

## Maxi Renda FII

Dezembro de 2016



### Objetivo do Fundo

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

### Informações Gerais

#### Início do Fundo:

13/04/2012

#### Patrimônio Líquido Atual:

249.525.804

#### CNPJ:

97.521.225/0001-25

#### Código BOVESPA:

MXRF11

#### ISIN:

BRMXRFCTF008

#### Público Alvo:

Investidores em geral

#### Administrador:

XP Investimentos CCTVM S.A.

#### Gestor:

XP Gestão de Recursos Ltda.

#### Taxa de Administração:

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

#### Taxa de Performance:

30% sobre o retorno acima do Benchmark

#### Benchmark

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

#### Tributação:

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

#### Categoria ANBIMA - foco de atuação:

FII TVM Gestão Ativa - TVM

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

### Destaques

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

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

### Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 0,85 por cota comunicada no último dia útil do mês de dezembro será realizada em 14/12/16 para os detentores de cotas do Fundo em 30/12/16.

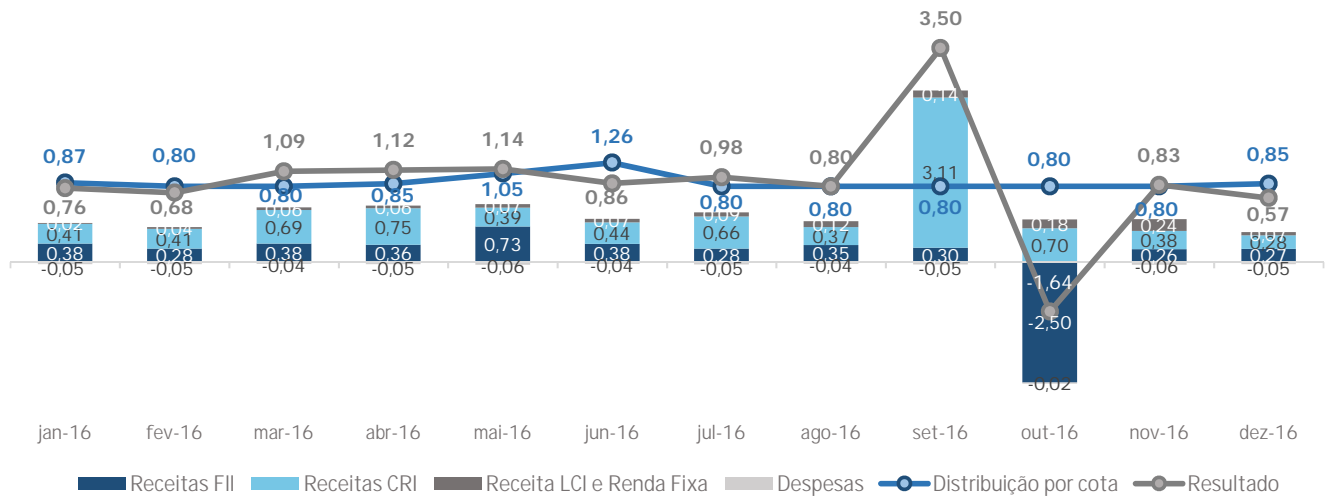
No semestre, foi distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro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

Fluxo Financeiro	dez-16	2016	12 meses
<b>Receitas<sup>1</sup></b>	<b>1.424.891</b>	<b>25.819.026</b>	<b>25.819.026</b>
Receita de Locação	0	0	0
Lucros Imobiliários	0	0	0
Receitas FII	617.068	3.349.986	3.349.986
Receitas CRI	652.865	19.792.078	19.792.078
Receita LCI e Renda Fixa	154.959	2.676.963	2.676.963
<b>Despesas<sup>2</sup></b>	<b>-111.650</b>	<b>-1.276.473</b>	<b>-1.276.473</b>
Despesas Imobiliárias	0	0	0
Despesas Operacionais	-111.650	-1.276.473	-1.276.473
Reserva de contingência	0	0	0
<b>Resultado</b>	<b>1.313.241</b>	<b>24.542.553</b>	<b>24.542.553</b>
<b>Rendimento distribuído</b>	<b>1.954.749</b>	<b>24.100.908</b>	<b>24.100.908</b>
<b>Distribuição média por cota</b>	<b>0,85</b>	<b>0,87</b>	<b>0,87</b>

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

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

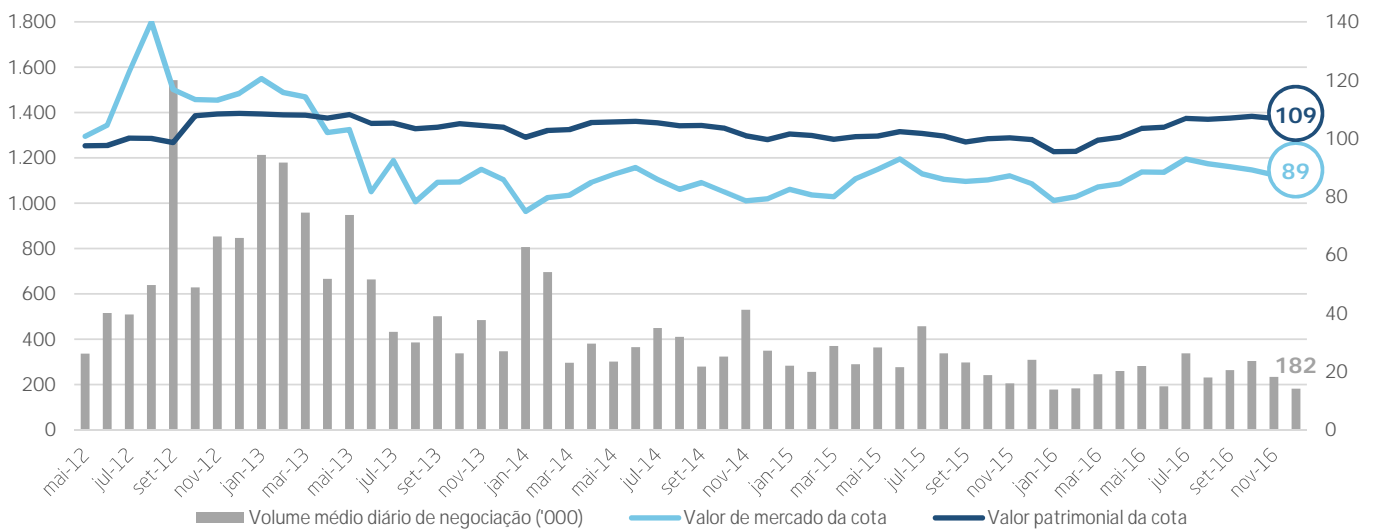
A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro<sup>3</sup> e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:



<sup>3</sup>O resultado financeiro é calculado com base no regime de caixa.  
 Fonte: XPG

### Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação

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



Fonte: BM&FBOVESPA

### Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código MXRF11. Ocorreram 46.051 negociações no período, movimentando um volume de R\$ 4,0 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 182 mil e a cotação no mercado secundário fechou o mês a R\$ 89,11 por cota.

Maxi Renda FII	dez-16	2016	12 meses
Presença em pregões	91%	99%	99%
Volume negociado	4.009.899	60.435.633	60.435.633
Número de Negócios	46.051	701.590	701.590
Giro (% do total de cotas)	2,0%	30,5%	30,5%
Valor de mercado			204.926.713
Quantidade de cotas			2.299.705

Fonte: BM&FBOVESPA

## Rentabilidade

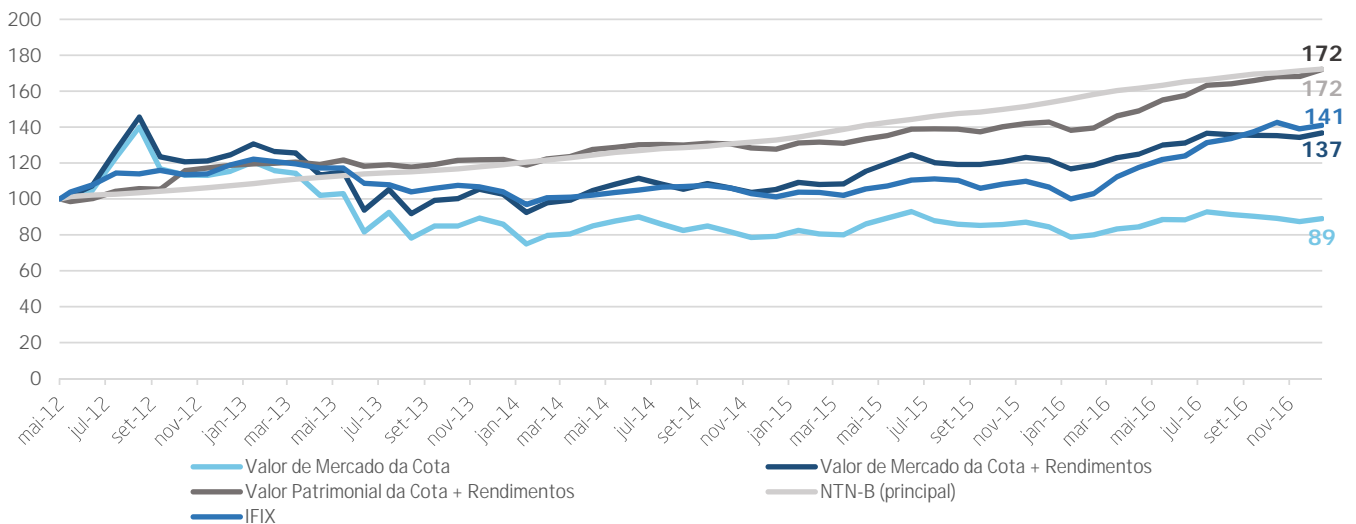
A taxa interna de retorno bruta (TIR) é calculada com base no fluxo de caixa que considera os rendimentos mensais recebidos e a variação do valor da cota no período para efeito de desinvestimento, sendo que os rendimentos são reinvestidos no próprio fluxo e não é considerada a incidência de tributação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

Maxi Renda FII	dez-16 <sup>4</sup>	2016 <sup>5</sup>	12 meses <sup>6</sup>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>249.525.804</b>	<b>237.965.001</b>	<b>237.965.001</b>
<b>Valor Patrimonial da Cota</b>	<b>108,50</b>	<b>103,48</b>	<b>103,48</b>
Valor Mercado da Cota	<b>89,11</b>	<b>86,98</b>	<b>86,98</b>
Ganho de capital bruto	2,78%	26,63%	26,63%
<b>TIR Bruta (% a.a.)<sup>7</sup></b>	<b>8,31%</b>	<b>19,56%</b>	<b>19,56%</b>
<b>Retorno Total Bruto</b>	<b>3,73%</b>	<b>40,90%</b>	<b>40,90%</b>
<b>NTN-B (principal)<sup>8</sup></b>	<b>0,71%</b>	<b>14,81%</b>	<b>14,81%</b>
<b>IFIX</b>	<b>1,50%</b>	<b>32,33%</b>	<b>32,33%</b>
<b>Diferença vs NTN-B (princ.)</b>	<b>3,02%</b>	<b>26,09%</b>	<b>26,09%</b>
<b>Diferença vs IFIX</b>	<b>2,24%</b>	<b>8,56%</b>	<b>8,56%</b>

<sup>5</sup> Valor de fechamento <sup>6</sup> Média do período <sup>7</sup> Média do período <sup>8</sup> Taxa anualizada. Para o cálculo da TIR Bruta apresentada nas colunas de "dez-16", "2016" e "12 meses" foi considerada a aquisição hipotética da cota do fundo nas datas de início do Fundo (IPO), 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2015, respectivamente, e o desinvestimento em 30 de dezembro de 2016. NTN-B (principal) com data de vencimento em 15/08/2022.

Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / Bloomberg / XPG

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da Nota do Tesouro Nacional Série B (NTN-B)<sup>9</sup> e do Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo<sup>10</sup>:

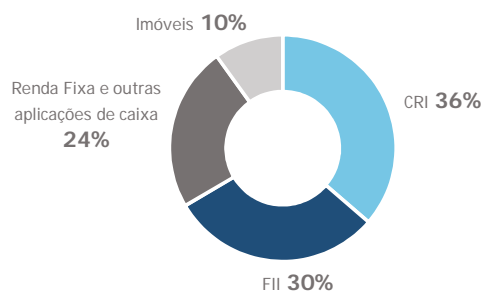


<sup>9</sup> Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (principal) com vencimento em 15/08/2022 na data de início do fundo e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data. <sup>10</sup> Diante da disparidade entre o valor de mercado e o patrimonial da cota,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

Fontes: ANBIMA / BM&FBovespa / XPG

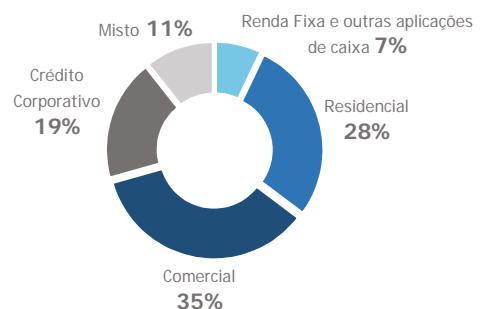
## Portfólio

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



Fonte: XPG

### Investimento ativo-objeto (% de Ativos)



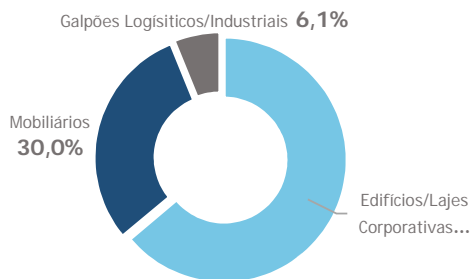
Fonte: XPG

## Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

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

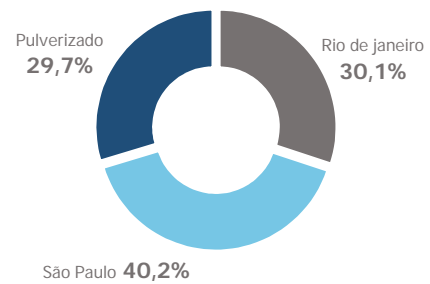
Por fim, a XP Gestão permanece na análise de oportunidades de aquisições de novos ativos e eventual giro de carteira.

### Segmento de atuação (% dos FIIs)



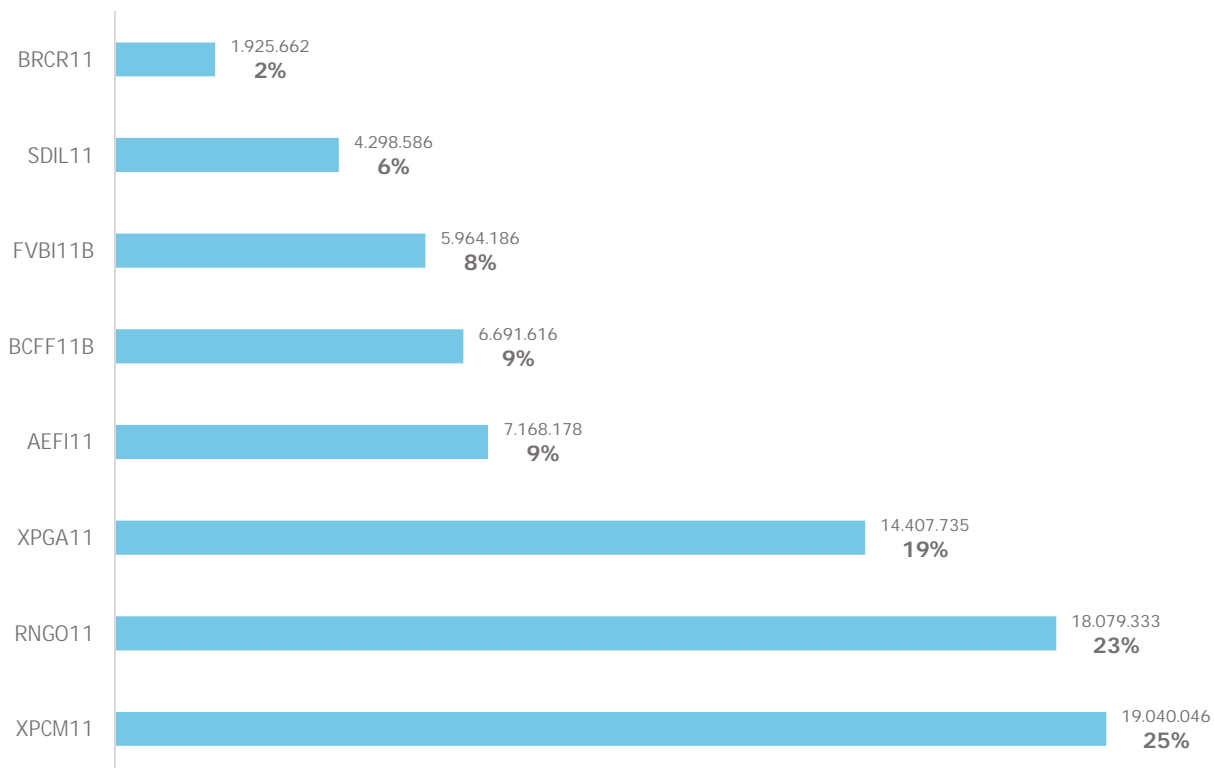
Fonte: XPG

### Localização dos ativos (% dos FIIs)



Fonte: XPG

### Exposição (Volume e % dos FIIs)



Fonte: XPG

## Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Neste mês, o Fundo adquiriu 6 (seis) certificado de recebíveis imobiliários (CRI) comercializado no mercado primário e secundário:

Mercado Primário:

- (i) Direcional (16L0178106) / Volume R\$ 9,8 milhões / Taxa: CDI + 0,70%
  - (ii) Urbanmais\* (16L0245118) / Volume R\$ 12,0 milhões / Taxa: CDI + 1,15%
- \*Este último conta com a fiança da MRV Engenharia e Participações S.A.

Mercado Secundário:

- (i) MRV (16F0071780) / Volume R\$ 2,0 milhões / Taxa: CDI + 1,10%
- (ii) Iguatemi II (16G0000001) / Volume R\$ 5,0 milhões / Taxa: CDI + 0,10%
- (iii) VBI-VALE (16I0000002) / Volume R\$ 10,0 milhões / Taxa: IGPM + 6,18%
- (iv) Aliansce (16I0965158) / Volume R\$ 5,0 milhões / Taxa: CDI + 0,40%

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

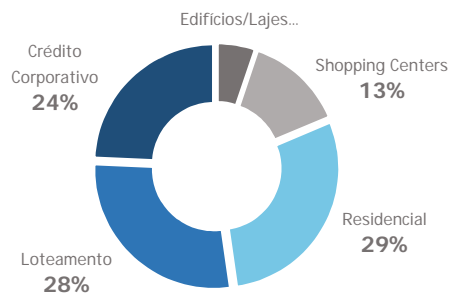
(a) CRI Harte (14B0058368): As conversas com interessados em adquirir o edifício por completo continuam vigentes. Não está descartada a hipótese de locação do imóvel conforme mencionado nos últimos relatórios, no entanto, é mais provável que ocorra a venda do edifício. Apenas para relembrar, no último relatório foi informado o interesse de um locatário (monousuário) em ocupar 100% do imóvel. Mesmo que a intenção majoritária dos detentores do CRI seja prioritariamente vender o Imóvel, seria positivo para o Fundo locar o mesmo, uma vez que, posteriormente a locação, facilitaria a venda do edifício e o Fundo não teria despesas recorrentes com o imóvel. Qualquer evolução ou atualização deste CRI, o mercado será atualizado por meio deste canal.

(b) CRI Odebrecht (13J0024983): Dando continuidade na atualização do processo, foi protocolado no cartório, o registro do imóvel que integrará a garantia do papel (CRI). Os instrumentos referentes ao reperfilamento da dívida estão sendo assinados e após a conclusão do processo de formalização, serão divulgadas as novas condições da dívida.

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

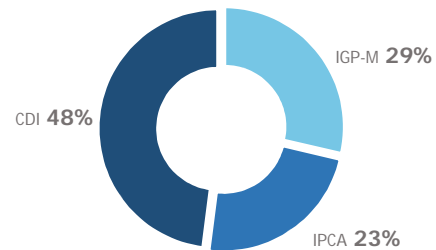
Por fim, a XP Gestão permanece na análise de oportunidades de aquisições de novos ativos e eventual giro de carteira.

### Lastro (% dos CRIs)



Fontes: XPG

### Indexador (% dos CRIs)



Fontes: XPG

### Composição da carteira

Código	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qtde.	Investimento	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Aquis.	Periodicidade
12B0038689	Gaia	Brookfield	5ª	20ª	21	6.386.068	4,8%	18/04/2012	19/03/2024	IPCA	5,80%	Anual
12E0031990	Habitasec	Aloes	1ª	9ª	15	6.281.541	4,7%	31/05/2012	28/05/2022	IGP-M	11,00%	Mensal
13B0006454	Isec	Conspar	2ª	1ª	80	18.120.116	13,6%	15/02/2013	07/02/2023	IGP-M	9,50%	Mensal
13B0036124	Habitasec	Campos Belos	1ª	21ª	20	3.646.607	2,7%	19/03/2013	15/05/2021	IGP-M	10,30%	Mensal
13H0041115	Brazilian Sec.	Rojemac	1ª	319ª	11	12.433.450	9,3%	16/08/2013	18/02/2025	IPCA	9,25%	Mensal
13J0024983	Brazilian Sec.	Odebrecht	1ª	330ª	34	9.257.937	7,0%	11/10/2013	11/10/2018	CDI	113,50%	Semestral
13L0049128	Isec	Vitacon	1ª	6ª	9	974.251	0,7%	10/01/2014	07/12/2018	CDI	2,80%	Mensal
14J0513662	RB Capital	Saneatins	1ª	112ª	34	11.706.567	8,8%	28/11/2016	17/10/2018	CDI	1,10%	Semestral
14B0058368	Polo	Harte	1ª	20ª	14	6.273.051	4,7%	19/02/2014	22/02/2018	IPCA	12,00%	Mensal
14K0050601	Isec	Esser	3ª	3ª	30	10.155.749	7,6%	27/11/2014	05/11/2019	CDI	3,00%	Mensal
15H0698161	SCCI	NEX	1ª	16ª	4	3.952.270	3,0%	09/09/2015	05/09/2019	CDI	5,00%	Mensal
16F0071780	Ápice Sec.	MRV	1ª	63ª	2000	2.024.255	1,5%	21/12/2016	21/06/2019	CDI	1,60%	Semestral
16G0000001	RB Capital	Iguatemi	1ª	135ª	3758	3.964.022	3,0%	21/12/2016	12/07/2023	CDI	0,10%	Mensal

Código	Emissor	Risco	Emissão	Série	Qtde.	Investimento	% de CRIs	Data Aquis.	Vcto.	Index.	Taxa Aquis.	Periodicidade
16I0000002	Ápice Sec.	VBI-Vale	1*	73*	9049	10.034.665	7,5%	21/12/2016	23/05/2029	IGP-M	5,79%	Mensal
16I0965158	RB Capital	Allianse	1*	130*	6016	5.995.157	4,5%	23/12/2016	02/10/2024	IPCA	6,58%	Mensal
16L0178106	Brazilian Sec.	Direcional	1*	379*	9800	9.805.242	7,4%	29/12/2016	17/12/2019	CDI	0,70%	Mensal
16L0245118	Ápice Sec.	Urbamais	1*	82*	12000	12.006.631	9,0%	29/12/2016	30/12/2019	CDI	1,15%	Mensal

Fonte: XPG

## Ativos Imobiliários

Os dois projetos contidos na SPE apresentam 70% de vendas para o projeto residencial e 63% para o projeto comercial. A obra do projeto residencial foi concluída e o certificado de conclusão de obras ("Habite-se") foi emitido em setembro de 2016. Estima-se que o projeto comercial seja entregue em fevereiro de 2017. Em seguida, todo o repasse será prioritariamente destinado para quitar o plano empresário (financiamento à produção), de forma que o remanescente será distribuído para o Fundo.

### Goiânia, GO / Jardim América 1



Residencial  
**Equity**<sup>11</sup>  
 Valor Geral de Vendas<sup>12</sup>  
 118.000.000  
 Status  
**Concluída**

Participação no FII (% PL)	Data de lançamento
10%	set/13
Participação no Projeto	Data de entrega <sup>13</sup>
88%	set/16
Capital Comprometido <sup>14</sup>	Obras (%)
18.029.508	100%
Capital Desembolsado <sup>15</sup>	Vendas (%)
18.029.508	70%

<sup>11</sup>Equity: Investimento por meio da aquisição de cotas de Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas exclusivamente para o desenvolvimento do empreendimento.

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

<sup>12</sup>Somatório do Valor Geral de Vendas histórico do jardim América 1 e Jardim América 2. <sup>13</sup>Datas futuras são consideradas datas previstas. <sup>14</sup>O valor consubstancia o Jardim América 1 e Jardim América 2. <sup>15</sup>Idem. <sup>16</sup>Idem à referência 12.

Fonte: Incorporador.

### Goiânia, GO / Jardim América 2



Edifício Corporativo  
**Equity**  
 Valor Geral de Vendas<sup>16</sup>  
 118.000.000  
 Status  
**Em construção**

Participação no FII (% PL)	Data de lançamento
10%	nov/13
Participação no Projeto	Data de entrega
88%	fev/17
Capital Comprometido	Obras (%)
18.029.508	98%
Capital Desembolsado	Vendas (%)
18.029.508	63%

Fonte: Incorporador.

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

