



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

MAXI RENDA

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 10ª (DÉCIMA) EMISSÃO DO

MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 97.521.225/0001-25

Código ISIN: BRMXRFCTF008

Código de Negociação na B3: MXRF11

Tipo ANBIMA: FII Renda de Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

O registro da Oferta foi concedido automaticamente pela CVM em 10 de junho de 2024, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/175

Nos termos do disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), o MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 97.521.225/0001-25 ("Fundo"), administrado pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador") e gerido pela XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade limitada, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 30º andar (parte), Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013 ("Gestor" e, em conjunto com o Fundo e com o Administrador, "Ofertantes"), em conjunto com a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), vêm, por meio do presente anúncio de início ("Anúncio de Início"), comunicar o início da oferta pública de distribuição primária, realizada sob o rito de registro automático previsto nos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM 160, no montante de, inicialmente, 82.135.524 (oitenta e dois milhões, cento e trinta e cinco mil, quinhentas e vinte e quatro) novas cotas, em classe e série únicas, todas nominativas e escriturais ("Novas Cotas"), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme definido abaixo), da 10ª (décima) emissão do Fundo ("Oferta"), todas com preço unitário de emissão de R\$ 9,74 (nove reais e setenta e quatro centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a taxa em montante equivalente a 3,39% (três inteiros e trinta e nove centésimos por cento) do Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), perfazendo o montante ("Montante Inicial da Oferta") de, inicialmente,

R\$ 800.000.003,76

(oitocentos e milhões, três reais e setenta e seis centavos)

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 200.000.000,94 (duzentos milhões de reais e noventa e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 20.533.881 (vinte milhões, quinhentos e trinta e três mil, oitocentas e oitenta e uma) Novas Cotas ("Cotas Adicionais"), a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160, a serem emitidas nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo). Assim, o montante total da Oferta ("Montante Total da Oferta"), considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de até R\$ 1.000.000.004,70 (um bilhão, quatro reais e setenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

ANÚNCIO DE INÍCIO

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/175, em 10 de junho de 2024, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis ora vigentes.

Abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	10/06/2024
2	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	11/06/2024
3	Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	13/06/2024
4	Início do período de exercício e de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	17/06/2024
5	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	25/06/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	27/06/2024
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Data de Liquidação do Direito de Preferência	28/06/2024
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	01/07/2024
9	Início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador Início do Período de Subscrição	02/07/2024
10	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	05/07/2024
11	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	08/07/2024
12	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	12/07/2024
13	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	15/07/2024
14	Encerramento do Período de Subscrição	29/07/2024
15	Procedimento de Alocação	30/07/2024
16	Data de Liquidação da Oferta	02/08/2024
17	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	06/12/2024

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor, da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto e do Anúncio de Início.

⁽²⁾ Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento ou seu Pedido de Subscrição, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

⁽³⁾ Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da Oferta.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITAMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRES E MONTANTE ADICIONAL, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADA SOMENTE SERÁ ACATADA ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRES E MONTANTE ADICIONAL, CONFORME SERÁ DIVULGADO POR MEIO DE COMUNICADO, OBSERVADO AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

Mais informações sobre o Fundo, este Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou, conforme o caso, nos *websites* das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor, da CVM e Fundos.NET escritos abaixo:

(i) **ADMINISTRADOR**

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website*, procurar o buscador na parte inferior da página, pesquisar pelo “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e clicar na página do fundo);

(ii) **GESTOR**

<https://www.xpasset.com.br/maxirenda/> (neste *website*, clicar em “Emissões”, em seguida clicar em “10ª Emissão” e, então, clicar no documento desejado);

(iii) **COORDENADOR LÍDER**

www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “10 (décima) Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII (MXRF11)” e, então, clicar no documento desejado);

(iv) **CVM**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na seção inferior da página, clicar no link “Principais Consultas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, clicar no valor referente à coluna “Primárias”, na linha “Quotas de Fundos de Investimento em Participações”, localizar o “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, clicar no documento desejado);

(v) **B3**

www.b3.com.br (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada);

(vi) **Fundos.NET**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada e então selecionar “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, em seguida selecione o documento desejado).

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO PROSPECTO DEFINITIVO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 10ª (Décima) Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”).

São Paulo, 10 de junho de 2024.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR

