deliberados:

(a) Aprovação das contas e as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016;

(b) Incorporação do XP Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.811.400/0001-29 (“Fundo Incorporado”) pelo Fundo e a consequente relação de troca das cotas dos fundos em decorrência da incorporação com base em seu valor patrimonial, bem como o desdobramento das cotas à razão de 1:10, de forma que cada cota atual do Fundo passe a representar 10 (dez) cotas do Fundo Incorporado e que as frações de cotas que sobraem após a incorporação em decorrência da relação de troca sejam segregadas a fim de formar números inteiros de cotas, as quais serão ofertadas à venda por meio de leilão a ser realizado na BM&FBovespa, sendo que os valores líquidos angariados serão creditados nas contas correntes dos detentores de tais frações, nos termos do Protocolo de Justificação de Incorporação;

(c) Alterações no Regulamento:

(i) alterar a Política de Investimento do Fundo para investir nos ativos a seguir descritos, desde que atendam à Política de Investimentos do Fundo, prevista no Artigo 12.3 da Minuta do Regulamento: (a) valores mobiliários autorizados pela ICVM 472, tais como LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor; (b) limitando-se a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, os seguintes ativos (i) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, comerciais, hoteleiros, residenciais, ou mistos, localizados em áreas urbanas ou não; (ii) terrenos; (iii) vagas de garagem; (iv) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica *built to suit*), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor (“Imóveis Alvo”); (c) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (d) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (e) cotas de outros FII; (f) CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

vigor; e (g) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (“ICVM 401”); e (h) limitando-se a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo na data do respectivo investimento, ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPE) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, bem como novos critérios de concentração por Ativos Imobiliários e por Imóveis Alvo e critério de concentração em um mesmo ativo.

(ii) Contratação de Consultor Imobiliário pelo Fundo em decorrência da inclusão na política de investimento de inclusão de aquisição de Imóveis- Alvo para auxiliar o Gestor e o seu time técnico nos temas relacionados ao investimento, manutenção, exploração e desinvestimento desses ativos. Adicionalmente, constou que remuneração do Consultor Imobiliário poderá ser paga diretamente pelo Fundo ou por sociedades de propósito específico investidas pelo Fundo e que a Taxa de Administração poderá ser superior a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano em decorrência das taxas de administração cobradas por fundos de investimento investidos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimentos, limitada, contudo, a até 2% (dois por cento) ao ano, bem como em razão da taxa de consultoria imobiliária que poderá ser cobrada limitada a 1% (um por cento) sobre o patrimônio líquido da SPE imobiliária.

(iii) Alteração da Taxa de Administração do Fundo para 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano), sendo que a referida Taxa de Administração não poderá representar um valor inferior a R\$ 60 por mês, e será calculada da seguinte forma: (a) sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo; ou (b) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, desde que não seja atendida a condição do item (a), observado o valor mínimo mensal, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, que deverá ser pago diretamente a Administradora.

(iv) Inclusão de Novos Fatores de Riscos em razão dos itens acima apresentados para deliberação dos cotistas em especial, se aprovados, em razão da nova Política de Investimento do Fundo, tais como: (a) Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos; (b) Risco das Contingências Ambientais; (c) Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI; (d) Risco de desapropriação; (e) Risco de sinistro; (f) Riscos relativos às receitas e despesas projetadas dos Imóveis Alvo; (g) Risco de desvalorização dos Imóveis; e (h) Risco de vacância.

(v) Ajuste na Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados de modo a prever: (i) a distribuição de lucros superiores a 95% (noventa e cinco por cento) da base de cálculo estabelecida conforme o Ofício Circular CVM/SIN/SNC nº 01/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável; e (ii) a inclusão da possibilidade de os cotistas aprovarem a constituição de Reserva de Contingência, conferindo ao Fundo a possibilidade de fazer caixa e preparar-se para eventuais despesas ou investimentos necessários em um semestre seguinte, no

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

melhor interesse dos Cotistas. Nos termos da regulamentação vigente, tal reserva somente pode ser constituída caso haja proposta fundamentada do Gestor em um semestre específico e desde que tal proposta seja aprovada previamente pelos Cotistas em assembleia geral;

(d) Ratificar as alterações realizadas pela Administradora ao regulamento do Fundo em 15 de setembro de 2016 e 11 de outubro de 2016, respectivamente, em atendimento às modificações introduzidas na ICVM 472 em decorrência da ICVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.

12 Evento societário – Incorporação

- a. Em Fato Relevante de 31 de março de 2017 a Administradora propôs a incorporação integral do XP Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“XP Recebíveis”) pelo Fundo, na data da incorporação (posição anterior à incorporação), 17 de maio de 2017, que foi aprovada pela por 29,60% das cotas emitidas do Fundo em 15 de maio de 2017, através da apuração das Consultas Formais pela Administradora, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 11.

Os saldos dos ativos e passivos do XP Recebíveis (Fundo incorporado), em 17 de maio de 2017, transferidos para o Maxi Renda (Fundo incorporador), na mesma data, estão demonstrados abaixo:

Disponibilidades	5
Cotas de fundo de investimento	2.772
Certificado de recebíveis imobiliários	103.624
Outros ativos	9.154
Provisão para ajuste ao valor de realização	(12.853)
Passivos diversos	(104)
Patrimônio líquido incorporado	<u>102.598</u>

De acordo com o Protocolo de Justificação Definitivos de Incorporação de Fundos de Investimento Imobiliário, arquivado na CVM no dia 15 de maio de 2017, a data-base para definição das relações de troca na Incorporação foi o dia 9 de maio de 2017, que foi o último dia útil do prazo de envio pelos cotistas do voto através da Consulta Formal. Para fins de determinação de: (i) desdobramento de cotas do Fundo; e (ii) relação de troca das cotas do Fundo incorporado por cotas do Fundo, foram adotadas a relação de troca e as quantidades de cotas dos respectivos fundos, como se seguem:

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Quantidade de cotas do Fundo incorporado - antes do desdobramento [A]:	1.050.973
Desdobramento das cotas (1:10) [B]=[A]*10:	10.509.730
Relação de troca - cada cota do Fundo incorporado dá direito a [C]:	0,936743608 cotas do Fundo
Quantidade de cotas do Fundo incorporador atribuída aos cotistas do Fundo incorporado [D]=[B]*[C]:	9.844.923
Quantidade de cotas do fundo incorporador - antes do desdobramento [E]:	2.299.705
Desdobramento das cotas (1:10) [F]=[E]*10:	22.997.050
Quantidade de cotas que o Fundo incorporador detinha do Fundo incorporado na data da incorporação [G]:	1.359.150
Quantidade de cotas do Fundo incorporador após a incorporação [D]+[F]-[G]:	31.482.822

13 Política de divulgação das informações

A Administradora coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

i – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;

ii – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;

iii – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- b) o relatório do auditor independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V.
- iv - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária; e
- vi – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.
- a. A publicação de informações referidas neste Capítulo, deve ser feita na página da instituição administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos cotistas em sua sede.
- c. A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.
- d. Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora.
- e. A Administradora deverá, simultaneamente à divulgação das informações nos termos desse capítulo aos cotistas, enviar tais informações ao mercado de bolsa ou de balcão organizado onde as cotas do Fundo são admitidas à negociação e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;
- f. A Administradora deverá disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo:
 - i. edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
 - ii. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
 - iii. fatos relevantes;
 - iv – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

v – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária;

vi – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM 472.

14 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo detinha cotas de fundos de investimentos imobiliários, conforme demonstrado abaixo, administrado pela mesma Administradora ou geridos pelo Gestor:

Fundo	Quantidade	Valor de mercado
XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário - FII	153.087	15.093
Total	153.087	15.093

O Fundo paga taxa de administração e gestão à Administradora e ao Gestor conforme detalhado na nota explicativa nº 10.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

16 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

17 Instrumentos financeiros

O Fundo mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos para assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus as condições vigentes no mercado. O Fundo não efetuou aplicações de caráter especulativo em derivativos. Os resultados obtidos com essas operações estão condizentes com as políticas definidas no Regulamento do Fundo.

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros do Fundo foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado, estimativas e metodologias apropriadas. Entretanto, foram aplicados julgamentos e interpretações para produzir o valor de realização mais adequado. Os montantes estimados a partir dessa metodologia não necessariamente podem ser realizados no mercado de troca corrente.

O acompanhamento desses instrumentos financeiros é realizado pela administração através de monitoramento sistemático para assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controles consiste na comparação permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

a. Classificação de instrumentos financeiros

Para realizar a evidenciação requerida pelo Pronunciamento Técnico CPC 40, o Fundo deve classificar as mensurações de valor justo usando uma hierarquia de valor justo que reflita a significância dos inputs usados no processo de mensuração. A hierarquia do valor justo deve ter os seguintes níveis:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou o passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: premissas, para o ativo ou o passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

O nível na hierarquia de valor justo dentro do qual uma mensuração de valor justo é classificada em sua totalidade deve ser determinado na base do input de nível mais baixo que é significativo para a mensuração do valor justo em sua totalidade.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A tabela abaixo apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2017:

	Mensurações de valor justo			
	Saldo em 31 de dezembro de 2017	Preços cotados em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (Nível 1)	Outros inputs significativo s observáveis (Nível 2)	Inputs significativ os não observáveis (Nível 3)
Cotas de fundos de investimento - ICVM 409/555	9.810	-	9.810	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário	30.364	30.364	-	-
Ações de companhias fechadas - SPE	37.012	-	-	37.012
Certificados de Recebíveis Imobiliários	212.992	-	-	212.992
Certificados de Recebíveis Imobiliários Vencidos	38.256	-	-	38.256
R\$	328.435	30.364	9.810	328.435

O valor justo dos demais instrumentos financeiros, ou seja, outros créditos, taxa de administração e taxa de gestão a pagar, rendimentos a distribuir e demais valores a pagar, aproxima-se do valor justo devido ao curto prazo para liquidação financeira.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b. Técnicas de avaliação e *inputs* significativos não observáveis

O quadro a seguir demonstra as técnicas de avaliação utilizadas na mensuração dos valores justos de nível 2 e 3, bem como os *inputs* significativos não observáveis utilizados.

Descrição	Técnica de avaliação	<i>Inputs</i> significativos não observáveis	Relacionamento entre <i>inputs</i> significativos não observáveis e mensuração do valor justo O valor justo estimado poderia aumentar (reduzir) se:
Certificados de Recebíveis Imobiliários	Esses ativos são valorizados ao valor de mercado. É calculado o valor de curva de cada ativo, que é descontado pelo spread de crédito.	<ul style="list-style-type: none">• Spread de crédito.	<ul style="list-style-type: none">• as taxas de desconto ajustadas ao risco forem menores (maiores).
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555	As cotas de fundos são valorizadas com base no valor de mercado com base no valor da cota divulgado pelo respectivo Administrador.		
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	Esses ativos são valorizados ao valor de mercado. É calculado o valor de curva de cada ativo, que é descontado pelo spread de crédito.	<ul style="list-style-type: none">• Spread de crédito.	O valor justo estimado poderia aumentar (reduzir) se: as taxas de desconto ajustadas ao risco forem menores (maiores).

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto quando especificado

18 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19 Eventos subsequentes

Não foram observados eventos subsequentes relevantes até a emissão dessas demonstrações financeiras.

* * *

Jorge Cezar Porciano Derossi
CRC-RJ 084173/O-1
Contador

Fausto Silva Filho
CPF: 029.481.427-25
Diretor