

**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
Exercícios findos em 31 de dezembro
de 2018 e 2017

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 contábeis em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa – método direto

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2018, o desempenho das operações e os fluxos de caixa do exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor do Fundo pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação da existência, valorização e mensuração de valor recuperável dos ativos financeiros de natureza imobiliária

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira, o saldo de investimentos em certificado de recebíveis imobiliários representa 89,86% do patrimônio líquido do Fundo. Em nossa visão, pelo impacto direto na mensuração do valor das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a posição de certificado de recebíveis imobiliários é considerada como área de foco em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, utilizando fatores de mercado adaptados para os percentuais de indexadores de cada título. Efetuamos, em base amostral, testes de precificação dos CRIs. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre os certificados de recebíveis imobiliários em nota explicativa às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de certificados de recebíveis imobiliários, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Avaliação de determinação do valor justo das ações de sociedade de propósito específico (SPE)

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira e nota explicativa nº 5b, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico que totalizam R\$ 45.350 mil, é registrada pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico foram considerados um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo de investimentos em sociedade de propósito específico, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, com base amostral. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas em nota explicativa às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em ações de sociedade de propósito específico, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Provisão para redução ao valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI)

A determinação da provisão ao valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na determinação da provisão, conforme descrito na nota explicativa 3g.

Como nossa auditoria conduziu o assunto.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração da provisão ao valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, para uma amostra. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a provisão ao valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos em Participações e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela incumbida pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 12 de abril de 2019.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-6



Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/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.)

Balanços patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Nota	2018		2017	
Ativo		Valores	% PL	Valores	% PL
<u>Circulante</u>		<u>242.124</u>	<u>81,19%</u>	<u>43.854</u>	<u>14,50%</u>
Disponibilidade		1	0,00%	0	0,00%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		11.237	3,77%	9.810	3,24%
Cotas de fundos de investimento	4.a	11.237	3,77%	9.810	3,24%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		229.825	77,05%	33.010	10,92%
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	5.a	19.414	6,51%	30.364	10,04%
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.c.ii	210.411	70,54%	2.646	0,88%
Outros créditos		1.061	0,36%	1.034	0,34%
<u>Não Circulante</u>		<u>58.234</u>	<u>19,52%</u>	<u>260.279</u>	<u>86,09%</u>
Realizável a Longo Prazo		58.234	19,52%	260.279	86,09%
Ações em companhias investidas	5.b	45.350	15,19%	37.012	12,24%
Certificados de Recebíveis Imobiliários		16.342	5,48%	226.688	74,98%
Certificados de Recebíveis Imobiliários - Vencidos		41.295	13,84%	38.256	12,65%
Provisão para ajuste ao valor de realização		(44.753)	-15,00%	(41.677)	-13,78%
Total do ativo		<u>300.358</u>	<u>100,71%</u>	<u>304.133</u>	<u>100,59%</u>
Passivo					
<u>Circulante</u>		<u>2.103</u>	<u>0,71%</u>	<u>1.796</u>	<u>0,59%</u>
Rendimentos a distribuir		1.889	0,64%	1.574	0,52%
Taxa CETIP/SELIC		3	0,00%	2	0,00%
Taxa de Administração		211	0,07%	214	0,07%
Demais valores a pagar		0	0,00%	6	0,00%
Total do passivo		2.103	0,71%	1.796	0,59%
Patrimônio líquido		<u>298.255</u>	<u>100,00%</u>	<u>302.336</u>	<u>100,00%</u>
Cotas integralizadas		344.067	115,36%	344.067	113,81%
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(9.542)	-3,20%	(9.542)	-3,16%
Lucros ou prejuízos acumulados	8	(36.270)	-12,16%	(32.189)	-10,65%
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>300.358</u>	<u>100,71%</u>	<u>304.132</u>	<u>100,59%</u>

As notas explicativas são parte integrante 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.)

Demonstração de resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		2018	2017
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	5.a.ii	27.150	19.837
Provisão para ajuste ao valor de realização		(3.076)	(24.859)
Letras de Certificado Imobiliário - LCI	5.a.i	36	89
Ajuste valor justo do investimento em companhias	5.b	(5.486)	(9.847)
Dividendos recebidos companhias		5.775	2.431
Reversão de provisão para ajuste ao valor de realização		-	3.622
Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	5.a	(1.788)	5.185
Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários - Juros		3.382	5.519
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza imobiliária		25.993	1.977
Outros Ativos Financeiros			
Rendas com aplicações em operações compromissadas		-	11
Resultado com aplicações em Cotas de Fundo de Investimento	4.a	452	1.426
Outras Receitas/Despesas Operacionais		5	(95)
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		457	1.342
Outras Despesas	10	(4.401)	(3.108)
Despesas com taxa administração e gestão		(2.800)	(1.956)
Despesas com advogados		(225)	(212)
Despesas tributárias		(142)	(445)
Despesas com serviços técnicos especializados		(132)	(130)
Despesa com taxa de custódia		-	(42)
Despesa com bovespa		(9)	(82)
Despesa com taxa CVM		(39)	(45)
Despesa com consultoria		(19)	(37)
Despesa com CETIP/SELIC		(37)	(34)
Despesa com correios		(65)	(13)
Outras despesas		(933)	(113)
Resultado Líquido do Exercício		22.049	211
Quantidade de cotas		31.482.823	31.482.823
Resultado Líquido por cota (em reais)		0,70	0,01

As notas explicativas são parte integrante 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.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Cotas subscritas e integralizadas	Custos diretamente relacionados a emissão	Distribuição de rendimentos	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2016	255.004	(9.542)	(96.120)	88.340	237.682
Incorporação	89.063	-	-	-	89.063
Distribuição de resultado	-	-	(24.620)	-	(24.620)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	211	211
Em 31 de dezembro de 2017	344.067	(9.542)	(120.740)	88.551	302.336
Distribuição de resultado	-	-	(26.130)	-	(26.130)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	22.049	22.049
Em 31 de dezembro de 2018	344.067	(9.542)	(146.870)	110.600	298.255

As notas explicativas da administradora são parte integrante 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.)

Demonstração do fluxo de caixa – método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Operações compromissadas	-	11
Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM555	(224.916)	(253.185)
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM555	224.025	262.442
Compra cotas de fundos de investimento imobiliários	(15.000)	(9.435)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários	33.125	53.460
Compra de títulos privados - CRI	(62.445)	(81.092)
Venda de títulos privados - CRI	-	41.973
Amortização/ Rendimento de títulos privados	89.050	39.367
Compra de títulos privados - LCI	(10.119)	-
Venda de títulos privados - LCI	10.156	-
Compra de ações de companhias	(13.800)	(28.163)
Dividendos recebidos de ações de companhias	-	2.431
Pagamento de taxa de administração e gestão	(2.802)	(1.877)
Demais pagamentos e recebimentos	(1.457)	(1.045)
Caixa líquido das atividades operacionais	25.817	24.887
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(25.816)	(24.999)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(25.816)	(24.999)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1	(112)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	112
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1	(112)

As notas explicativas são parte integrante 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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Maxi Renda” ou “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 nº 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 13 de abril de 2012 e realizada a primeira integralização de cotas na mesma data.

O Fundo possui gestão ativa e a sua Política de Investimentos busca proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas e a obtenção de renda aos seus Cotistas através da aplicação dos recursos do Fundo em Ativos Alvo, objetivando, fundamentalmente auferir rendimentos oriundos dos Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a investir e auferir ganho de capital nas negociações de Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a adquirir e posteriormente alienar.

Por possuir gestão ativa, o Fundo não tem como objetivo aplicar seus recursos em Ativos Alvo específicos, sendo caracterizado como um fundo de investimento imobiliário genérico, de forma que a gestão da sua carteira pelo Gestor será feita à medida em que sejam identificadas oportunidades que atendam à Política de Investimentos, observados os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração previstos em seu Regulamento.

O Fundo é destinado ao público em geral e possui suas cotas negociadas em bolsa de valores.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do comitê de investimentos, do consultor imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e 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.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a. Autorização para conclusão das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em xx no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

c. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração e apresentação

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. São reconhecidos inicialmente pelo valor justo de aquisição e remensurados ao valor justo periodicamente. Esta categoria está composta por cotas de fundos de investimento e instrumentos financeiros de natureza imobiliária.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativos mantidos até o vencimento: devem ser registrados títulos e valores mobiliários quando, na data da aquisição, houver intenção do Gestor e da Administradora do Fundo em preservar volume de aplicações compatível com a manutenção de tais ativos na carteira do Fundo até o vencimento, esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução ao seu valor recuperável. Essa categoria está composta por instrumentos financeiros de natureza imobiliária.

A reclassificação dos ativos entre as categorias deve ser realizada imediatamente caso seja constatada alteração nos parâmetros que levaram à classificação original na aquisição, observando-se que na hipótese de transferência da categoria ativos mantidos até o vencimento para a categoria ativos para negociação, os ganhos e perdas não realizados devem ser reconhecidos imediatamente no resultado do período.

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 2.

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.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

d. Cotas de fundos de investimentos

- i. Os investimentos em cotas de fundos de investimento (ICVM 555) são registrados pelo custo de aquisição, sendo remensurados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelo administrador do fundo investido, líquido de Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) sobre a valorização da cota.
- ii. Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário são registrados ao valor justo do custo de aquisição, sendo remensurados, diariamente, pelo valor da cotação de fechamento das cotas de cada fundo em bolsa de valores, independente do volume negociado.

e. Caixa e equivalentes de caixa

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

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pelas contas correntes bancárias no montante de R\$ 1 (R\$ 0 em 2017).

f. Investimento em Sociedade de Propósito Específico (SPE)

As ações de sociedade de propósito específico são mensuradas a valor justo em uma determinada data, 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 riscos associados a ele.

g. Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

h. Estimativas e julgamento contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Valor recuperável dos instrumentos financeiros: o valor de recuperação dos instrumentos financeiros, classificados como mantidos até o vencimento, é apurado de acordo com os aspectos descritos na nota 3(g).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Cotas de fundo

	2018			2017		
	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo	Quantidade de cotas	Valor da cota	Saldo
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	6.338	1.773,07	11.237	5.872	1.670,79	9.810
Total:	6.338		11.237	5.872		9.810

O patrimônio OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo, não exclusivo, é constituído preponderantemente por títulos públicos federais e títulos de renda fixa indexados ao CDI. O fundo possui liquidez imediata (D+0) tanto para aplicações quanto para resgates.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5 Ativos de natureza imobiliária

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

Fundo	2018				2017				Resumo
	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Part.	Valor de Mercado	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Part.	Valor de Mercado	
BTG Pactual Corporate Office Fund - FII	19.224.537	13.164	0,07%	1.361	19.224.537	13.164	0,1%	1.395	[1]
Rio Negro — FII	2.676.000	44.152	1,65%	3.740	2.676.000	149.377	5,6%	13.876	[2]
XP Corporate Macaé - FII	2.414.570	11.710	0,48%	1.113	2.414.570	153.087	6,3%	15.093	[3]
MAC Fundo de Investimento Imobiliário	156.108	15.000	9,61%	13.200	-	-	0%	-	[4]
Total:		84.026		19.414		315.628		30.364	

[1] O Fundo de Investimento Imobiliário BTG - FII Pactual Corporate Office Fund 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 seu regulamento.

[2] Constituído sob a forma de condomínio fechado, o Fundo de Investimento Imobiliário Rio Negro - FII é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários. Os recursos captados na sua 1ª emissão de cotas serão destinados à aquisição de imóveis situados no 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.

[3] O fundo XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário - FII 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.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

[4] O MAC Fundo de Investimentos Imobiliário. É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, pelo regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. É destinado exclusivamente a investidores qualificados, observado que no âmbito de toda e qualquer oferta restrita, as cotas somente poderão ser distribuídas a investidores profissionais. O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, conforme a política de investimento definida no capítulo V do regulamento, por meio da realização de investimentos em empreendimentos imobiliários residenciais, especificamente nos empreendimentos, através da aquisição de ações de emissão das companhias investidas, que serão as únicas sócias das SPE, com a finalidade de rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; e (b) a posterior alienação, à vista ou a prazo, das unidades autônomas dos empreendimentos integrantes da carteira, conforme permitido pelo regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

As movimentações das cotas de fundos imobiliários durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 podem ser assim demonstradas:

Saldo em 31 de dezembro de 2017	30.364
Aquisições	15.000
Vendas	(33.125)
Vendas ainda não transitadas no caixa	(1.030)
Recebimento de rendimentos	9.993
Resultado cotas de fundo	(1.788)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	19.414

Títulos renda fixa

i. Letras de Crédito Imobiliárias – mantidas até o vencimento

A Letra de Crédito Imobiliário estava atualizada pela variação do respectivo indexador do papel, considerando ser este o valor equivalente ao valor justo, onde as posições foram resgatadas no decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

ii. Certificados de Recebíveis Imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários, estão a seguir relacionados:

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Código	Emissor	Nº da série	Nº da emissão	Taxa de juros	Indexador	Garantias	Rating	Emissão	Vencimento	2018		2017		Classificação contábil
										Quantidade	Valor	Quantidade	Valor	
11F0013690	BRAZIL REALTY S/A	1ª	1ª	107,00%	CDI	1	N/A	14/06/2011	01/06/2023	1	301	1	302	[a]
11F0031266	GAIA SECURITIZADORA	4ª	5ª	10,00%	IPCA	1;2;3	N/A	15/06/2011	15/02/2019	5	123	5	1.174	[a]
11F0039677	BRAZILIAN SECURITIES	2ª	1ª	11,80%	PRE	4	A	13/06/2011	13/04/2031	-	-	833	58	[a]
11F0042226	GAIA SECURITIZADORA	30ª	4ª	11,50%	IGPM	8	N/A	11/06/2011	11/06/2030	11	1.839	11	2.433	[a] ii. b)
11L0005713	HABITASEC SECURITIZADORA	4ª	1ª	15,00%	IPCA	1	N/A	05/12/2011	15/04/2023	27	9.957	27	11.216	[a] ii a)
12B0035151	GAIA SECURITIZADORA	13ª	5ª	11,00%	IPCA	1;2;3	N/A	28/02/2012	28/02/2022	10	936	10	1.291	[a]
12B0035289	GAIA SECURITIZADORA	14ª	5ª	11,00%	IPCA	1;2;3	N/A	28/02/2012	28/12/2021	10	990	10	1.311	[a]
12B0035313	GAIA SECURITIZADORA	15ª	5ª	11,00%	IPCA	1;2;3	N/A	28/02/2012	28/10/2021	10	463	10	767	[a]
12B0035480	GAIA SECURITIZADORA	16ª	5ª	11,00%	IPCA	1;2;3	N/A	28/02/2012	28/01/2022	10	763	10	1.081	[a]
12B0035531	GAIA SECURITIZADORA	17ª	5ª	11,00%	IPCA	1;2;3	N/A	28/02/2012	28/12/2021	10	919	10	1.224	[a]
12B0035534	GAIA SECURITIZADORA	18ª	5ª	11,00%	IPCA	1;2;3	N/A	28/02/2012	28/02/2022	10	509	10	726	[a]
12E0013069	GAIA SECURITIZADORA	21ª	5ª	9,50%	IGPM	1;3	N/A	11/05/2012	20/08/2021	9	831	9	1.111	[a]
12E0031990	HABITASEC SECURITIZADORA	9ª	1ª	12,04%	IGPM	3;5	N/A	28/05/2012	28/05/2022	27	8.576	27	9.533	[a] ii d)
12E0035783	GAIA SECURITIZADORA	29ª	5ª	10,00%	IPCA	1;2;3	N/A	31/05/2012	25/10/2021	31	4.255	31	5.439	[a]
12H0000804	GAIA SECURITIZADORA	33ª	5ª	13,00%	IGPM	5	N/A	01/08/2012	20/11/2019	-	-	7	14.523	[a] iii. e)
12K0035326	BRASIL PLURAL SECURITIZADORA	2ª	1ª	6,30%	IPCA	3;4;8	AA-	15/11/2012	15/09/2028	-	-	20	6.842	[a]
12L0033177	CIBRASEC	188ª	2ª	11,00%	IGPM	1;2;8;9	N/A	28/12/2012	28/12/2019	-	-	17	6.277	[a] iii. c)
13A0003720	ISEC SECURITIZADORA	1ª	1ª	11,50%	IGPM	1;2;3	N/A	02/01/2013	07/01/2019	10	750	10	1.039	[a] ii. c)
13B0006454	ISEC SECURITIZADORA	1ª	2ª	9,50%	IGPM	1;3	N/A	07/02/2013	07/02/2023	110	16.842	110	19.989	[a]
13B0036124	HABITASEC SECURITIZADORA	21ª	1ª	10,30%	IGPM	1;4	N/A	07/02/2013	15/05/2021	39	2.948	39	4.789	[a]
13D0458950	BRC SECURITIZADORA	2ª	2ª	5,10%	IPCA			22/04/2013	22/11/2028	6	1.966	-	-	

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

13E0042787	ISEC SECURITIZADORA	3 ^a	1 ^a	9,20%	IGPM	1;2;3	N/A	22/05/2013	07/06/2019	49	2.173	49	6.054	[a]
13F0062455	RB CAPITAL SECURITIZADORA	1 ^a	1 ^a	6,17%	IPCA	3;4;6	N/A	17/06/2013	17/01/2029	10	3.687	10	3.780	[a]
13H0041115	BRAZILIAN SECURITIES	319 ^a	1 ^a	9,25%	IPCA	4;6	N/A	22/05/2013	18/02/2025	16	15.806	16	16.958	[a]
13J0024983	BRAZILIAN SECURITIES	330 ^a	1 ^a	115,00%	CDI	4	N/A	10/10/2013	11/10/2019	-	-	37	11.851	[a]
13K0111771	RB CAPITAL SECURITIZADORA	95 ^a	1 ^a	7,73%	IPCA	3;4	AA+	15/11/2013	15/11/2029	4	1.719	4	1.754	[a]
13L0034539	BARIGUI SECURITIZADORA	1 ^a	1 ^a	7,15%	IGPM	4;6	N/A	15/12/2013	15/09/2028	15	5.221	13	4.359	[a]
14C0067901	RB CAPITAL SECURITIZADORA	98 ^a	1 ^a	6,71%	IPCA	1;2;4	Aa1.br/Ba2	18/03/2014	06/03/2026	2	722	2	742	[a]
14K0050601	ISEC SECURITIZADORA	3 ^a	3 ^a	5,50%	CDI+	2;3;4;8	N/A	05/11/2014	05/11/2019	-	-	45	15.337	[a] iii. b)
15F0544486	RBCAPITALRE	120 ^a	1 ^a	6,51%	IPCA	N/A	N/A	05/06/2015	06/10/2031	3	1.175	3	1.109	[a]
15F1090290	RBCAPITALRE	121 ^a	1 ^a	6,54%	IPCA	N/A	N/A	05/06/2015	05/02/2031	4.141	5.511	4141	5.396	[a]
15H0698161	SCCI SEC	16 ^a	1 ^o	5,00%	CDI+	4;5	brA	27/08/2015	05/09/2019	7	3.174	7	5.820	[a]
15H0698669	HABITASEC SECURITIZADORA	2 ^a	1 ^a	11,50%	IPCA	7	eA+	24/08/2015	14/08/2025	10	2.473	10	2.665	[a]
16B0764930	RB CAPITAL HOLDING S.A	122 ^a	1 ^a	8,28%	IPCA			07/02/2016	07/05/2026	576	568	-	-	
16C0207926	APICE SECURITIZADORA	1 ^a	1 ^a	1,80%	CDI+	2	N/A	23/03/2016	26/03/2018	-	-	2000	667	[a]
16E0708207	RB CAPITAL SECURITIZADORA	140 ^a	1 ^a	100,00%	DI			23/05/2016	26/05/2021	10.000	9.964	-	-	
16F0071780	APICE SECURITIZADORA	63 ^a	1 ^a	1,60%	CDI+	4;7	N/A	14/09/2016	21/06/2019	2.000	2.007	2000	2.013	[a]
16F0132354	CIBRASEC	269 ^a	2 ^a	16,00%	IPCA	1;2;8;9	N/A	17/06/2016	17/12/2017	-	-	10	1.008	[a] iii. d)
16G0000001	RBCAPITALRE	135 ^a	1 ^a	-0,10%	CDI+	1;4;5	AAAsf	12/07/2016	12/07/2023	-	-	3758	3.898	[a]
16I0000002	APICE SECURITIZADORA	73 ^a	1 ^a	5,79%	IGPM	3;6	AAAsf(bra)	14/09/2016	23/05/2029	3.135	3.306	11059	10.868	[a]
16I0965158	RBCAPITALRE	128 ^a	1 ^a	100,00%	CDI	1;4;5	AAsf	30/09/2016	30/09/2021	8.969	8.929	7957	7.997	[a]
16I0965520	RBCAPITALRE	130 ^a	1 ^a	6,57%	IPCA	1;4;5	AAsf	30/09/2016	02/10/2024	2.006	1.703	2006	1.864	[a]
16K0000003	APICE SECURITIZADORA	64 ^a	1 ^a	0,40%	CDI+	N/A	AA-sf(bra)	01/11/2016	05/12/2018	-	-	1755	1.979	[a]
16L0178106	BRAZILIAN SECURITIES	379 ^a	1 ^a	0,70%	CDI+	5	N/A	29/12/2016	17/12/2019	6.250	4.177	5750	5.764	[a]
16L0245118	APICE SECURITIZADORA	82 ^a	1 ^a	1,15%	CDI+	6	AA-sf(bra)	28/12/2016	30/12/2019	13.700	5.482	13700	10.963	[a]
17G0788003	APICE SECURITIZADORA	95 ^a	1 ^a	140,00%	CDI	5	N/A	15/07/2017	16/07/2021	8.615	8.768	8615	9.036	[a]

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

17H0164854	RB CAPITAL SECURITIZADORA	165 ^a	1 ^a	6,35%	IPCA			06/08/2017	06/11/2027	4.000	4.016	-	-	
17I0181659	APICE SECURITIZADORA	106 ^a	1 ^a	6,59%	IPCA	4	N/A	20/09/2017	20/10/2032	10.250	10.801	15000	15.100	[a]
17K0161325	VERT SECURITIZADORA	1 ^a	2 ^a	8,06%	IPCA	2;4;9	BBB-	22/11/2017	22/11/2027	15.000	14.893	13000	13.142	[a]
17L0956424	HABITASEC SECURITIZADORA	101 ^a	1 ^a	100,00%	DI			29/12/2017	21/12/2032	8.500	8.578	-	-	
18D0698877	NOVA SEC	27 ^a	1 ^a	100,00%	DI			10/04/2018	17/04/2028	1.315	12.316	-	-	
18H0864201	RB CAPITAL SECURITIZADORA	186 ^a	1 ^a	6,69%	IGPM			15/08/2018	15/07/2028	5.000	5.172	-	-	
18K0576117	BRC SECURITIZADORA	6 ^a	2 ^a	5,14%	IPCA		N/A	29/11/2018	20/02/2030	15.000	15.104	-	-	
Total										210.411		251.249		

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As movimentações dos CRI durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 pode ser assim demonstrada:

Saldo inicial	267.590
Aquisições	62.445
Rendas	27.150
Amortizações/Rendimentos recebidos	(89.137)
Saldo final	268.048

(*) Classificação contábil:

[a] Mantidos até o vencimento

[b] Mantidos para negociação

Garantias nos termos da tabela acima:

1. Cessão Fiduciária de Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
2. Aval;
3. Fundo de Reserva;
4. Alienação Fiduciária dos imóveis;
5. Alienação Fiduciária de cotas de SPE;
6. Fiança;
7. CDB Caução;
8. Subordinação;
9. Hipoteca.

Abaixo seguem as notas referentes aos CRI que sofreram redução ao seu valor de recuperação em função dos testes de *impairment*. Vale ressaltar que o gestor e a Administradora, em conjunto com as companhias securitizadoras, buscam melhores esforços no intuito de recuperar futuramente os valores abaixo descontados.

- a) CRI Urbplan Mezzanino (11L0005713): No dia 16 de abril de 2018 a Urbplan entrou com um pedido de recuperação judicial, sendo este aprovado no dia 25 de abril de 2018 pelo juiz da 1ª Vara de Falências de São Paulo. Desde julho de 2018 o escritório contratado tem atuado para defender os interesses dos investidores. No mês de agosto a Recuperação Judicial seguiu seus procedimentos normais, com acontecimentos pouco relevantes para a recuperação da série detida pelo Maxi Renda. Este ativo já está integralmente provisionado no Maxi Renda.

Provisão para ajuste ao valor recuperável no valor de R\$12.510 representando 100% do valor da CRI.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Isec (Código 13A0003720) possuía um saldo das garantias atribuídas inferiores à operação de R\$ 587 a menor comparado com o saldo devedor dos CRI. Todas as medidas com o objetivo de restaurar as garantias ao nível contratado da Operação estão sendo tomadas. A título de informação o papel foi vencido antecipadamente em janeiro de 2019 e está em vias finais de acordo com o credor na presente data.

Provisão para ajuste ao valor recuperável no valor de R\$208 representando 28% do valor da CRI.

- b) CRI Nex (15H0698161): O papel incorreu em diversas falhas de obrigações pecuniárias ao longo do ano. Sua dívida foi reperfilada e está restituindo o Fundo de Reserva. Estamos em contato com o devedor e demais credores para endereçar a negociação. Nosso estudo chegou a um valor de impairment de R\$ 24,4 milhões para o CRI e R\$ 4,88 à fração que corresponde à posição do Fundo.

Provisão para ajuste ao valor recuperável no valor de R\$1.597 representando 33% do valor da CRI.

iii. *Certificado de Recebíveis Imobiliários Vencidos antecipadamente.*

- a) Em 31 de dezembro de 2017, o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Polo Capital (Código 14B0058368) constava na lista de ativos de Outros Créditos dada a execução e excussão das garantias da operação ocorrida em julho de 2015. Atualmente o sindicato de detentores dos CRI possui as respectivas participações que detinha dos CRI nas lajes do empreendimento imobiliário denominado “Ed. Oceanic”, na cidade de Santos, Estado de São Paulo. Em maio de 2017, com a incorporação do XP Recebíveis, o Fundo passou a deter uma participação de 26,61% no Ed. Oceanic. Em dezembro de 2017 foi contratado o laudo de avaliação realizado pela Colliers Internacional indicando um valor proporcional de participação do Fundo de R\$ 8,83 milhões. Provisão para ajuste ao valor recuperável no valor de R\$7.509 representando 46% do valor da CRI.
- b) CRI Esser (14K0050601): Conforme reportado em relatórios anteriores, em dezembro de 2018, foi deliberado em assembleia do CRI a venda de dois dos imóveis executados que compunham as garantias da operação. Após a escolha da melhor proposta de venda, iniciou uma negociação da minuta de contrato de compra e venda que deve ser concluída em meados de março. Tão logo o contrato seja assinado, divulgaremos os termos e condições da venda que gerará caixa para o Fundo. O escritório contratado e a Cia. Securitizadora segue trabalhando em outras frentes com o objetivo de obter a retomada do crédito. Em relação a marcação do ativo na carteira do Fundo, durante o processo anual de impairment (estudo de recuperabilidade do ativo), marcamos esse ativo pelo “valor presente” (i) do valor e condições aprovadas na assembleia do CRI, citada acima, para a venda dos dois imóveis executados e (ii) do valor de laudo do terceiro imóvel executado e ainda não vendido. O valor final é de R\$ 7,4 para a posição proporcional do Fundo.

Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ 97.521.225/0001-25

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Provisão para ajuste ao valor recuperável no valor de R\$7.783 representando 51% do valor da CRI.

- c) Em 31 de dezembro de 2017 o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Cibrasec (Código 12L0033177) encontrava-se vencido antecipadamente conforme assembleia geral de detentores dos CRI realizada em 17 de março de 2017. No teste de *impairment* do ativo, foi considerado o saldo devedor a valor presente dos contratos do empreendimento Felicitá informado pela Cia. Securitizadora excluindo as receitas de multa e mora dos contratos. Deste valor recuperável, foi descontado do saldo devedor do CRI do emissor Cibrasec (Código 16F0132354) descrito no item d) abaixo.

Por fim, o Gestor e a Administradora entendem que a possibilidade de alteração do fluxo de caixa esperado para esses títulos contempla uma redução de aproximadamente R\$ 5.348, os quais foram objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável. Provisão para ajuste ao valor recuperável no valor de R\$5.384 representando 86% do valor da CRI.

- d) Em 31 de dezembro de 2017, o Certificado de Recebíveis Imobiliários do emissor Cibrasec (Código 16F0132354) encontrava-se vencido antecipadamente conforme assembleia geral de detentores dos CRI realizada em 17 de março de 2017. Emitido em 17 de junho de 2016 com o objetivo de finalizar as obras do empreendimento Felicitá, o ativo é prioritário no recebimento dos valores resultantes da execução e excussão das garantias em conjunto com o CRI 12L0033177 descrito no item iii) acima. Desta forma, o Gestor e a Administradora entendem que o será integralmente quitado, não resultando em qualquer valor de registro de provisão para perdas ao valor recuperável.
- e) Em 31 de dezembro de 2017 o Certificado de Recebíveis Imobiliário do emissor Gaia (Código 12H0000804) encontra-se vencido antecipadamente conforme assembleia geral de detentores dos CRI realizada em 08 de novembro de 2017. Na avaliação de indicativo de *impairment* do ativo, foi contratada a empresa de avaliações independentes Cushman & Wakefield para avaliar o valor de venda forçada das glebas pertencentes a empresa cujas ações foram dadas em garantia para os detentores dos CRI na proporção de 46,20%. O Gestor e a Administradora entendem que a possibilidade de alteração do fluxo de caixa esperado para esses títulos contempla uma redução de aproximadamente R\$ 7.679, os quais foram objeto de registro de provisão para perdas ao valor recuperável. Provisão para ajuste ao valor recuperável no valor de R\$7.679 representando 53% do valor da CRI.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Provisão para ajuste ao valor de realização

A movimentação da provisão para ajuste ao valor de realização durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 segue abaixo demonstrada:

Saldo em 31 de dezembro de 2017	41.677
Reversão de provisão (CRI)	(5.150)
Constituição de provisão (CRI)	8.226
Saldo em 31 de dezembro de 2018	44.753

A PDD foi calculada pela diferença entre o valor do ativo original (ajustado pelo MtM) e o valor apurado no teste de recuperabilidade do crédito. Neste processo, em sua grande maioria, foi precificado o processo de monetização das garantias que compõem a estrutura dos créditos inadimplidos. A título ilustrativo, foram elaborados laudos de avaliação ou estudos sobre o valor das garantias (terrenos, terras ou edifícios), os quais consideram um fluxo de monetização dos respectivos ativos e descontados a valor presente. Nesses estudos são considerados valores em um cenário base e pelo valor de venda forçada, e para o teste de recuperabilidade, foi considerado valor de venda forçada.

b. Ações de companhias investidas

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 a composição das ações em sociedade de propósito específico detidas pelo Fundo era a seguinte:

Companhia	2018			2017		
	Quantidade	% de participação	Valor Contábil	Quantidade	% de participação	Valor Contábil
Alameda Lorena Empreendimentos Imobiliários (**)	5.250.050	50,00%	6.100	3.412.696	50,00%	3.413
Amaro Bezerra Empreendimentos (**)	7.796.391	50,00%	9.400	6.793.298	50,00%	9.028
Colmeia Absoluto Maria Monteiro Empreendimentos Imobiliários (**)	500	50,00%	1.950	1.750.000	50,00%	1.750
CRV Terra Mundi Jardim América SPE AS (*)	18.821.000	87,52%	-	18.821.000	87,52%	8.039
Mitre Vila Mariana Empreendimentos (**)	5.274.068	50,00%	4.600	-	0,00%	-
Mitre Vila Prudente Empreendimentos (**)	10.679.552	100,00%	11.300	10.679.552	100,00%	10.000
Vitacon 18 Desenvolvimento Imobiliário (**)	5.520.234	52,08%	5.600	521	52,08%	4.782
Vitacon Paulista Desenvolvimento Imobiliário (**)	500	50,00%	6.400	-	0,00%	-
Total	53.342.295		45.350	41.457.067		37.012

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(*) O Maxi Renda exerceu seu direito de venda de participação (“Put”) em sociedade de propósito específico (“SPE”) referente ao empreendimento Terra Mundi América SPE S.A., sociedade anônima com sede na Rua C-4 com Rua C-38 e Rua C-6, Quadra 49, Lote 1 a 14, Jardim América (Jardim América 1 e 2), localizado no município de Goiânia. O Fundo detinha até o exercício da Put, 87,52% do capital social da SPE. Em razão a não performance do projeto a gestão do Maxi Renda entende que foi preciso exercer a Put e realizar a marcação a zero da participação que o Fundo detinha na SPE.

(**) Os projetos investidos possuem as características de estrutura financeira. As empresas têm o objetivo de receber um percentual do VGV (Valor Geral de Vendas) do empreendimento imobiliário e estão resguardadas de todos os riscos de incorporação.

A CRV Terra Mundi Jardim América SPE S.A. 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.

A Vitacon 18 Desenvolvimento Imobiliário Ltda., na qual o Fundo adquiriu participação no dia 27 de janeiro de 2017, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alvorada, objeto das Matrículas nº 110.746, 150.963, 148.818 e 110.234, e na Rua Carmontelle, objeto das Matrículas nº 68.656 e 106.748, todas do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área total de 1.221,00m² (um mil, duzentos e vinte e um metros quadrados) (“Imóvel”), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário “VN Alvorada 1217”.

A Vitacon Paulista Desenvolvimento Imobiliário Ltda., na qual o Fundo adquiriu participação no dia 01 de março de 2018, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Vergueiro, objeto da Matrícula nº 118.203 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área total de 1.005,34m² (um mil e cinco metros quadrados e trinta e quatro centímetros) (“Imóvel”), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário “VN Casa Vergueiro”.

A Amaro Bezerra Empreendimentos e Participações SPE Ltda., na qual o Fundo adquiriu participação no dia 27 de janeiro de 2017, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Marra, constituído pelos Lotes A e 13 da subdivisão, Bairro Vila Matilde, objeto da Matrícula nº 168.029, do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, nº com área total de 3.963,99 m² (três mil, novecentos e sessenta e três vírgula noventa e nove metros quadrados) (“Imóvel”), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário “Raízes Vila Matilde”.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A Mitre Vila Prudente Empreendimentos SPE Ltda., na qual o Fundo adquiriu participação no dia 03 de novembro de 2017, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Professor Luiz Ignácio Anhaia Mello, nºs 2.597 e 2.547, Bairro Vila Prudente, objeto da Matrícula nº 223.732, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, nº com área total de 2.658,87 m² (dois mil, seiscentos e cinquenta e oito vírgula oitenta e sete metros quadrados) (“Imóvel”), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário “Vila Prudente”.

A Mitre Vila Mariana Empreendimentos SPE Ltda., na qual o Fundo adquiriu participação no dia 02 fevereiro de 2018, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Paula Ney, nºs 428, 446 e 462, Bairro Vila Mariana, objeto das Matrículas nºs 51.378 (lote 6), 122.053 (lote 7) e 114.381 (lote 8) do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (“Imóvel”), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário “Vila Mariana”.

A Alameda Lorena Empreendimentos Imobiliários Ltda. (nova denominação da RT 012 Empreendimento e Participações Ltda.), na qual o Fundo adquiriu participação no dia 04 de dezembro de 2017, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Lorena, nºs 870 e 878, Jardim Paulista, objeto da Matrícula nº 73.500, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com área total de 532,00 m² (quinhentos e trinta e dois metros quadrados) (“Imóvel”), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário “Alameda Lorena”.

A Colmeia Absoluto Maria Monteiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qual o Fundo adquiriu participação no dia 12 de dezembro de 2017, na qualidade e única e exclusiva titular e legítima detentora da posse indireta do terreno localizado na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Maria Monteiro, nºs 861, Bairro Cambuí, objeto da Matrícula nº 128.738, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP, com área total de 1.021,78 m² (um mil e vinte e um vírgula setenta e oito metros quadrados) (“Imóvel”), ficará responsável por disponibilizar o Imóvel para o desenvolvimento e construção do empreendimento imobiliário “Absoluto Maria Monteiro”.

Saldo em 31 de dezembro de 2017	37.012
Aquisição	13.800
Ajuste a valor justo	(5.486)
Outros ajustes	24
Saldo em 31 de dezembro de 2018	45.350

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

A Administradora e o Gestor utilizam no gerenciamento desses riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações, laudos técnicos e informações de mercado que afetam o desempenho dos ativos que compõem a carteira, bem como modelos de gestão de ativos que se traduzem em processos de investimento e de avaliação dos riscos, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.

Adicionalmente, o Administrador e o Gestor acompanham a gestão da governança corporativa dos empreendimentos imobiliários.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e desta forma, apesar do Administrador e do Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e seus cotistas.

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.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 Administradora e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

iv. Riscos do Prazo:

Os CRI, LCI e as LH objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

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

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

v. Risco de Mercado:

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

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos Imobiliários do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

vi. Risco de Crédito:

Consiste no risco de inadimplemento dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Imobiliários que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como da insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Imobiliários, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

vii. Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI:

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à tal operação.

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

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

viii. Risco Tributário:

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

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

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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. Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário:

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

xi. 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.

xii. 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 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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

xiii. 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.

xiv. 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.

xv. Risco de Inexistência de Quórum 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 quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum 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.

xvi. Risco Jurídico:

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

xvii. 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 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 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 montante total da 1ª emissão de cotas do Fundo foi de até R\$ 100.000, divididos em 1.000.000 de cotas (“Volume Total da Oferta”), no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma (“Preço de Emissão”), sendo certo que cada cotista deveria adquirir, no mínimo, 10 cotas, totalizando R\$ 1, na data de emissão. Em 12 de abril de 2012 o Fundo emitiu um total de 538.834 cotas subscritas e integralizadas no valor total de R\$ 53.883.

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.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a) Cotas subscritas e integralizadas em 17 de maio de 2017 (nota 12)

Quantidade de cotas antes da incorporação	2.299.705
Desdobramento de cotas (1:10)	22.997.050
Emissão de cotas incorporadas	
XP Recebíveis – Fundo de Investimento Imobiliário	8.485.773
Saldo de cotas após a incorporação	31.482.823

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não houve emissão de cotas.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não houve amortização de cotas.

c. Resgate

Não é permitido o resgate de cotas.

d. Negociação das cotas

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, pelo código MXRF11, sendo que a última negociação no exercício foi realizada em 28 de dezembro de 2018 no valor de R\$ 10,24 e (R\$ 9,51 em 2017).

e. Distribuição de rendimentos

Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM no. 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo.

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.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

	2018	2017
Base de cálculo - Lucro Líquido Contábil	22.049	211
(+/-) Receitas líquidas de despesas por competência e não transitadas pelo caixa	4.135	24.312
(=) Lucro líquido ajustado base para cálculo de distribuição [A]	26.184	24.523
Resultado mínimo à distribuir (95%)	24.875	23.297
Rendimentos apropriados [B]	26.130	24.620
Rendimentos pagos no exercício	24.242	23.044
Rendimentos do exercício anterior pagos no exercício	1.574	1.955
Total rendimentos pagos no exercício	25.816	24.999
Rendimentos a pagar no próximo exercício	1.889	1.574
% [B]/[A]	100%	100%

f. Evolução, patrimônio líquido e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Patrimônio líquido	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2018	9,473579	298.255	0,07%
31 de dezembro de 2017	9,603220	302.336	0,07%

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.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 S.A.

Tesouraria: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Gestão: XP Vista Asset Management Ltda

10 Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

		2018		2017
Despesas administrativas	R\$	% sobre o PL médio	R\$	% sobre o PL médio
Despesas com taxa de administração e gestão	2.800	0,92	1.956	0,65
Despesas tributárias (*)	142	0,05	445	0,15
Despesas com serviços técnicos especializados	132	0,04	130	0,04
Despesas com taxa de custódia	0	0,00	42	0,01
Outras despesas administrativas	1.327	0,44	535	0,20
Total	4.401	1,45	3.108	1,04
 Patrimônio líquido médio	 302.898		 295.123	

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

a. Remuneração do Administrador e Gestão

A Instituição Administradora receberá por seus serviços uma Taxa de Administração equivalente a 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano), sendo que a Taxa de Administração não poderá representar um valor inferior a R\$ 60 por mês, e será calculada:

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- i. sobre o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo; ou
- ii. sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, desde que não seja atendida a condição do item (a), observado o valor mínimo mensal, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, que deverá ser pago diretamente ao Administrador.

Na Taxa de Administração já está contemplada a taxa de gestão devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão ("Taxa de Gestão"), além da remuneração ao Consultor Imobiliário, conforme prevista no regulamento e nos termos do contrato de consultoria imobiliária.

A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora. A remuneração do Consultor Imobiliário poderá ser paga diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário ou por sociedades de propósito específico investidas pelo Fundo.

As remunerações efetivas da Instituição Administradora e do Gestor serão calculadas em base mensal, de acordo com os percentuais referidos no Contrato de Gestão sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, e serão pagas mensalmente no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, aos respectivos prestadores de serviço, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

A Taxa de Administração poderá ser superior a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano em decorrência das taxas de administração cobradas por fundos de investimento investidos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimentos, limitada, contudo, a até 2% (dois por cento) ao ano, bem como em razão da taxa de consultoria imobiliária que poderá ser cobrada limitada a 1% (um por cento) sobre o patrimônio líquido da SPE imobiliária.

b. Taxa de performance

O Fundo não irá efetuar pagamento de taxa de performance.

11 Alterações estatutárias

Em 30 de novembro de 2018 foi deliberado em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas a substituição da gestão do Fundo da XP Gestão de Recursos Ltda inscrita no CNPJ sob o número 07.625.200/0001-89 para a XP Vista Asset Management Ltda inscrita no CNPJ sob o número 16.789.525/0001-98, autorizado pela CVM a prestar serviços de administração de carteira por meio do Ato Declaratório nº 12.794 de 21 de janeiro de 2013.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Nesta mesma Assembleia foi deliberado a substituição da administração do Fundo da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. A data base de transferência foi em 31 de dezembro de 2018.

12 Evento societário – Incorporação

- a. Em Fato Relevante de 31 de março de 2017 a Administradora propôs a incorporação integral do XP Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“XP Recebíveis”) pelo Fundo, na data da incorporação (posição anterior à incorporação), 17 de maio de 2017, que foi aprovada pela por 29,60% das cotas emitidas do Fundo em 15 de maio de 2017, através da apuração das Consultas Formais pela Administradora, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 11.

Os saldos dos ativos e passivos do XP Recebíveis (Fundo incorporado), em 17 de maio de 2017, transferidos para o Maxi Renda (Fundo incorporador), na mesma data, estão demonstrados abaixo:

Disponibilidades	5
Cotas de fundo de investimento	2.772
Certificado de recebíveis imobiliários	103.624
Outros ativos	9.154
Provisão para ajuste ao valor de realização	(12.853)
Passivos diversos	(104)

Patrimônio líquido incorporado	<u>102.598</u>
---------------------------------------	-----------------------

De acordo com o Protocolo de Justificação Definitivos de Incorporação de Fundos de Investimento Imobiliário, arquivado na CVM no dia 15 de maio de 2017, a data-base para definição das relações de troca na Incorporação foi o dia 9 de maio de 2017, que foi o último dia útil do prazo de envio pelos cotistas do voto através da Consulta Formal. Para fins de determinação de: (i) desdobramento de cotas do Fundo; e (ii) relação de troca das cotas do Fundo incorporado por cotas do Fundo, foram adotadas a relação de troca e as quantidades de cotas dos respectivos fundos, como se seguem:

Quantidade de cotas do Fundo incorporado - antes do desdobramento [A]:	1.050.973
Desdobramento das cotas (1:10) [B]=[A]*10:	10.509.730
Relação de troca - cada cota do Fundo incorporado dá direito a [C]:	0,936743608 cotas do Fundo
Quantidade de cotas do Fundo incorporador atribuída aos cotistas do Fundo incorporado [D]=[B]*[C]:	9.844.923

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Quantidade de cotas do fundo incorporador - antes do desdobramento [E]:	2.299.705
Desdobramento das cotas (1:10) [F]=[E]*10:	22.997.050
Quantidade de cotas que o Fundo incorporador detinha do Fundo incorporado na data da incorporação [G]:	1.359.150
Quantidade de cotas do Fundo incorporador após a incorporação [D]+[F]-[G]:	31.482.822

13 Política de divulgação das informações

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

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

i – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;

ii – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;

iii – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V.

iv - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

v - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia geral ordinária; e

vi – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

a. A publicação de informações referidas neste Capítulo, deve ser feita na página da instituição administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

c. A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- d. Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora.
- e. A Administradora deverá, simultaneamente à divulgação das informações nos termos desse capítulo aos cotistas, enviar tais informações ao mercado de bolsa ou de balcão organizado onde as cotas do Fundo são admitidas à negociação e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;
- f. A Administradora deverá disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo:
- i. edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
 - ii. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
 - iii. fatos relevantes;
 - iv – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo.
 - v – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária;
 - vi – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM 472.

14 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%.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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%.

15 Informações sobre transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo detinha cotas de fundos de investimentos imobiliários, conforme demonstrado abaixo, administrado pela mesma Administradora ou geridos pelo Gestor:

Fundo	Quantidade	Valor de mercado
XP Corporate Macaé Fundo de Investimento Imobiliário - FII		
Total	2.414.570	11.710

O Fundo paga taxa de administração e gestão à Administradora e ao Gestor conforme detalhado na nota explicativa nº 10.

16 Demandas judiciais

Ativos contingentes

O Maxi Renda exerceu seu direito de venda de participação ("Put") em sociedade de propósito específico ("SPE") referente ao empreendimento Terra Mundi América SPE S.A., sociedade anônima com sede na Rua C-4 com Rua C-38 e Rua C-6, Quadra 49, Lote 1 a 14, Jardim América (Jardim América 1 e 2), localizado no município de Goiânia. O referido empreendimento é composto por 288 unidades residenciais e 299 unidades comerciais, totalizando 39.005,90 m2. O Maxi Renda detinha, até o exercício da Put, 87,52% do capital social da SPE. Em razão do não recebimento dos valores que a gestão do Maxi Renda entende serem devidos, foi ajuizada uma ação de execução contra o sócio no empreendimento. O referido processo tramita perante a 12a Vara Cível de Goiânia. Em 31 de dezembro de 2018, existe a expectativa de possível ganho da causa judicial.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

17 Instrumentos financeiros

O Fundo mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos para assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus as condições vigentes no mercado. O Fundo não efetuou aplicações de caráter especulativo em derivativos. Os resultados obtidos com essas operações estão condizentes com as políticas definidas no Regulamento do Fundo.

Os valores de realização estimados de ativos e passivos financeiros do Fundo foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado, estimativas e metodologias apropriadas. Entretanto, foram aplicados julgamentos e interpretações para produzir o valor de realização mais adequado. Os montantes estimados a partir dessa metodologia não necessariamente podem ser realizados no mercado de troca corrente.

O acompanhamento desses instrumentos financeiros é realizado pela administração através de monitoramento sistemático para assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controles consiste na comparação permanente das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

a. Classificação de instrumentos financeiros

Para realizar a evidenciação requerida pelo Pronunciamento Técnico CPC 40, o Fundo deve classificar as mensurações de valor justo usando uma hierarquia de valor justo que reflita a significância dos inputs usados no processo de mensuração. A hierarquia do valor justo deve ter os seguintes níveis:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto preços cotados, incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou o passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: premissas, para o ativo ou o passivo, que não são baseadas em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

O nível na hierarquia de valor justo dentro do qual uma mensuração de valor justo é classificada em sua totalidade deve ser determinado na base do input de nível mais baixo que é significativo para a mensuração do valor justo em sua totalidade.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

A tabela abaixo apresenta instrumentos financeiros registrados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018:

	Mensurações de valor justo			
	Saldo em 31 de dezembro de 2018	Preços cotados em mercados ativos para ativos e passivos idênticos	Outros inputs significativos observáveis	Inputs significativos não observáveis
		(Nível 1)	(Nível 2)	(Nível 3)
Cotas de fundos de investimento - ICVM 409/555	11.237		11.237	
Cotas de fundos de investimento imobiliário	19.414	19.414		
Ações de companhias fechadas - SPE	45.350			45.350
Certificados de Recebíveis Imobiliários	226.753			226.753
Certificados de Recebíveis Imobiliários Vencidos	41.295			41.295
R\$	344.049	19.414	11.237	313.398

	Mensurações de valor justo			
	Saldo em 31 de dezembro de 2017	Preços cotados em mercados ativos para ativos e passivos idênticos	Outros inputs significativos observáveis	Inputs significativos não observáveis
		(Nível 1)	(Nível 2)	(Nível 3)
Cotas de fundos de investimento - ICVM 409/555	9.810	-	9.810	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário	30.364	30.364	-	-
Ações de companhias fechadas - SPE	37.012	-	-	37.012
Certificados de Recebíveis Imobiliários	212.992	-	-	212.992
Certificados de Recebíveis Imobiliários Vencidos	38.256	-	-	38.256
R\$	328.435	30.364	9.810	328.435

O valor justo dos demais instrumentos financeiros, ou seja, outros créditos, taxa de administração e taxa de gestão a pagar, rendimentos a distribuir e demais valores a pagar, aproxima-se do valor justo devido ao curto prazo para liquidação financeira.

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b. Técnicas de avaliação e *inputs* significativos não observáveis

O quadro a seguir demonstra as técnicas de avaliação utilizadas na mensuração dos valores justos de nível 2 e 3, bem como os *inputs* significativos não observáveis utilizados.

Descrição	Técnica de avaliação	Inputs significativos não observáveis	Relacionamento entre <i>inputs</i> significativos não observáveis e mensuração do valor justo O valor justo estimado poderia aumentar (reduzir) se:
Certificados de Recebíveis Imobiliários	Esses ativos são valorizados ao valor de mercado. É calculado o valor de curva de cada ativo, que é descontado pelo spread de crédito.	• Spread de crédito.	• as taxas de desconto ajustadas ao risco forem menores (maiores).
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555	As cotas de fundos são valorizadas com base no valor de mercado com base no valor da cota divulgado pelo respectivo Administrador.		
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	Esses ativos são valorizados ao valor de mercado. É calculado o valor de curva de cada ativo, que é descontado pelo spread de crédito.	• Spread de crédito.	O valor justo estimado poderia aumentar (reduzir) se: as taxas de desconto ajustadas ao risco forem menores (maiores).

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 2018 e 2017

Em milhares de reais, exceto quando especificado

18 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 período, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19 Eventos subsequentes

Conforme mencionado no item 11 deste parecer, foi deliberado que a partir de 01 de janeiro de 2019 acontecerá a substituição da administração do Fundo da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

* * *

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

Fausto Silva Filho
CPF: 029.481.427-25
Diretor