

Informe Anual

Nome do Fundo:	MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	CNPJ do Fundo:	97.521.225/0001-25
Data de Funcionamento:	13/04/2012	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRMXRFCTF008	Quantidade de cotas emitidas:	2.299.705,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	CNPJ do Administrador:	02.332.886/0001-04
Endereço:	Avenida Afrânio de Melo Franco, 290, Sala 606- Leblon- Rio de Janeiro- RJ- 22430060	Telefones:	(21)32653700
Site:	www.xpi.com.br	E-mail:	adm.fundos@xpi.com.br
Competência:	12/2016		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: XP Gestão de Recursos Ltda	02.332.886/0001-04	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3600 – 10º andar, Conj. 101 e 102, Itaim Bibi, São Paulo – SP	(11)35261300
1.2	Custodiante: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	36.113.876/0001-91	Av. das Américas, 500, Bloco 13, GR 205, CEP 22640-010 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ	(21)35140000
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS Auditores Independentes S.S.	61.562.112/0002-01	Rua do Russel, 804 – Glória – Edifício Manchete - Rio de Janeiro, RJ Brasil 22210-907	(21)32326018
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	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 ("CRI's"), 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.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O fundo obteve bons resultados financeiros oriundos das cotas dos fundos imobiliários e dos CRI que compõem a carteira do Fundo. Ao longo de 2016 o Fundo adquiriu bons papéis (CRI), considerados High Grade, e distribuiu aos seus investidores ao longo de 2016 o valor de R\$ 24.100.908 à título de rendimentos, valor equivalente à R\$ 10,48 por cota. Por outro lado, sobre os aspectos contábeis, a equipe de gestão elaborou um estudo sobre a recuperação dos valores registrados nos ativos que compõem a carteira do MXRF (Estudo de Recuperabilidade), no qual considera a relação entre os lastros, garantias e obrigações, que constituem a estrutura de cada um dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Neste estudo, foi mensurado uma parcela do valor do crédito no qual não é coberto pelo lastro e garantia dos cedentes, ou seja, parcela considerada clean. Consequentemente, essa parcela vem descumprindo obrigações pecuniárias e não pecuniárias do papel. Como resultado do estudo, houve um desconto na ordem de 4,7% sobre o valor do Patrimônio Líquido do MXRF. Isso representou uma remarcação negativa de 3 (seis) CRIs, que já vinham sendo reportados nos relatórios mensais do gestor dos últimos meses e, por último, a marcação da SPE			

	Terra Mundi pelo valor de laudo ao invés de marcação por equivalência patrimonial, para melhor refletir o valor a mercado deste ativo. Vale ressaltar que o gestor e administrador, em conjunto com as Companhias Securitizadoras, estão empregando os melhores esforços no intuito de recuperar futuramente os valores descontados nos CRIs, por meio de medidas judiciais e extra judiciais. Por fim, cabe destacar que a medida que os créditos descontados forem recuperados, o MXRF terá, consequentemente, a conta de Lucros Acumulados majorados																
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período 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.																
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira																
	Embora o cenário macroeconômico atual não seja favorável, acreditamos que o mercado FIIs passou pelo momento mais volátil nos anos de 2014 e 2015 e tende a apresentar mais racionalidade nos próximos meses, mesmo com possíveis ajustes de preços no mercado imobiliário real. Continuaremos com aquisições, para reposição, de CRIs para permanecer com a alocação nessa classe de ativos, atualmente em 45% 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.																
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:																
	Ver anexo no final do documento. Anexos																
6.	<table> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr> <tr> <td>SPE</td><td>15.074.350,27</td><td>SIM</td><td>-1,98%</td></tr> <tr> <td>Certificados de Recebíveis Imobiliários</td><td>124.978.008,10</td><td>SIM</td><td>13,34%</td></tr> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	SPE	15.074.350,27	SIM	-1,98%	Certificados de Recebíveis Imobiliários	124.978.008,10	SIM	13,34%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período														
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																
SPE	15.074.350,27	SIM	-1,98%														
Certificados de Recebíveis Imobiliários	124.978.008,10	SIM	13,34%														
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação																
	As ações de sociedade de propósito específico são registradas inicialmente pelo seu valor justo de aquisição e remensurados a seu valor justo. 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. 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.																
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes																
	Não possui informação apresentada.																
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes																
	Não possui informação apresentada.																
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:																
	Não possui informação apresentada.																
10.	Assembleia Geral																
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:																
	Avenida Brigadeiro Faria Lima 3600 – 10º andar, Conj. 101 e 102, Itaim Bibi, São Paulo – SP www.xpi.com.br																
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.																
	As solicitações podem ser feitas no e-mail adm.fundos@xpi.com.br																
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.																
	Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.																
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.																
	As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.																
11.	Remuneração do Administrador																
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:																
	i. se o patrimônio líquido do Fundo for igual ou menor a R\$ 100.000.000, a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,47% do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 45.000,00; ii. se o patrimônio líquido do Fundo for superior a R\$ 100.000.000 e igual ou inferior a R\$ 300.000.000, a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,46% do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 45.000,00; iii. se o patrimônio líquido do Fundo for superior a R\$ 300.000.000, a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,45% do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 45.000,00.																
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:														
	327.058,26	0,14%	NaN														
12.	Governança																
12.1	Representante(s) de cotistas																
	Não possui informação apresentada.																
12.2	Diretor Responsável pelo FII																

Nome:	FAUSTO SILVA FILHO	Idade:	38		
Profissão:	Engenheiro civil	CPF:	2948142725		
E-mail:	adm.fundos@xpi.com.br	Formação acadêmica:	Engenheiro civil		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	05/05/2016		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Não possui informação apresentada.					
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	5.585,00	1.872.837,00	81,44%	76,49%	4,95%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%	1,00	426.843,00	18,56%		100,00%
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	Os Fatos Relevantes são publicados nos sites www.bmfbovespa.com.br e www.xpi.com.br				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	As cotas do Fundo são negociadas na BM&FBovespa e seguem os regulamentos e manuais de negociação disponíveis no link abaixo: www.bmfbovespa.com.br/pt_br/regulacao/regulamentos-e-manuais				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	Não possui informação apresentada.				
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	Integralização única das cotas subscritas				
Anexos					
5.Riscos					

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---