

Relatório do Administrador – 2º Semestre 2015

Em conformidade com o disposto no inciso V, do Artigo 39 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, apresentamos o relatório do administrador do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII (CNPJ/MF nº 97.521.225/0001-25).

I – Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período.

Segue abaixo a relação dos negócios realizados pelo FII Maxi Renda no 2º semestre de 2015:

Renda Fixa

DATA LIQ	COD ATIVO	TIPO ATIVO	C / V	QTDE	PREÇO (R\$)	FINANCEIRO (R\$)
30/07/2015	13H0041115	CRI	V	1,00	1.138.945,35	1.138.945,35
17/08/2015	14K0050601	CRI	V	1	335.647,43	335.647,43
02/09/2015	15D00500452	LCI	V	4392	1.047,23	4.599.438,20
04/09/2015	14K00104086	LCI	V	182	1.099,77	200.158,02
09/09/2015	15H0698161	CRI	C	4,00	1.005.761,20	4.023.044,80
13/10/2015	15D00500452	LCI	V	608,00	1.061,34	645.294,27
09/11/2015	14K0050601	CRI	V	2	333.928,57	667.857,14
13/11/2015	14K00104086	LCI	V	4.618,00	1.127,22	5.205.509,94

Renda Variável

Ticker	Qtde Comprada	Qtde Vendida	Saldo
AEFI11	1.080	-18.158	-17.078
BBPO11	1.500	-18.933	-17.433
BRCR11	15.200	-17.141	-1.941
CEOC11B	5.496	-9.890	-4.394
CEOC13B	5.496	-5.496	0
FVBI11B	20.110	-400	19.710
HTMX11B	6.330	0	6.330
RNGO11	0	-2.351	-2.351
SAAG11	1.856	-21.800	-19.944
SDIL11	4.025	-26.383	-22.358
TBOF11	23.050	0	23.050
XPCM11	3.121	-26.455	-23.334

Em relação à participação do FII Maxi Renda na SPE Terra Mundi Jardim America, no 2º Semestre de 2015 ocorreram os seguintes aportes:

DATA LIQ	VOLUME
08/07/2015	927.334,00
09/10/2015	712.744,00
12/11/2015	1.465.214,00
14/12/2015	1.237.334,00

II – Programa de investimentos para o semestre seguinte.

Continuaremos com aquisições, para reposição, de CRIs para permanecer com a alocação nessa classe de ativos, atualmente em 46% do PL do Fundo, em níveis próximos a 50%. As posições em LCIs e cotas FIIs serão analisadas caso a caso, conforme oportunidades e fundamentos oportunos.

Os aportes oriundos da emissão de novas cotas da SPE Terra Mundi Jardim América ocorrerão de acordo com o previsto no estudo de viabilidade do empreendimento. Segue abaixo a previsão para o 1º Semestre de 2016:

01/2016 – R\$ 450.000,00
02/2016 – R\$ 1.400.000,00
03/2016 – R\$ 1.400.000,00
04/2016 – R\$ 1.400.000,00
05/2016 – R\$ 0,00
06/2016 – R\$ 0,00

III – Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

- (a) Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentraram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

O mercado imobiliário como um todo está passando por um momento de arrefecimento das altas verificadas nos anos anteriores. A atividade econômica do país aparece como um dos principais drivers desta situação. O volume de CRIs ofertados continuam menores do que os verificados entre 2011 e 2014.

- (b) As perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

Embora o cenário macroeconômico atual não seja favorável, acreditamos que o mercado FIIs passou pelo momento mais volátil nos anos de 2013 e 2015 e tende apresentar mais racionalidade nos próximos meses, mesmo com possíveis ajustes de preços no mercado imobiliário real.

- (c) O valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com

base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

Relação de ativos presentes na carteira do Fundo em 31/12/2015:

TIPO ATIVO	CODIGO	EMISSOR	CEDENTE	EMISSAO	VCTO	INDICE	TX	QTT	PU (R\$)	MTM (R\$)	Expos
CRI	11F0031266	GAIA SEC	GSP	15/06/2011	15/02/2019	IPCA	10,00%	4	573.759,50	2.295.038,00	1,00%
CRI	11F0042226	GAIA SEC	BROOKFIELD	11/06/2011	11/10/2021	IGPM	11,50%	11	202.480,52	2.227.285,72	0,97%
CRI	12B0038689	GAIA SEC	BROOKFIELD	15/02/2012	19/03/2024	IPCA	5,80%	21	313.406,37	6.581.533,72	2,87%
CRI	12E0031990	HABITASEC	ALOES	28/05/2012	28/05/2022	IGPM	11,00%	15	423.135,39	6.347.030,79	2,77%
CRI	12E0035783	GAIA SEC	GSP	31/05/2012	25/10/2021	IPCA	10,00%	15	242.556,18	3.638.342,68	1,59%
CRI	13B0006454	ISEC	CONSPAR CAMPOS BELOS	07/02/2013	07/02/2023	IGPM	9,50%	80	250.078,65	20.006.292,29	8,73%
CRI	13B0036124	HABITASEC	BELOS	22/02/2013	15/05/2021	IGPM	10,30%	20	219.083,88	4.381.677,67	1,91%
CRI	13E0042787	ISEC	ECOMAX	22/05/2013	07/06/2019	IGPM	9,20%	29	235.474,77	6.828.768,33	2,98%
CRI	13H0041115	BRAZILIAN SECURITIES	ROJEMAC	16/08/2013	18/02/2025	IPCA	9,25%	11	1.145.335,47	12.598.690,21	5,50%
CRI	13J0024983	BRAZILIAN SECURITIES	ODEBRECHT	11/10/2013	10/10/2018	CDI	113,50%	34	324.607,53	11.036.656,19	4,82%
CRI	13L0049128	ISEC POLO	VITACON	19/12/2013	07/12/2018	CDI	2,80%	9	248.013,09	2.232.117,80	0,97%
CRI	14B0058368	SECURITIZADORA	OCEANIC	12/02/2014	22/02/2018	IPCA	12,00%	13	299.229,43	3.889.982,65	1,70%
CRI	14F0696242	CIBRASEC	COLMÉIA	11/06/2014	11/06/2018	IPCA	10,50%	8	858.726,38	6.869.811,07	3,00%
CRI	14K0050601	ISEC	ESSER	05/11/2014	05/11/2019	CDI	3,00%	30	337.593,71	10.127.811,38	4,42%
CRI	14K0218631	BRAZILIAN SECURITIES	RODOBENS	28/11/2014	28/11/2016	CDI	1,40%	12	334.107,55	4.009.290,64	1,75%
LCI	15E00018922	BCO ABC	n.a.	06/05/2015	06/05/2016	CDI	96,00%	1.300	1.018,81	1.324.454,85	0,58%
CRI	15H0698161	SEC DE CRÉDITOS	NEX	27/08/2015	05/09/2019	CDI	5,00%	4	1.012.288,27	4.049.153,08	1,77%
Cota Fil	AEF11	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	53.295	101,35	5.401.448,25	2,36%
Cota Fil	BCFF11B	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	96.994	57,50	5.577.155,00	2,43%
Cota Fil	BRCR11	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	119.085	93,45	11.128.493,25	4,86%
Caixa	Caixa	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1	1.391,81	1.391,81	0,00%
Cota Fil	CEOC11B	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	35.033	48,50	1.699.100,50	0,74%
Cota SPE	CRV - Terra Mundi	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	15.370.983	1,00	15.370.983,00	6,71%
Fundos RF	Fundos DI	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1	11.444.025,56	11.444.025,56	5,00%
Cota Fil	FVBI11B	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	67.051	76,98	5.161.585,98	2,25%
Cota Fil	GRPR	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	80.000	24,78	1.982.688,96	0,87%
Cota Fil	HTMX11B	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	6.330	95,00	601.350,00	0,26%
Pagar/Receb	Pagar/Receb	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1	6.110,67	6.110,67	0,00%
Cota Fil	RNGO11	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	263.668	75,00	19.775.100,00	8,63%
Cota Fil	SDIL11	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	102.048	70,95	7.240.305,60	3,16%
Cota Fil	TBOF11	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	87.903	57,30	5.036.841,90	2,20%
Cota Fil	THRA11B	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	6.100	62,50	381.250,00	0,17%
Cota Fil	XPCM11	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	219.635	72,60	15.945.501,00	6,96%
Cota Fil	XPGA11	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	167.979	84,00	14.110.236,00	6,16%

Resumo da carteira em 31/12/2015:

RESUMO CARTEIRA		
Cota FII	94.041.056,44	41,1%
CRI	107.119.482,20	46,8%
LCI	1.324.454,85	0,6%
Fundos RF	11.444.025,56	5,0%
Cota SPE	15.370.983,00	6,7%
Caixa	7.502,48	0,0%

IV – Relação dos Encargos e Obrigações Contraídas no Exercício

	2015		2014	
	R\$	% sobre o PL médio	R\$	% sobre o PL médio
Despesas administrativas				
Despesas com taxa de administração	762	0,33	1.087	0,46
Despesas tributárias	124	0,05	115	0,05
Despesas com serviços técnicos especializados	39	0,02	58	0,02
Despesas com taxa de custódia	4	0,00	38	0,02
Outras despesas administrativas	505	0,22	102	0,04
Total	1.434	0,62	1.400	0,59

V – Demonstrativo do Fluxo de Caixa
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 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

	2015	2014
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Operações compromissadas	113	-
Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM409/555	(81.420)	(59.401)
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 409/555	71.999	84.715
Compra cotas de fundos de investimento imobiliários	(9.194)	(13.229)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários	16.309	18.878
Compra de títulos privados	(15.668)	(585)
Venda de títulos privados	49.742	
Compra de ações de companhias fechadas	(5.381)	(7.211)
Pagamento de taxa de administração	(821)	(1.088)
Demais pagamentos e recebimentos	(876)	(821)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>24.803</u>	<u>21.258</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(25.136)	(19.547)
Amortização	-	(1.380)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(25.136)</u>	<u>(20.927)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(333)</u>	<u>331</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início	334	3
Caixa e equivalentes de caixa - final	1	334
Aumento (diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(333)</u>	<u>331</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

VI – Rentabilidade no período.

Exercício findo em	Valor da cota	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2015	99,608495	231.123	11,32
Em 31 de dezembro de 2014	99,579909	237.083	5,50

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Responsável: Marco Aurelio Teixeira

Contador Responsável: Jairo Brito CRC RJ-110743/O-4

**Maxi Renda Fundo de
Investimento Imobiliário - FII**

(CNPJ: 97.521.225/0001-25)

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

Demonstrações financeiras

**Relatório dos auditores independentes
sobre as demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2015**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	2
Balancos patrimoniais	4
Demonstrações dos resultados	5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstrações dos fluxos de caixa	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras	8



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

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

Examinamos as demonstrações financeiras do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015, e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário 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.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



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

Opinião

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 2015 e o desempenho das suas operações do exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Ênfase

Conforme mencionado na Nota 11, a Assembleia Geral de Cotistas de 24 de junho de 2015 deliberou a transferência da administração do Fundo da Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para XP Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., com efetivação a partir do fechamento do dia 21 de julho de 2015. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Rio de Janeiro, 1 de junho de 2016

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5 "F" RJ

João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-0

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 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

	Nota	2015		2014	
		Mercado/ realização	% sobre o PL	Mercado/ realização	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		130.894	56,55	105.127	45,91
Disponibilidades		1	0,00	334	0,15
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de investimento - ICVM 409/555	4.a	11.447	5,00	1.410	0,62
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	5.c.i	118.093	51,55	103.383	45,14
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5.b	1.325	0,58	7.047	3,08
Certificados de recebíveis imobiliários	5.c.ii	94.041	41,05	95.925	41,89
Recebimento de juros - CRJ		22.727	9,92	-	-
Valores a receber		1.353	0,59	-	-
Não circulante		100.945	44,07	125.933	54,99
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Carregados de recebíveis imobiliários	5.c.ii	80.265	35,04	115.943	50,63
Ações de companhias fechadas - SPE	4.a	15.372	6,71	9.990	4,36
Certificados de recebíveis imobiliários - Vencidos	5.c.ii	5.670	2,48	-	-
Provisão para perdas	5.c.ii	(352)	(0,15)	-	-
Total do ativo		231.849	101,21	231.060	100,90
Passivo					
Circulante		2.779	1,21	2.055	0,90
Reservas a distribuir		2.645	1,15	1.932	0,84
Taxa de administração	10.a	32	0,01	91	0,04
Demais valores a pagar		102	0,04	33	0,01
Patrimônio Líquido		229.070	100,00	229.004	100,00
Cotas integralizadas		255.004	111,32	255.004	111,35
Gastos relacionados à emissão de cotas		(9.542)	(4,17)	(9.542)	(4,17)
Prejuízos acumulados	8.c	(16.393)	(7,16)	(16.459)	(7,19)
Total do passivo e Patrimônio Líquido		231.849	101,21	231.060	100,90

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 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

	Nota	2015	2014
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Letras de Crédito Imobiliário - LCI			
Receita de juros	5.c	910	766
Resultado na venda		953	763
Ajuste a valor justo		-	3
		(43)	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI			
Receita de juros	5.c	19.398	15.025
Resultado na venda		28.430	20.612
Ajuste a valor justo		-	(20)
Provisão para perdas		(8.680)	(5.567)
		(352)	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário			
Receita de juros	5.b	6.203	(2.186)
Ajuste a valor justo		7.752	-
		(1.549)	(2.186)
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária		26.511	13.605
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Operações compromissadas			
Receita de juros		114	-
Cotas de fundos de investimento - ICVM 409/555			
Valorização de cotas de fundos de investimento - ICVM 409/555		455	926
Outras receitas			
Outras rendas		269	-
		269	-
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária		838	926
Outras despesas			
	10		
Despesas com taxa de administração		(762)	(1.087)
Despesas tributárias		(124)	(115)
Despesas com serviços técnicos especializados		(39)	(58)
Despesas com custódia de títulos		(4)	(38)
Outras despesas		(505)	(102)
		(1.434)	(1.400)
Lucro líquido do exercício		25.915	13.132
Quantidade de cotas ao final do exercício		2.299.705	2.299.705
Lucro por cota - Em reais		11,27	5,71

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 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

	Cotas subscritas e integralizadas	Gastos relacionados à emissão de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2013	<u>256.384</u>	<u>(9.542)</u>	<u>(8.111)</u>	<u>238.731</u>
Amortização de cotas	(1.380)	-	-	(1.380)
Distribuição de rendimentos	-	-	(21.479)	(21.479)
Lucro líquido do exercício	-	-	13.132	13.132
Em 31 de dezembro de 2014	<u>255.004</u>	<u>(9.542)</u>	<u>(16.459)</u>	<u>229.004</u>
Distribuição de rendimentos	-	-	(25.849)	(25.849)
Lucro líquido do exercício	-	-	25.915	25.915
Em 31 de dezembro de 2015	<u>255.004</u>	<u>(9.542)</u>	<u>(16.393)</u>	<u>229.070</u>

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 2015 e 2014

(Em milhares de Reais)

	2015	2014
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Operações compromissadas	113	-
Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM409/555	(81.420)	(59.401)
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 409/555	71.999	84.715
Compra cotas de fundos de investimento imobiliários	(9.194)	(13.229)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários	16.309	18.878
Compra de títulos privados	(15.668)	(585)
Venda de títulos privados	49.742	
Compra de ações de companhias fechadas	(5.381)	(7.211)
Pagamento de taxa de administração	(821)	(1.088)
Demais pagamentos e recebimentos	(876)	(821)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>24.803</u>	<u>21.258</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(25.136)	(19.547)
Amortização	-	(1.380)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(25.136)</u>	<u>(20.927)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(333)</u>	<u>331</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início	334	3
Caixa e equivalentes de caixa - final	1	334
Aumento (diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(333)</u>	<u>331</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 2015 e 2014

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 efetuado sua 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.

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 2015 tiveram sua emissão autorizada em 31 de maio de 2016, 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 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3 Principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende à apuração do valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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.

A reclassificação dos ativos entre as categorias deve ser realizada imediatamente caso seja constatada alteração nos parâmetros que levaram à classificação original na aquisição,

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 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

observando-se que na hipótese de transferência da categoria ativos mantidos até o vencimento para a categoria ativos para negociação, os ganhos e perdas não realizados devem ser reconhecidos imediatamente no resultado do período.

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

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

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

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

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

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 são registrados pelo valor justo do custo de aquisição, sendo remensurados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido.

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 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (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.

e. Caixa e equivalentes de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2015, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pelas contas correntes bancárias no montante de R\$1.

f. Investimento em Sociedade de Propósito Específico

As ações de sociedade de propósito específico são registradas inicialmente e estão mantidas ao seu valor de aquisição. As demonstrações financeiras da investida são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o do Fundo, sendo adotados os mesmos critérios de mensuração dos ativos (no caso concreto imóveis para venda).

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".

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 2015 e 2014

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
2015	OT Saga FI LP TP Referenciado DI	8.546	1.339,35	11.447
2014	XP Referenciado Fundo de Investimento Referenciado DI	1.055.546	1,34	1.410

O patrimônio dos fundos OT Saga FI LP TP Referenciado DI e XP Referenciado Fundo de Investimento referenciado DI são constituídos preponderantemente por títulos públicos federais e títulos de renda fixa indexados ao CDI. Ambos os fundos possuem 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 2015 e 2014 a composição das ações em sociedade de propósito específico pelo Fundo é a seguinte:

	Companhia	Quantidade	% de participação	Valor contábil
2015	CRV Terra Mundi Jardim América SPE Ltda.	15.370.983	87,5	15.372
2014	CRV Terra Mundi Jardim América SPE Ltda.	9.989.574	87,5	9.990

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 da companhia investida em 31 de dezembro de 2015:

- Estoque de imóveis a comercializar: R\$ 9.003
- Contas a receber (líquido de provisões e ajustes): R\$ 60.551
- Total do Ativo: R\$ 76.566
- Total do Patrimônio Líquido: R\$ 24.100
- Lucro Líquido: R\$ 7.716

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 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b. Cotas de fundos de investimento imobiliário

Fundo	Qtd detida	Qtd emitida	% de Participação	Valor de Mercado	Resumo
Aesapar Fundo Investimento Imobiliários	53.295	752.500	7,1	5.401	[1]
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Fundo de Fundos	96.994	4.215.895	2,3	5.577	[2]
Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Corporate Office Fund	119.085	19.224.537	0,6	11.128	[3]
Fundo de Investimento Imobiliário Ceo Cyrela Commercial Properties	35.033	1.815.696	1,9	1.699	[4]
Fundo de Investimento Imobiliário GRE Premium Properties	80.000	600.000	13,3	1.983	[5]
Fundo de Investimento Imobiliário VBI FL	67.051	2.150.000	3,1	5.162	[6]
Fundo de Investimento Imobiliário - Hotel Maxinvest	6.330	714.516	0,9	601	[7]
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro	263.668	2.676.000	9,9	19.775	[8]
SDI Logística Rio Fundo de Investimento Imobiliário	102.048	1.438.853	7,1	7.240	[9]
Fundo de Investimento Imobiliário TB Office	87.903	10.050.000	0,9	5.037	[10]
Fundo de Investimento Imobiliário Cyrela Thera Corporate	6.100	1.472.728	0,4	381	[11]
XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário	219.635	2.414.570	9,1	15.946	[12]
XP Gaia Lote I Fundo de Investimento Imobiliário	167.979	1.050.973	16	14.110	[13]
Total:	1.305.121			94.041	

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 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- [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 Fundo tem por objeto aquisição de 7,5 andares, constituído de 60 (sessenta) futuras unidades autônomas, todas correspondentes a futuras salas comerciais, com as seguintes numerações definidas na incorporação imobiliária: salas nº 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207 e 1208, com as respectivas vagas de garagem, pertencentes ao Bloco 1 do empreendimento comercial de alto padrão (triple A), com 11 (onze) pavimentos de escritórios, denominado Condomínio "CEO South Corporate", a ser construído sobre o terreno de aproximadamente 27 mil m² situado na Avenida João Cabral de Mello Neto, 850, Barra da Tijuca, na cidade e estado do Rio de Janeiro ("Imóvel-Alvo"), descrito e caracterizado na matrícula nº 339231, do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com a finalidade de locação típica podendo ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da locação.
- [5] O Fundo tem por objeto proporcionar renda e retorno a seus cotistas, através da exploração imobiliária de ativos que compuserem seu patrimônio. A exploração imobiliária do patrimônio do Fundo poderá ser realizada através de qualquer atividade que promova a valorização e a rentabilidade de suas cotas, notadamente através de compra, venda, locação, arrendamento, permuta, incorporação ou loteamento dos ativos imobiliários.
- [6] 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".
- [7] O Fundo Imobiliário Hotel Maxinvest foi criado, em 2007, com intuito de aproveitar a recuperação do mercado hoteleiro da cidade de São Paulo, que se previa ocorrer nos anos subsequentes. Efetivamente, o aumento na distribuição da renda dos hotéis e a valorização das unidades hoteleiras vêm garantindo ao investidor do Maxinvest uma das melhores rentabilidades do mercado de Fundo de Investimento Imobiliário durante os oito anos da sua existência. Seguindo a estratégia original, o Fundo Maxinvest iniciou em agosto de 2011 um longo ciclo de desinvestimento em razão da valorização de suas unidades hoteleiras. Buscando maximizar o ganho final dos cotistas, essa estratégia está sendo desenvolvida de maneira gradual, realizando o lucro com venda dos flats, e devolvendo o capital aplicado inicialmente.
- [8] 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 Edifício Padauri, Edifício Demini, Deck Park, Depósitos e Lojas, situados na Alameda Rio Negro, n.º 585, Alphaville, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

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

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

[9] 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.

[10] O Fundo é proprietário de 100% do imóvel localizado na Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 85, na Cidade de São Paulo/SP, que abriga escritórios comerciais.

[11] Aquisição das futuras unidades autônomas denominadas de conjuntos nº 31, 32, 41, 42, 161, 162, 171, 172, 181 e 182, com as respectivas vagas de garagem e as respectivas frações ideais do terreno, os quais integrarão o SUBCONDOMÍNIO "THERA CORPORATE" – SETOR B, integrante do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO "THERA ONE", a ser construído sobre terreno situado na Avenida Luís Carlos Berrini, s/no, na cidade de São Paulo, SP, descrito e caracterizado na matrícula nº 208.456, do 15º Oficial de Registro de Imóveis da capital, unidades estas de propriedade da empresa Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda, com a finalidade de venda, locação típica ou atípica built to suit, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, além de outros Ativos-Alvo elencados no artigo 4º do Regulamento do Fundo.

[12] 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.

[13] O XP Gaia Lote I - 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.

c. Títulos renda fixa

i. Letras de Crédito Imobiliárias – mantidas até o vencimento

Em 31 de dezembro de 2015, o Fundo possui uma Letra de Crédito Imobiliário, cujas características se encontram descritas abaixo:

Emissor	Quantidade	Valor	Remuneração
Banco ABC	1.300	1.325	96% CDI

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

ii. Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), de acordo com a sua classificação, estão a seguir relacionados:

Emissor	Código	Características	Tx de Juros	Indexador	Garantia	Rating	Emissão	Vencimento	Quantidade	Saldo Contábil	Classificação Contábil (*)
GAIA	11F0031266	4ª série 5ª emissão	10,00%	IPCA	1:3	N/A	15/06/2011	15/02/2019	4	2.295	[a]
GAIA	11F0042226	30ª série 4ª emissão	11,50%	IGPM	4	N/A	11/06/2011	11/10/2021	11	2.227	[a]
GAIA	12B0038689	20ª série 5ª emissão	5,80%	IPCA	N/A	N/A	15/03/2012	19/03/2024	21	6.582	[a]
HABITASEC	12E0031990	9ª série 1ª emissão	12,04%	IGMP	3:5	BB+ SR Rating	28/05/2012	28/05/2022	15	6.347	[a]
GAIA	12E0035783	29ª série 5ª emissão	10,00%	IPCA	1:3	N/A	31/05/2012	25/10/2021	15	3.638	[a]
ISEC SECURITIZADORA	13B0006454	1ª série 2ª emissão	9,50%	IGPM	1:3	N/A	07/02/2013	07/02/2023	80	20.006	[a]
HABITASEC	13B0036124	21ª série 1ª emissão	10,30%	IGPM	1:4	N/A	07/02/2013	15/05/2021	20	4.382	[a]
ISEC SECURITIZADORA	13E0042787	3ª série 1ª emissão	9,20%	IGPM	1:3	N/A	22/05/2013	07/06/2019	29	6.829	[a]
BRAZILIAN SECURITIES	13H0041115	319ª série 1ª emissão	9,25%	IPCA	4	N/A	16/08/2013	18/02/2025	11	12.599	[b]
BRAZILIAN SECURITIES	13J0024983	330ª série 1ª emissão	112,00% DI	CDI	N/A	N/A	10/10/2013	11/10/2018	34	11.037	[a]
ISEC SECURITIZADORA	13L0049128	6ª série 1ª emissão	2,80%	CDI	1:4	N/A	19/12/2013	07/12/2018	9	2.232	[a]
POLO CAPITAL	14B0058368	20ª série 1ª emissão	12,00%	IPCA	4	N/A	19/02/2014	22/02/2018	13	5.670	[a]
CIBRASEC	14F0696242	21ª série 2ª emissão	10,50%	IPCA	5	N/A	11/06/2014	11/06/2018	8	6.632	[a]
ISEC SECURITIZADORA	14K0050601	3ª série 3ª emissão	3,00%	CDI	1:4	AA- LR Rating	05/11/2014	05/11/2019	30	10.128	[b]
BRAZILIAN SEC	14K0218631	356ª série 1ª emissão	1,40%	CDI	N/A	N/A	28/11/2014	28/11/2016	12	4.009	[a]
SCCI SEC	15H0698161	16ª série 1ª emissão	5,00%	CDI	4:5	A SR Rating	27/08/2015	05/09/2019	4	4.049	[a]
TOTAL										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 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Mantidos até o vencimento: R\$ 85.935

Mantidos para negociação: R\$ 22.727

Total: R\$ 108.662

(*) Classificação contábil:

[a] Mantidos até o vencimento

[b] Mantidos 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

As informações mais detalhadas sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis no site das securitizadoras.

Em 31 de dezembro de 2015 o Certificado de Recebível Imobiliário do emissor Polo Capital (código 14B0058368) que totaliza o valor de R\$ 5.670, apresenta parcela vencida de R\$ 1.780. Tendo em vista que o CRI apresenta garantia real através de alienação fiduciária de imóvel e que possui valor de execução suficiente para suportar um valor substancial do saldo devedor, o gestor e a administradora entendem que em 31 de dezembro de 2015 a possibilidade de alteração do fluxo de caixa esperado para esse título contempla uma redução de aproximadamente R\$ 352, o qual foi objeto de registro de provisão para perdas para ajuste ao valor provável de realização.

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) imóvel(s), 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

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 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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 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.

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 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

V. Risco de Mercado:

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

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

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 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

VIII. Risco Tributário:

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

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

IX. Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez.

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

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

X. 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

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 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

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.

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 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 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

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 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

a. Emissão

O Fundo poderá vir a emitir até 1.000.000 de cotas, sendo certo que cada nova emissão deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, na forma prevista no regulamento.

Em 12 de abril de 2012 o Fundo emitiu um total de 538.834 cotas subscritas e integralizadas no valor total de R\$ 53.883. Em 18 de outubro de 2012, foi realizada uma segunda emissão de cotas, perfazendo um total de 1.760.871 cotas que foram totalmente subscritas e integralizadas pelo montante de R\$ 202.500.

Não houve emissão de novas cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014.

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.

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 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014 ocorreu a amortização de cotas no montante de R\$ 1.380.

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 30 de dezembro de 2015 no valor de R\$ 84,50 (R\$ 79,30 em 30 de dezembro de 2014)

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.

	2015	2014
Base de cálculo - Lucro Líquido Contábil	25.915	13.132
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(410)	(8.085)
(+) Despesas por competência não transitadas pelo caixa	(248)	208
(=) Lucro Líquido ajustado base para cálculo de distribuição [A]	26.077	21.425
Resultado mínimo à distribuir (95%)	24.773	20.354
Rendimentos apropriados [B]	25.849	21.479
Rendimentos pagos no exercício	23.204	19.547
Rendimentos do exercício anterior pagos no exercício	1.932	0

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 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Total Rendimentos Pagos no exercício	25.136	19.547
Rendimentos a Distribuir	2.645	1.932
% [B]/[A]	99%	100%

O total dos rendimentos pagos no exercício corresponde a 9,86% (2014 – 7,67%) do capital social integralizado.

f. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2015	99,608495	231.123	11,32
Em 31 de dezembro de 2014	99,579909	237.083	5,50

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
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:

	2015		2014	
	R\$	% sobre o PL médio	R\$	% sobre o PL médio
Despesas administrativas				
Despesas com taxa de administração	762	0,33	1.087	0,46

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 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Despesas tributárias	124 0,05	115 0,05
Despesas com serviços técnicos especializados	39 0,02	58 0,02
Despesas com taxa de custódia	4 0,00	38 0,02
Outras despesas administrativas	505 0,22	102 0,04
Total	1.434 0,62	1.400 0,59

a. Remuneração do Administrador e do Custodiante

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

- 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;
- 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;
- 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.

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.

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:

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

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 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

11 Alterações estatutárias

Em ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 24 de junho de 2015 os cotistas aprovaram, por unanimidade dos votos presentes, a substituição, a partir do fechamento do dia 21 de julho de 2015 (“Data da transferência”), da Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, pela Nova Instituição Administradora, XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada para prestar serviços de administração de carteira de valores mobiliários, com sede na Praia de Botafogo nº501, Sala 601-A1, Botafogo, CEP 22.250-040, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrito no CNPJ/MF sob o nº02.332.886/0001-04, a qual é autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº10.460, de 26 de junho de 2009, que será responsável pela administração do Fundo.

12 Política de divulgação das informações

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

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

(a) O valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período.

(b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

III - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV- até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

(a) demonstração dos fluxos de caixa do período;

(b) o relatório do administrador, observado o disposto no §2º; e

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 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

V - Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do administrador, elaborado de acordo com a Instrução CVM no 472 – artigo 39 e o parecer do auditor independente.

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%.

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 2015 não houve transações com partes relacionadas, exceto com as partes descritas na Nota 10.

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 Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios

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 2015 e 2014

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

* * *

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

Eduardo Luce Glitz
Diretor
CPF: 944.363.980-72