
Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ nº 97.521.225/0001-25)

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

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2016

e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e ao Administrador
Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela XP Investimento Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

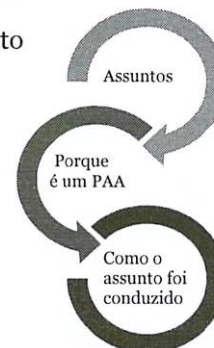
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2016, e o desempenho de suas operações do exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 conforme 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 (PAA) 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.





Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras

A Administração 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 Investimento Imobiliário, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 Administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do fundo.

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 de uma 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 Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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



Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI), classificados como para negociação (Notas Explicativas 3(c) (ii) e 5 (c) (ii))	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários. Obtivemos o entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na elaboração do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Efetuamos, em base amostral, testes de precificação dos CRIs. Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários são razoáveis nos seus aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.
Mensuração do valor justo do investimento em sociedade de propósito específico (SPE) (Notas Explicativas 3(f) e 5(b))	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo do investimento em sociedade de propósito específico. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos o entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e especialistas externos, na construção do modelo de



Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
unidades em estoque, distratos, entre outros, para valorização do investimento.	precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo do investimento em sociedade de propósito específico, emitido por especialistas externos. Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pela Administração na mensuração do valor justo do investimento em sociedade de propósito específico são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.
Provisão para o valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI), classificados como mantidos até o vencimento (Notas Explicativas 3 (c) (ii) e 5(c) (ii)) A estimativa da provisão para valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários envolve um elevado nível de julgamento por parte da Administração. A determinação dessa provisão considera a existência de evidência objetiva de perda no valor recuperável do título, e envolve a definição de várias premissas, considerando fatores internos e externos, tais como níveis de inadimplência e garantias atreladas aos certificados de recebíveis imobiliários, bem como o cenário econômico atual e prospectivo. Dessa forma, essa área foi considerada uma área de enfoque em nossa auditoria. A Administração avalia se existe evidência objetiva de perda no valor recuperável individual de cada CRI. Na avaliação da perda por redução no valor recuperável foi considerada, entre outras, a condição do devedor, sua capacidade de geração de caixa e o valor atribuído às garantias conhecidos no momento da avaliação.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação da provisão para ajuste ao valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários, quando aplicável. Analisamos e testamos as premissas utilizadas para a determinação do valor recuperável, com base na condição econômica do devedor, sua capacidade de geração de caixa e o valor atribuído às garantias. Consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração proporcionam uma base razoável para a determinação da provisão para ajuste ao valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários no contexto das demonstrações financeiras.



Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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.

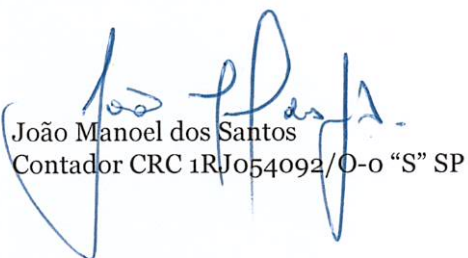
Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração, 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, 4 de abril de 2017


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-o "S" SP

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

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

Balanco patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	Nota	2016		2015	
		Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		204.864	86,19	130.894	57,14
Disponibilidades		112	0,06	1	0,00
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de investimento - ICVM 409/555	4.a	15.172	6,38	11.447	5,00
Ativos financeiros de natureza imobiliária		188.912	79,48	119.446	52,14
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	5.c.i	1.067	0,45	1.325	0,58
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5.b	77.575	32,64	94.041	41,05
Certificados de recebíveis imobiliários		110.270	46,39	22.727	9,92
Outros créditos		668	0,28	1.353	0,59
Não circulante		34.910	14,69	100.955	44,07
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.c.ii	16.475	6,93	85.935	37,51
Provisão para ajuste ao valor de realização		(1.767)	(0,74)	(352)	(0,15)
Ações de companhias fechadas - SPE	5.a	15.074	6,33	15.372	6,71
Outros créditos	5.c.iii	7.326	3,08	-	-
Provisão para ajuste ao valor de realização	5.c.iii	(2.198)	(0,92)	-	-
Total do ativo		239.774	100,88	231.849	101,21

Nota	2016		2015	
	Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Passivo				
Circulante	2.092	0,88	2.780	1,21
Rendimentos a distribuir	1.955	0,82	2.645	1,15
Taxa de administração	34	0,02	32	0,01
Demais valores a pagar	103	0,04	103	0,04
Patrimônio Líquido	237.682	100,00	229.069	100,00
Cotas integralizadas	255.004	107,29	255.004	111,32
Custos diretamente relacionados a emissão	(9.542)	(4,02)	(9.542)	(4,17)
Prejuízos acumulados	(7.780)	(3,27)	(16.393)	(7,16)
Total do passivo e Patrimônio Líquido	239.774	100,88	231.849	101,21

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

<i>(Em milhares de Reais)</i>	Nota	2016	2015
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	5.c	70	910
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	5.c	12.107	19.398
Receita de juros e atualização monetária		15.720	19.750
Provisão para ajuste ao valor de realização		(3.613)	(352)
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5.b	22.816	6.203
Rendimentos apropriados		12.471	7.752
Ajuste a valor justo		10.345	(1.549)
Ajuste a valor justo do investimento em SPE	5.a	(3.747)	-
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária		31.246	26.511
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Operações compromissadas		-	114
Cotas de fundos de investimento - ICVM 409/555		3.643	455
Outras rendas (despesas)		(266)	269
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária		3.377	838
Outras despesas	10	(1.909)	(1.434)
Despesas com taxa de administração e gestão		(1.030)	(1.048)
Despesas tributárias		(620)	(124)
Despesas com serviços técnicos especializados		(47)	(39)
Despesas com custódia		(49)	(4)
Outras despesas		(163)	(219)
Lucro líquido do exercício		32.714	25.915
Quantidade de cotas ao final do exercício		2.299.705	2.299.705
Lucro por cota - R\$		14,23	11,27

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Custos diretamente relacionados a emissão	Lucros ou prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2014	255.004	(9.542)	(16.459)	229.003
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(25.849)	(25.849)
Lucro líquido do exercício	-	-	25.915	25.915
Em 31 de dezembro de 2015	255.004	(9.542)	(16.393)	229.069
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(24.101)	(24.101)
Lucro líquido do exercício	-	-	32.714	32.714
Em 31 de dezembro de 2016	255.004	(9.542)	(7.780)	237.682

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	2016	2015
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Operações compromissadas	-	113
Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM409/555	(399.566)	(81.420)
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 409/555	399.484	71.999
Compra cotas de fundos de investimento imobiliários	(283)	(9.194)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários	39.565	16.309
Compra de títulos privados	(66.655)	(15.668)
Venda de títulos privados	57.294	49.742
Compra de ações de companhias fechadas	(3.449)	(5.381)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(1.028)	(821)
Demais pagamentos e recebimentos	(460)	(876)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>24.902</u>	<u>24.803</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	(24.791)	(25.136)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(24.791)</u>	<u>(25.136)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>111</u>	<u>(333)</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início	1	334
Caixa e equivalentes de caixa - final	112	1
Aumento (diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	<u>111</u>	<u>(333)</u>

As notas explicativas são partes integrantes das 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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“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 nº472 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 tem como objetivo o investimento em ativos com lastro em empreendimentos imobiliários e direitos a estes inerentes relacionados, preponderantemente através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), de Letras de Crédito Imobiliário ("LCIs") e de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") visando proporcionar a seus cotistas a valorização de suas cotas tendo como alvo uma rentabilidade superior à rentabilidade da Tesouro IGPM+ com juros semestrais. O objetivo do Fundo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para seus cotistas.

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.

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 com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 4 de abril de 2017 no *site* da BM&FBovespae instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

Ativos mantidos até o vencimento: devem ser registrados títulos e valores mobiliários quando, na data da aquisição, houver intenção do Gestor e do Administrador 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.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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.

d. Cotas de fundos de investimentos

- i. Os investimentos em cotas de fundos de investimento (ICVM 409/555) são registrados pelo valor justo do custo de aquisição, sendo remensurados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido, líquido o 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.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

f. Investimento em Sociedade de Propósito Específico (SPE)

As ações de sociedade de propósito específico são registradas inicialmente pelo seu valor justo de aquisição e remensurados a seu valor justo. Até 31 de dezembro de 2015 estavam mantidas ao seu valor de aquisição. Tendo em vista a conclusão do empreendimento em 2016, e a possibilidade de mensuração confiável dos ativos da investida, as ações da SPE passaram a ser avaliadas ao seu valor justo. As demonstrações financeiras da investida são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o do Fundo.

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.

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).

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Cotas de fundo

Exercício	Fundo	Quantidade de cotas	Valor da cota	Valor de mercado
2016	OT Soberano FI LP TP Referenciado DI	9.967	1.522,61	15.172
2015	OT Soberano FI LP TP Referenciado DI	8.546	1.339,35	11.447

O patrimônio OT Soberano FI LP TP Referenciado DI 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.

5 Ativos de natureza imobiliária

a. Sociedade de propósito específico

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 a composição das ações em sociedade de propósito específico detidas pelo Fundo é a seguinte:

	Companhia	Quantidade	% de participação	Valor contábil
2016	CRV Terra Mundi Jardim América SPE Ltda.	18.821.000	87,52	15.074
2015	CRV Terra Mundi Jardim América SPE Ltda.	15.370.983	87,5	15.372

A CRV Terra Mundi Jardim América SPE Ltda. 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 das 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.

Seguem abaixo as principais informações financeiras, ainda em processo de auditoria até a data de emissão dessas demonstrações financeiras, da companhia investida em 30 de dezembro de 2016:

- Estoque de imóveis a comercializar: R\$ 35.882
- Contas a receber (líquido de provisões e ajustes): R\$ 28.876
- Total do Ativo: R\$ 69.044
- Total do Patrimônio Líquido: R\$ 10.975

Considerando a conclusão das obras do empreendimento e a possibilidade de obtenção do valor justo confiável, a Administradora contratou laudo de avaliação à Consult Soluções Patrimoniais que emitiu

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

o laudo em março de 2017, considerando a data-base de novembro de 2016. Para a determinação do valor justo da investida foi adotado o modelo de fluxo de caixa descontado e consideradas as seguintes principais premissas:

(A)

Bloco 1

Unidades em estoque: 45

Área privativa total do estoque (m2): 3.638,87

Preço do m2 considera taxa de crescimento real gradual de 5% a.a.:

Dec-16: 3.425,00

Dec-17: 3.596,25

Dec-18: 3.776,06

Preços unitários baseados nos prelos reais praticados pelo empreendimento de abril de 2016 a dezembro de 2016 (3 últimos trimestres).

Recebimento dos valores projetados das unidades em estoque:

Mês 0: 10%

Mês 1: 40%

Mês 2: 50%

Prazo para absorção do estoque: 18 meses.

Bloco 2

Unidades em estoque: 52

Área privativa total do estoque (m2): 4.138,01

Dec-16: 3.425,00

Dec-17: 3.596,25

Dec-18: 3.776,06

Preços unitários baseados nos prelos reais praticados pelo empreendimento de abril de 2016 a dezembro de 2016 (3 últimos trimestres).

Recebimento dos valores projetados das unidades em estoque:

Mês 0: 10%

Mês 1: 40%

Mês 2: 50%

Bloco 3

Unidades em estoque: 169

Área privativa total do estoque (m2): 5.565,10

Dec-16: 4.300,00

Dec-17: 4.515,00

Dec-18: 4.740,75

Preços unitários baseados nos prelos reais praticados pelo empreendimento de abril de 2016 a dezembro de 2016 (3 últimos trimestres).

Recebimento dos valores projetados das unidades em estoque:

Mês 0: 15%

Mês 1: 40%

Mês 2: 45%

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(B)

Ajustes realizados no preço:

Foi também considerado o ajuste decorrente do descasamento entre o custo de construção incorrido e aquele pactuado no contrato de construção, que é devido ao Fundo pelo construtor, de aproximadamente R\$ 6,4 milhões, considerando as reclassificações pactuadas entre a XP e a construtora CRV/NewInc, sendo expurgadas as despesas com “Projetos” no cálculo. A supressão do efeito inflacionário foi realizada pela utilização do índice do mês imediatamente anterior ao mês atual para transformação dos valores (“m-1”).

Além disso, evidencia-se, dentro do Acordo de Acionistas, a remuneração de 2,0% (+1% como performance) sobre o VGV para o incorporador.

Não foi considerada na apuração do valor justo do investimento do Fundo, o exercício da opção detida pelo Fundo contra a construtora, tendo em vista que a Administradora considera, neste momento, que o valor efetivo e provável de realização seja o apresentado no laudo, que é dependente apenas do empreendimento, considerando a atual condição econômico-financeira desfavorável da construtora. A taxa de desconto (WACC) adotada foi de 11,35%.

A seguir apresenta-se a movimentação do investimento do Fundo na SPE ao longo de 2016:

Saldo inicial	15.372
Adições:	
15/01/16	452
17/02/16	1.370
17/06/16	674
16/09/16	954
Ajuste a valor justo	(3.747)
Saldo final a valor justo	15.075

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

Fundo	Qtd detida	Qtd emitida	% de Participação	2016 Valor de Mercado	2015 Valor de Mercado
Aesapar Fundo Investimento Imobiliários	53.295	752.500	7,1	7.168	5.401
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Fundo de Fundos	96.994	4.215.895	2,3	6.692	5.557
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund	20.164	19.224.537	0,1	1.926	11.128
Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL	67.051	2.150.000	3,1	5.964	5.162
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro	226.133	2.676.000	8,5	18.079	19.775
SDI Logística Rio Fundo de Investimento Imobiliário	53.465	1.438.853	3,7	4.298	7.240
XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário	213.693	2.414.570	8,9	19.040	15.946
XP Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário	145.093	1.050.973	13,8	14.408	14.110
Fundo de Investimento Imobiliário Ceo Cyrela Commercial Properties	-	-	-	-	1.699
Fundo de Investimento Imobiliário GRE Premium Properties	-	-	-	-	1.983
Fundo de Investimento Imobiliário – Hotel Maxinvest	-	-	-	-	601

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Fundo de Investimento Imobiliário TB Office	-	-	-	-	5.037
Fundo de Investimento Imobiliário Cyrela Thera Corporate	-	-	-	-	381
Total:	875.888			77.575	94.041

[1] O Fundo 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 AELTDA, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica; (ii) de Títulos e Valores Mobiliários que tenham a AELTDA e/ou 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 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 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 regulamento do Fundo.

[4] O objetivo do Fundo 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. O resultado em cotas de fundos de investimento imobiliário está apresentada na demonstração do resultado dos exercícios em "Cotas de investimento Imobiliário – "Ajuste a valor justo".

[5] Constituído sob a forma de condomínio fechado, o Fundo é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários. Os recursos captados na 1ª emissão de cotas do Fundo serão destinados à aquisição do

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

[6] Constituído sob a forma de condomínio fechado, o Fundo é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em ativos que consistem em ações da Betel SPE, e a exploração, mediante o arrendamento ou a locação, do empreendimento imobiliário denominado Multi Modal Duque de Caxias, detido pela SPE, 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 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 Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") 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.

As movimentações das cotas de fundos imobiliários durante 2016 pode ser assim demonstrada:

Saldo inicial	94.041
Aquisições	283
Vendas	(39.565)
Receita de juros	12.471
Ajuste a valor justo	10.345
Saldo final	77.575

O custo médio das cotas de fundos de investimento imobiliário que estão na carteira do Fundo em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 78.907 mil.

c. Títulos renda fixa

i. Letras de Crédito Imobiliárias – mantidas até o vencimento

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo possui 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 está atualizada pela variação do respectivo indexador do papel, considerando ser este o valor equivalente ao valor justo.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), 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 (CRIs), estão a seguir relacionados:

Código	Emissor	Nº da série	Nº da emissão	Taxa de juros (a.a)	Indexador	Garantia	Rating	Emissão	Vencimento	Quantidade em 2016	Valor em 2016	Quantidade em 2015	Valor em 2015	Classificação
11F0031266	GAIA	4ª	5ª	10,00%	IPCA	1;3	N/A	15/06/2011	15/02/2019	-	-	4	2.295	
11F0042226	GAIA	30ª	4ª	11,50%	IGPM	4	N/A	11/06/2011	11/10/2021	-	-	11	2.227	
12B0038689	GAIA	20ª	5ª	5,80%	IPCA	N/A	N/A	15/03/2012	19/03/2024	21	6.386	21	6.582	
12E0031990	HABITASEC	9ª	1ª	12,04%	IGMP	3;5	BB+SR Rating	28/05/2012	28/05/2022	15	6.281	15	6.347(ii)	
12E0035783	GAIA	29ª	5ª	10,00%	IPCA	1;3	N/A	31/05/2012	25/10/2021	-	-	15	3.638	
13B0006454	ISEC SECURITIZADORA	1ª	2ª	9,50%	IGPM	1;3	N/A	07/02/2013	07/02/2023	80	18.120	80	20.006	
13B0036124	HABITASEC	21ª	1ª	10,30%	IGPM	1;4	N/A	07/02/2013	15/05/2021	20	3.647	20	4.382	
13E0042787	ISEC SECURITIZADORA	3º	1ª	9,20%	IGPM	1;3	N/A	22/05/2013	07/06/2019	-	-	29	6.829	
13H0041115	BRAZILIAN SECURITIES	319ª	1ª	9,25%	IPCA	4	N/A	16/08/2013	18/02/2025	11	12.433	11	12.599	
13J0024983	BRAZILIAN SECURITIES	330ª	1ª	112,00% DI	CDI	N/A	N/A	10/10/2013	11/10/2018	34	9.258	34	11.037	

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

13L0049128	ISEC SECURITIZADORA	6 ^a	1 ^a	2,80%	CDI	1;4	N/A	19/12/2013	07/12/2018	9	974	9	2.232	
14B0058368														
14F0696242	CIBRASEC	219 ^a	2 ^a	10,50%	IPCA	5	N/A	11/06/2014	11/06/2018	-	-	8	6.632	
14K0050601	ISEC SECURITIZADORA	3 ^a	3 ^a	3,00%	CDI	1;4	AA + LR Rating	05/11/2014	05/11/2019	30	10.156	30	10.128(i)	
14K0218631	BRAZILIAN SEC	356 ^a	1 ^a	1,40%	CDI	N/A	N/A	28/11/2014	28/11/2016	-	-	12	4.009	
15H0698161	SCCI SEC	16 ^a	1 ^o	5,00%	CDI	4;5	A SR Rating	27/08/2015	05/09/2019	4	3.952	4	4.049	
14J0513662	RBCAPITALRE	112 ^a	1 ^a	1,10%	CDI	1	N/A	17/10/2014	17/10/2018	34	11.707	-	-	
16F0071780	APICESECURI	63 ^a	1 ^a	1,60%	CDI	4	N/A	08/06/2016	21/06/2019	2.000	2.024	-	-	
16G0000001	RBCAPITALRE	135 ^a	1 ^a	-0,10%	CDI	1;4;5	AASF	12/07/2016	12/07/2023	3.758	3.964	-	-	
16I0000002	APICESECURI	73 ^a	1 ^a	5,79%	IGPM	6	AA- sf(exp)(bra) Fitch Ratings Brasil	14/09/2016	23/05/2029	10.049	10.035	-	-	
16I0965158	RBCAPITALRE	128 ^a	1 ^a	100,00% DI	CDI	1;4;5	AASF	30/09/2016	30/09/2021	6.016	5.996	-	-	
16L0178106	BRAZILIAN SECURITIES	379 ^a	1 ^a	0,70%	CDI	5	N/A	29/12/2016	17/12/2019	9.800	9.805	-	-	
16L0245118	APICESECURI	82 ^a	1 ^a	1,15%	CDI	6	N/A	28/12/2016	30/12/2019	12.000	12.007	-	-	
14B0058368	POLO CAPITAL	20 ^a	1 ^a	12,00%	IPCA	4	N/A	19/02/2014	22/02/2018	-	-	13	5.670(**)	
											126.745		108.662	

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(**) Vide item (iii) a seguir.

As movimentações dos CRIs durante 2016 pode ser assim demonstrada:

Saldo inicial	108.662
Transferência outros créditos (14B0058368)	(7.326)
Aquisições	65.630
Vendas	(55.941)
Rendas	15.720
Saldo final	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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(*) Classificação contábil:

[a] Mantidos até o vencimento

[b] Mantidos para negociação

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, a Administração reclassificou a maioria dos CRIs para a categoria “para negociação”, bem como reclassificou para a categoria mantidos até o vencimento os dois CRIs assinalados com (b) em 31 de dezembro de 2016, anteriormente classificados para negociação.

Garantias:

1. Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
2. Aval, nos termos da CCB;
3. Fundo de Reserva
4. Alienação Fiduciária dos imóveis
5. Alienação Fiduciária de cotas de SPE
6. Fiança

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, estão envidando os melhores esforços no intuito de recuperar futuramente os valores abaixo descontados.

- (i) Em 31 de dezembro de 2016 o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Isec (Código 14K0050601) apresenta todas as obrigações adimplentes com os detentores dos CRI. Em virtude da renegociação do fluxo de amortização dos CRI e taxa de remuneração do papel, 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\$ 1.014, os quais foram objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.
- (ii) Em 31 de dezembro de 2016 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\$ 753, os quais foram objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.

(iii) Outros créditos

Em 31 de dezembro de 2016 o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Polo Capital (Código 14B0058368) foi retirado da lista de ativos de Renda Fixa dada a execução e excussão das garantias da operação. 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. O laudo de avaliação realizado pela NBA – Núcleo Brasileiro de Avaliações Ltda. contratado na época da execução indica um valor proporcional de participação do Fundo de R\$ 7.326.

Considerando a cenário macroeconômico e o quadro atual do mercado imobiliário, o gestor e a administradora entendem que tal valor não reflete a realidade atual. Desta forma, o montante de R\$

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2.198 foi objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável, com o objetivo de valorar a participação do FII no empreendimento.

(iv) Provisão para ajuste ao valor de realização

A movimentação da provisão para ajuste ao valor de realização durante 2016 pode ser assim demonstrada:

Saldo em 31 dezembro de 2015	352
Constituição de provisão (CRI)	1.415
Constituição de provisão (Outros créditos)	2.198
Reversão de provisão	-
Saldo em 31 de dezembro de 2016	3.964

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 do(s) imóveis, bem como risco de crédito relacionado aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

O Administrador 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.

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.

b. 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.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 Instituição 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.

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

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 Instituição 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.

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.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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. Cobrança dos Ativos Imobiliários, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos Ativos Imobiliários, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Imobiliários, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Instituição Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Instituição Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário, o Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, conforme descrito neste Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

xi. Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário:

Na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Instituição 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.

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.

xii. 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.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

xiii. 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 Instituição Administradora, que por sua vez deverá adquiri-los. Esta situação pode ensejar uma situação de conflito de interesses.

xiv. 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.

xv. 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.

xvi. O Fundo pode vir a precisar de capital adicional no futuro, através da emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista:

O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas poderão ter as suas participações no Fundo diluídas.

xvii. Risco de Inexistência de Quorum 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 quorum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quorum na instalação e na votação de tais

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

xviii. 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.

xix. 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 Instituição 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 instituição 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 tem direito de voto, atribuindo iguais direitos e obrigações aos seus titulares.

a. Emissão

O montante total da 1ª emissão de cotas do Fundo foi de até R\$ 100.000 (cem milhões de reais), divididos em 1.000.000 (um milhão) cotas ("Volume Total da Oferta"), no valor unitário de R\$ 100 (cem reais) cada uma ("Preço de Emissão"), sendo certo que cada cotista deverá adquirir, no mínimo, 10 (dez) Cotas, totalizando R\$ 1.000 (um mil reais), 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.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

Não houve emissão de novas cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015.

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 BM&FBovespa, pelo código MXRF11, sendo que a última negociação no exercício foi realizada em 29 de dezembro de 2016 no valor de R\$ 81,94 (R\$ 84,50 em 30 de dezembro de 2015)

e. Distribuição de rendimentos

Os rendimentos apropriados pelo Fundo no período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2015, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM no. 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo administrador tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo. A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação pelos cotistas em Assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras anuais.

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.

	2016	2015
Base de cálculo - Lucro líquido contábil	32.714	25.915
(+/-) Receitas, líquidas de despesas, por competência e não transitadas pelo caixa	(8.331)	(162)

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(=) Lucro líquido ajustado base para cálculo de distribuição [A]	24.383	25.753
Resultado mínimo a distribuir (95%)	23.164	24.465
Rendimentos apropriados [B]	24.101	25.849
Rendimentos pagos do exercício	22.146	23.204
Rendimentos do exercício anterior pagos no exercício	2.645	1.932
Total Rendimentos Pagos no exercício	24.791	25.136
Rendimentos a Distribuir	1.955	2.645
% [B]/[A]	99%	100%

f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2016	103,3534151	237.412	14,28%
Em 31 de dezembro de 2015	99,608495	231.123	11,32%

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
Tesouraria: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
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:

	2016	2015
	% sobre o	% sobre o
	R\$ PL médio	R\$ PL médio
Despesas administrativas		

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Despesas com taxa de administração e gestão	1.030	0,43	1.048	0,45
Despesas tributárias (*)	620	0,26	124	0,05
Despesas com serviços técnicos especializados	47	0,02	39	0,02
Despesas com taxa de custódia	49	0,02	4	-
Outras despesas administrativas	163	0,07	219	0,10
Total	1.909	0,80	1.434	0,62

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

a. Remuneração do Administrador e do Custodiante

Será devida Taxa de Administração ao Administrador do Fundo nas seguintes razões:

- i. se o patrimônio líquido do Fundo for igual ou menor a R\$ 100.000, a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,47% do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 45;
- ii. se o patrimônio líquido do Fundo for superior a R\$ 100.000 e igual ou inferior a R\$ 300.000, a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,46% do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 45;
- iii. se o patrimônio líquido do Fundo for superior a R\$ 300.000, a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,45% do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 45.

O total da despesa com taxa de administração e gestão no exercício está apresentado, de forma segregada, nas rubricas “Despesas com taxa de administração”.

b. Taxa de performance

O Gestor, sem prejuízo da taxa de gestão, receberá, a título de participação nos resultados uma taxa de performance, equivalente a 30% (trinta por cento) do rendimento que exceder o benchmark (NTN-C com vencimento, em cada apuração, mais próximo de 6 anos), em cada período de apuração semestral, já deduzidos todos os demais encargos do Fundo, inclusive a taxa de administração.

A Taxa de Performance será calculada e apropriada diariamente e paga semestralmente, em até dois dias úteis após o encerramento de cada período de apuração, observado que (i) o primeiro período de apuração da taxa de performance terá início na data da primeira integralização de cotas do fundo, e (ii) sempre que houver amortização de cotas, a taxa de performance será excepcionalmente apurada e provisionada no Patrimônio Líquido do Fundo e paga semestralmente.

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Para efeito do cálculo da taxa de performance, em cada data base, será considerado como início do período a data de integralização de cotas do Fundo ou o dia anterior à data base, conforme o caso, assim como descrito a seguir:

$$RD = \frac{(VCD + Rend)}{VCAD}$$

Onde,

RD = Rentabilidade Diária

VCD = Valor da Cota de Fechamento na data base

Rend = Rendimentos pagos na data base

VCAD = Valor da Cota de Fechamento no dia anterior à data base

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 não houve apropriação da taxa de performance.

11 Alterações estatutárias

Em 25 de novembro de 2015 entrou em vigor a Instrução CVM nº 571, que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e obrigou a adaptação dos Fundos de Investimento Imobiliários nos termos da norma.

Conforme Termo de Apuração de Consulta Formal realizada em 09 de setembro de 2016 foram deliberadas:

(i) Retirada de obrigatoriedade de envio de cartas aos cotistas com “Aviso de Recebimento”. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo far-se-á por meio de carta simples ou por correio eletrônico no qual constará, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados;

(ii) Alteração de benchmark do Fundo. Superar a rentabilidade da Nota do Tesouro Nacional, série B – NTN-B com vencimento em cada data de cálculo, mais próximo de 6 anos. Caso tenha mais de uma NTN-B com vencimento próximo de 6 anos, será considerada a rentabilidade média de ambas as NTN-B com prazo semelhante; e

(iii) Aquisição pelo Fundo de ativos financeiros, títulos e valores mobiliários estruturados, de emissão da Administradora, pelo Gestor, ou pessoas a eles ligadas, conforme aplicável, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, notadamente no que se refere a (a) cotas de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor ou pessoas a eles ligadas, conforme aplicável, e (b) Ativos Imobiliários (conforme definição constante do Regulamento do Fundo) estruturados e/ou distribuídos pela Administradora ou pessoas a eles ligadas.

12 Política de divulgação das informações

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

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A Instituição 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;
 - 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 Instituição 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 Instituição Administradora.
 - e. A Instituição 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 Instituição Administradora deverá disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo:
 - I. edital de convocação, proposta de administração e 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;

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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;

13 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%.

Para o ganho de capital na negociação de cotas de fundos de investimento da carteira do Fundo ocorre a incidência de imposto de renda 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%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

Durante o exercício de 2016 não houve transações com partes relacionadas, exceto com às descritas na Nota 9.

15 Demandas judiciais

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

16 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 exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers

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 2016 e 2015

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Audidores 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.

17 Eventos subsequentes

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

* * *

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

Eduardo Luce Glitz
CPF: 944.363.980-72
Diretor