

**MINUTA DO  
PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DEFINITIVOS DE INCORPORAÇÃO  
DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04 , com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo, nº 290, sala 606, Leblon, CEP 22430-060 (“Instituição Administradora”), na qualidade de entidade administradora do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 97.521.225/0001-25 (“Maxi Renda”) e do XP Recebíveis – Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.811.400/0001-29 (“XP Recebíveis” e, em conjunto com o Maxi Renda, os “Fundos”, quando mencionados no plural, ou “Fundo”, quando no singular) celebra e submete à apreciação dos cotistas dos Fundos, o presente PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO (doravante denominado simplesmente “Protocolo”), que contempla os seguintes termos e condições.

**1. A INCORPORAÇÃO DO XP RECEBÍVEIS NO MAXI RENDA**

1.1. A Instituição Administradora, por meio deste Protocolo, apresenta proposta de Incorporação do XP Recebíveis pelo Maxi Renda (“Incorporação”), conforme abaixo definido, buscando unificá-los, consolidando, portanto, os respectivos patrimônios e cotistas de forma a melhorar liquidez, flexibilizar a gestão e otimizar despesas, tudo de acordo com o descrito abaixo.

1.2. A Incorporação será submetida à prévia aprovação dos cotistas de cada Fundo, a ser realizada por meio de consulta formal, nos termos dos seus respectivos regulamentos, devendo o resultado da votação ser apurado e divulgado pela Instituição Administradora em 15 de maio de 2017 (“Consulta Formal ou, em conjunto, Consultas Formais”).

1.3. Se aprovada a Incorporação, o patrimônio do Maxi Renda (“Fundo Incorporador”) será aumentado na forma descrita abaixo, com a emissão de novas cotas, em decorrência da absorção da totalidade dos ativos do XP Recebíveis (“Fundo Incorporado”) pelo Fundo Incorporador. As novas cotas serão destinadas aos cotistas do Fundo Incorporado a partir do dia útil imediatamente seguinte à apuração e divulgação do resultado da Consulta Formal (“Data da Liquidação”), na proporção detida por cada um de seus cotistas no Fundo Incorporado, as quais garantirão a seus titulares os mesmos direitos conferidos pelas cotas do Fundo Incorporador a partir da Data da Liquidação.

1.4. Para permitir maior facilidade no tratamento de frações de cotas, propõe-se desdobramento das cotas do Fundo Incorporador e do Fundo Incorporado à razão de 1:10, de forma que cada cota atual passe a representar 10 (dez) cotas do respectivo Fundo na forma descrita no item 6 abaixo.

1.5. A Incorporação e a posterior versão da totalidade dos bens, direitos e obrigações do Fundo Incorporado ao patrimônio do Fundo Incorporador tornar-se-ão efetivas na Data de Liquidação.

1.6. As cotas do Fundo Incorporado detidas pelo Fundo Incorporador na Data de Liquidação serão canceladas.

1.7. O Fundo Incorporador sucederá o Fundo Incorporado em todos os seus direitos e obrigações, na forma prevista na legislação e regulamentação aplicáveis, sem qualquer solução de continuidade e/ou interrupção.

1.8. Em decorrência da Incorporação, as cotas do Fundo Incorporado deixarão de ser negociadas a partir da Data de Liquidação, remanescendo o Fundo Incorporado sem qualquer cotista ou patrimônio até que a CVM aprove a sua extinção nos termos da regulamentação aplicável.

1.9. A data-base para definição das relações de troca na Incorporação será o dia 10 de maio de 2017 (“Data-Base Definitiva”), que é o último dia útil do prazo da Consulta Formal.

1.10. Para melhor fundamentar a análise dos efeitos da Incorporação pelos cotistas de ambos os Fundos, o Administrador apresenta abaixo as informações patrimoniais de cada um dos Fundos em 31 de dezembro de 2016 (“Data-Base de Referência”) e em 07 de abril de 2017 (“Data-Base de Referência Atualizada”), demonstrando como seria a Incorporação caso as consultas formais tivessem sido encerradas em tais datas. Em ambos os casos, apenas a terceira coluna das tabelas já consideram o desdobramento das cotas do Maxi Renda e do XP Recebíveis à razão de 1:10, conforme mais detalhadamente descrito no item 6 abaixo:

a) Informações Patrimoniais na Data-Base Referência:

	Maxi Renda		XP Recebíveis		Maxi Renda (pós incorporação)
Número de Cotas	2.299.705		1.050.973		31.963.821 <sup>1</sup>
Número de Cotistas	5.586		3.852		7.733 <sup>2</sup>
Valor Patrimonial unitário da Cota	R\$ 103,353415 <sup>3</sup>		R\$ 102,503047 <sup>3</sup>		R\$ 10,355538
<b>Composição da Cateira</b>					
Fundos Renda Fixa	R\$16.350.832,65	+	R\$ 1.027.055,23	=	R\$ 17.377.887,88
FII	R\$ 77.575.342,56		R\$ 0,00		R\$ 63.167.607,66*
CRI	R\$ 124.978.008,08		R\$ 101.623.629,08		R\$ 226.601.637,16
Imóvel	R\$ 22.400.267,70		R\$ 9.016.513,76		R\$ 31.416.781,46
Contas a Receber	R\$ 668.173,34		R\$ 99.966,73		R\$ 768.140,07
Passivos	R\$ -4.290.258,84		R\$ -4.039.230,19		R\$ -8.329.489,03
<b>Total:</b>	<b>R\$ 237.682.365,49</b>		<b>R\$ 107.727.934,61</b>		<b>R\$ 331.002.565,20</b>

<sup>1</sup>Novas cotas serão emitidas já considerando o desdobramento de cotas conforme item 6 abaixo.

<sup>2</sup>Descontando duplicidade de cotistas que tenham cotas em mais de um Fundo.

<sup>3</sup>Com base no Informe Mensal de 12/2016. Informação para mera referência.

\* As cotas detidas pelo Maxi Renda no XP Recebíveis serão canceladas na Incorporação.

**b) Informações Patrimoniais na Data-Base de Referência Atualizada:**

	<b>Maxi Renda</b>		<b>XP Recebíveis</b>		<b>Maxi Renda (pós incorporação)</b>
Número de Cotas	2.299.705		1.050.973		31.785.590 <sup>1</sup>
Número de Cotistas	5.734		3.972		7.988 <sup>2</sup>
Valor Patrimonial unitário da Cota	R\$ 105,591380 <sup>3</sup>		R\$ 102,742758 <sup>3</sup>		R\$ 10,590569
<b>Composição da Cateira</b>					
Fundos Renda Fixa	R\$ 11.676.788,97	+	R\$ 6.270.447,80	=	R\$ 17.947.236,77
FII	R\$ 79.530.293,34		R\$ 0,00		R\$ 65.348.903,52*
CRI	R\$ 120.090.638,80		R\$ 96.467.852,64		R\$ 216.558.491,44
Imóvel	R\$ 35.400.267,66		R\$ 9.016.513,76		R\$ 44.416.781,42
Contas a Receber	R\$ 548.316,53		R\$ 103.527,53		R\$ 651.844,06
Passivos	R\$ -4.417.280,70		R\$ -3.878.477,41		R\$ -8.295.758,11
<b>Total:</b>	<b>R\$ 242.829.024,60</b>		<b>R\$ 107.979.864,32</b>		<b>R\$ 336.627.499,10</b>

<sup>1</sup>Novas cotas serão emitidas já considerando o desdobramento de cotas conforme item 6 abaixo.

<sup>2</sup>Descontando duplicidade de cotistas que tenham cotas em mais de um Fundo.

<sup>3</sup>Com base nas carteiras de 07/04/2017.

\* As cotas deidas pelo Maxi Renda no XP Recebíveis serão canceladas na Incorporação.

## **2. OS MOTIVOS E BENEFÍCIOS DA OPERAÇÃO**

2.1. A principal justificativa para a Incorporação é o aumento da liquidez das cotas de emissão dos Fundos, o que beneficiará todos os seus cotistas. Adicionalmente, a Incorporação permitirá a combinação das carteiras dos Fundos, o que proporcionará uma maior diversificação dos investimentos e flexibilidade na gestão. Ademais, a Incorporação também proporcionará uma redução das despesas em percentual do patrimônio líquido, tais como taxas da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), taxa CVM, Taxa CETIP, Taxa Selic e honorários de auditoria. Espera-se que estes benefícios proporcionem a valorização das cotas do Fundo Incorporador e contribuam para a que a negociação das cotas na BM&FBOVESPA ocorra em patamares mais próximos ao valor patrimonial das suas cotas (vide item 5). Por fim, considerando que as cotas que o Maxi Renda detem do XP Recebíveis em sua carteira, que atualmente estão precificadas pelo valor de mercado e abaixo do valor contábil, a incorporação possibilitará uma valorização do patrimônio do Fundo Incorporador no momento em que o Maxi Renda receber os ativos do XP Recebíveis e cancelar as cotas respectivas de emissão deste fundo, conforme descrito na tabela do item 4.2 abaixo.

## **3. APROVAÇÃO**

3.1. A Incorporação será deliberada pelos cotistas dos Fundos por meio das Consultas Formais, cujos editais são divulgados nesta data e contêm os prazos, requisitos e outras formalidades relacionadas à sua realização ("Editais"). Os Editais enviados hoje aos cotistas foram disponibilizados nesta data no site da Instituição Administradora ([www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx](http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx) - **Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Consulta Formal** e [www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx](http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx) - **XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Consulta Formal**) e na página eletrônica da BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros na internet ([www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br),

Produtos/Listados a vista e derivativos/Renda Variável / Fundos de Investimento/FII/FII listados, procurar pelos fundos e em seguida navegar pela aba Informações Relevantes).

#### 4. AS RELAÇÕES DE TROCA

4.1. A relação de troca efetiva da Incorporação, que estabelecerá a quantidade de cotas de emissão do Fundo Incorporador que cada cotista do Fundo Incorporado fará jus, será definida com base no valor patrimonial das cotas na Data-Base Definitiva (“Relação de Troca Efetiva”). Lembrando que todos os ativos que compõem a carteira dos dois fundos estão marcados à mercado<sup>1</sup>.

4.2. Para melhor fundamentar a análise dos cotistas de ambos os fundos em relação aos potenciais efeitos da Incorporação, a tabela abaixo contém as relações de trocas calculadas com base no valor patrimonial das cotas dos Fundos em 31 de dezembro de 2016 e em 7 de abril de 2017 (respectivamente, “Relação de Troca de Referência” e “Relação de Troca de Referência Atualizada”):

	<b>Cada cota do XP Recebíveis dá direito a:</b>	<b>Maxi Renda após a Incorporação:</b>	<b>Valorização do PL Contábil</b>
Data-Base de Referência	0,989840 cotas do Maxi Renda	PL de R\$ 331.002.565,20 e 7.733 cotistas	R\$ 0,02 por cota
Data-Base de Referência Atualizada	0,970122 cotas do Maxi Renda	PL de R\$ 336.627.499,10 e 7.988 cotistas	R\$ 0,03 por cota

#### 5. O CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO DOS FUNDOS

5.1. Para fins de apuração da Relação de Troca Efetiva, o patrimônio dos Fundos será avaliado, na Data-Base Definitiva, pelo critério patrimonial. Uma vez aprovada, a Incorporação será implementada de forma que ao Fundo Incorporador sejam transferidos, na Data de Liquidação, a totalidade dos bens, direitos e obrigações do Fundo Incorporado. Com base na Relação de Troca Efetiva, o patrimônio do Fundo Incorporador será aumentado com a emissão de tantas novas cotas quantas necessárias para viabilizar a Incorporação.

5.2. O critério de avaliação pelo valor patrimonial é considerado como aquele que representa de forma mais justa o valor total dos ativos e passivos de cada Fundo, pelas seguintes razões:

- a) (i) os Ativos Imobiliários que sejam marcados a mercado serão avaliados com base na cotação de fechamento do último dia útil do prazo da Consulta Formal; e (ii) a participação societária detida pelo Maxi Renda na sociedade de propósito específico CRV Terra Mundi Jardim América SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.132.724/0001-91 (“SPE”) foi avaliada pelo critério de valor de mercado com data-base de 30.11.2016, conforme laudo de avaliação anexo ao Protocolo emitido em 23.03.2017 por empresa especializada independente; e
- b) atualmente, o valor de mercado das cotas de emissão dos Fundos tem ficado abaixo do valor que elas efetivamente representam pelo critério patrimonial, entre outros fatores em função da sua relativa baixa liquidez. A tabela abaixo demonstra a diferença entre o critério de avaliação das

<sup>1</sup> Exceto em relação à CRV Terra Mundi Jardim América SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.132.724/0001-91, conforme disposto no item 5.2 a) deste Protocolo.

cotas pelo valor patrimonial e pelo valor de mercado, ambos no período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março 2017:

<b>Diferença entre o Valor Patrimonial e o Valor de Mercado das Cotas</b>				
		<b>jan/17</b>	<b>fev/17</b>	<b>mar/17</b>
<b>Maxi Renda</b>	Valor Patrimonial da cota (final)	105,09	106,17	105,38
	Valor de mercado da cota (fechamento mês)	92,30	94,50	96,00
	Ágio/deságio	-12,17%	-10,99%	-8,90%
<b>XP Recebíveis</b>	Valor Patrimonial da cota (final)	102,55	102,45	103,09
	Valor de mercado da cota (fechamento mês)	100,40	99,49	98,60
	Ágio/deságio	-2,10%	-2,89%	-4,36%

## **6. OS DESDOBRAMENTOS DAS COTAS DOS FUNDOS E TRATAMENTO DE FRAÇÕES**

6.1. Para permitir maior facilidade no tratamento das frações, caso a Incorporação seja aprovada, as cotas do Fundo Incorporador serão desdobradas, assim como as do Fundo Incorporado, à razão de 1:10, de forma que cada cota atual passe a representar 10 (dez) cotas do respectivo Fundo. As frações de cotas resultantes da Incorporação serão agregadas a fim de formar números inteiros de cotas (“Cotas Agregadas”), as quais serão ofertadas à venda pela Instituição Administradora na BM&FBOVESPA através de leilão e os valores líquidos angariados serão creditados nas contas-correntes dos detentores de tais frações. O desdobramento das cotas do Fundo Incorporado será feito de forma concomitante com a Incorporação. Portanto, caso a Incorporação não seja aprovada, o desdobramento das cotas não será realizado.

6.2. A título exemplificativo, considerando os valores da Data-Base de Referência Atualizada, um cotista que detenha 100 (cem) cotas do XP Recebíveis, já desdobradas na relação de 1:10, teria direito a 97 (noventa e sete) cotas inteiras do Maxi Renda com a Incorporação, acrescido da fração de 0,01660264<sup>2</sup>. Dessa forma, o cotista receberia 97 (noventa e sete) cotas pelo valor patrimonial da cota de R\$ 10,589910 e, adicionalmente, receberia também, por meio de depósito bancário, o valor decorrente da multiplicação de 0,01660264 por R\$ 10,589910. Com esse procedimento, a Instituição Administradora pretende fazer com que os cotistas do XP Recebíveis não sofreram perdas decorrentes de eventual desconsideração de frações no âmbito da Incorporação.

<sup>2</sup> Equivalente a 0,970166 x 100, conforme relação da tabela 4.2.

## **7. AS CONDIÇÕES PARA A EFETIVAÇÃO DA INCORPORAÇÃO**

7.1. Conforme disposto na ICVM 472 e nos Regulamentos dos Fundos, a aprovação da Incorporação objeto deste Protocolo dependerá da aprovação de cotistas conforme quóruns abaixo indicados:

<b>Aprovação da Incorporação</b>	<b>Maxi Renda</b>	<b>XP Recebíveis</b>
Quórum mínimo	25% das cotas emitidas, ou seja, 574.927 cotas	25% das cotas emitidas, ou seja, 262.744 cotas

## **8. AS VARIAÇÕES PATRIMONIAIS OCORRIDAS POSTERIORMENTE À DATA-BASE DA INCORPORAÇÃO**

8.1 Uma vez aprovada a Incorporação, as variações patrimoniais, bem como o resultado das operações do Fundo Incorporado apurados a partir da Data de Liquidação serão registradas pelo Incorporador.

## **9. AS APROVAÇÕES, ARQUIVAMENTO E SUCESSÃO**

9.1. A Incorporação foi, nesta data, submetida à aprovação dos cotistas dos Fundos via Consulta Formal, observado que este Protocolo será atualizado para definir a Relação de Troca Efetiva.

9.2. Aprovada a Incorporação e demais propostas constantes deste Protocolo, competirá a Instituição Administradora promover o arquivamento de todos os atos à Incorporação, além de todas as demais providências necessárias para extinguir o Fundo Incorporado e as respectivas cotas.

9.3. As demonstrações financeiras de cada um dos Fundos, levantadas na Data-Base Definitiva, serão auditadas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da Data-Base Definitiva, pela KPMG Auditores Independentes, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para o estabelecimento da Relação de Troca Efetiva.

## **10. A DISPONIBILIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA INCORPORAÇÃO**

10.1. Os documentos relativos à Incorporação produzidos até a presente data são considerados parte integrante e complementar deste Protocolo, e estão disponíveis aos cotistas dos Fundos para consulta, nesta data na filial da Instituição Administradora, localizada na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, e na seguinte página eletrônica na internet: (([www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx](http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx) - Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Consulta Formal e [www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx](http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx) - XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário – FII)).

## **11. OS CUSTOS DA INCORPORAÇÃO**

11.1. O Fundo Incorporador assumirá todos os custos e despesas relativos à Incorporação. Seguem abaixo as estimativas dos custos totais da Incorporação:

<b>Estimativas de Custos Totais da Incorporação</b>	
Custos de cartório incluindo, se houver, imóvel a ser incorporado, ITBI e escrituração	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Honorários de Auditoria	R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)
Honorários Advocatícios	R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)
Laudo de Avaliação	R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais)
Custo de Impressão, postagem via correio	R\$ 42.294,00 (quarenta e dois mil e duzentos e noventa e quatro reais)
Total	R\$ 190.294,00
% do PL	% 0,06

**\* Auditoria Independente deve emitir parecer até 60 (sessenta) dias depois da Data-Base Definitiva.**

## **12. CONCLUSÃO**

12.1. Em face dos elementos expostos, entende-se que a presente Incorporação atende aos interesses dos Fundos envolvidos e seus cotistas, pelo que se recomenda a sua implementação.

Rio de Janeiro, 10 de abril de 2017.

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Instituição Administradora dos Fundos.

**ANEXO I**  
**MINUTA DO PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DEFINITIVOS DE INCORPORAÇÃO**  
**DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DA CRV TERRA MUNDI JARDIM AMÉRICA SPE LTDA.  
CNPJ/MF n. 17.132.724/0001-91