



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

Informações Essenciais – Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 10ª (Décima) Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta.

A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

ALERTAS		
Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	A realização de investimentos nas cotas da 10ª (décima) emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“ Fundo ”, “ Novas Cotas ”, “ Emissão ” e “ Oferta ”, respectivamente) envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo seu investimento. Para mais informações, veja a seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.
	<input checked="" type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	A responsabilidade dos Cotistas perante o Fundo é ilimitada, nos termos do Regulamento, de forma que poderão ser chamados a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do Fundo. Para mais informações, veja a seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	A Oferta não é adequada a investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas. Para mais informações, veja a seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	A Oferta não é adequada a investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de suas cotas serem negociadas em bolsa de valores. Para mais informações, veja a seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.	



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário.	Capa e Seção 2.1
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, 82.135.524 Novas Cotas.	Capa e Seção 2.6
a.2) Preço unitário	R\$ 9,74 *Adicionalmente, os Investidores deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária equivalente a R\$ 0,33 por Nova Cota, totalizando o valor de R\$ 10,07 por Nova Cota.	Capa e Seção 2.5
a.3) Montante ofertado (=a.1*a.2)	Inicialmente R\$ 800.000.003,76, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Capa e Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não haverá.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, de até 25%.	Capa e Seção 2.6
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (" B3 "), no Segmento Listado.	Capa e Seção 2.4
Código de negociação	MXRF11	Capa
B. Outras informações		
Emissor	Nome do Fundo: Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII CNPJ: 97.521.225/0001-25 Classe de Cotas: única.	Capa e Seção 2.1
Administrador	Nome: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários CNPJ: 59.281.253/0001-23 Website: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria	Capa e Seções 2.1 e 14.1
Gestor	Nome: XP Vista Asset Management Ltda. CNPJ: 16.789.525/0001-98 Website: https://www.xpasset.com.br/maxirenda/	Capa e Seções 2.1 e 14.1



2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Observada a Política de Investimentos do Fundo, estabelecida no Regulamento, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo (conforme definido no Prospecto Definitivo), além do pagamento de encargos, como taxas de administração e escrituração e custos incorridos no âmbito das eventuais aquisições.</p> <p>O disposto acima aplica-se tanto no caso de distribuição do Montante Inicial da Oferta quanto na hipótese de exercício do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo) ou em caso de Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), tendo em vista não haver um Ativo-Alvo específico pré-determinado a ser adquirido com os recursos decorrentes da Oferta.</p>	Seção 3.1

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre o gestor	<p>O Gestor é uma empresa do Grupo XP, que reúne experiência e a flexibilidade de um gestor especialista e independente com a estrutura de um grupo financeiro. Fundado em 2006, o Gestor conta com profissionais experientes no mercado financeiro. Focado na gestão de fundos de investimento, o Gestor possui mais de R\$ 146 bilhões sob gestão.</p>	Seção 16.5
Informações sobre o administrador	<p>Em 2014, o Administrador ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas do Administrador. Ao longo de 2020, o Administrador robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados.</p>	Seção 16.5

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Restrições ao Resgate de Cotas: O Fundo é constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O resgate integral das Cotas só é permitido na liquidação do Fundo, pelo Gestor ou por aprovação em Assembleia de Cotistas, conforme Regulamento. Não é admitido resgate de Cotas a qualquer momento.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor



Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
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.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco de Diluição da Participação do Cotista: O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas poderão ter as suas participações no Fundo diluídas.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco de Conflito de Interesses: A Política de Investimento permite aquisição de Ativos-Alvo estruturados/distribuídos/geridos pelo Gestor/Administrador/entidade vinculada. O Gestor apresentará Ativos-Alvo ao Administrador, que deverá adquiri-los. O Administrador administra fundos geridos pelo Gestor e cujas cotas foram distribuídas por empresas ligadas ao Gestor. Estas situações podem ensejar conflito de interesses.	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco relativo ao Estudo de Viabilidade: O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Gestor. O fato de tal Estudo de Viabilidade não ter sido elaborado por um terceiro independente pode ensejar em uma situação de conflito de interesses, aonde a opinião do Gestor pode não ser imparcial.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Novas Cotas são de classe única; nominativas, escriturais; correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; não são resgatáveis; conferem aos seus titulares direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo; não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	<input checked="" type="checkbox"/> Indeterminado. <input type="checkbox"/> Determinado.	Seção 16.1.1
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos [] dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos [] dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Será assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na subscrição das Novas Cotas.	Seção 6.2
Qual o valor mínimo para investimento?	1 Nova Cota, equivalente a R\$9,74, sem Taxa de Distribuição Primária; não aplicável ao Direito de Preferência e de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Cotistas poderão exercer Direito de Preferência/Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Período de Exercício do Direito de Preferência e no período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional; demais Investidores deverão celebrar Termo de Aceitação junto às Instituições Participantes.	Seções 6.2 e 8.2
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional será por ordem de recebimento dos Termos de Aceitação; a alocação da Oferta Institucional será realizada de forma discricionária pelo Coordenador Líder.	Seção 8.2
Como poderei saber o resultado do rateio?	Até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder e Participantes Especiais informarão a quantidade de Novas Cotas diretamente ao Investidor.	Seção 8.2
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS.	Seção 16.4
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administrador: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste <i>website</i> , procurar o buscador na parte inferior da página, pesquisar pelo "Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, clicar no documento desejado); Gestor: https://www.xpasset.com.br/maxirenda/ (neste <i>website</i> , selecionar "Emissões", clicar em "10ª Emissão" e, então, clicar no documento desejado);	Seção 13.1



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
	<p>Coordenador Líder:</p> <p>www.xpi.com.br (neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “10ª (Décima) Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII (MXRF11)” e, então, clicar no documento desejado);</p> <p>CVM:</p> <p>https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i>, (a) em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Documentos Eventuais”, em seguida selecionar o documento desejado na aba “Tipo de Documento”, indicar a respectiva data na aba “Data”, clicar em “Exibir” e, então, no link do “Anúncio de Início”, “Prospecto ” ou na opção desejada; e/ou (b) em “Pesquisa de Dados”, Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, em “Emissor” digitar “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Ações” e, então, localizar o documento desejado);</p> <p>B3:</p> <p>www.b3.com.br (neste <i>website</i> 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 documento desejado); e</p> <p>Fundos.NET:</p> <p>https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta.	Capa e Seção 14.2
Outras instituições participantes da distribuição	O processo de distribuição poderá contar com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de carta-convite a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3.	Seção 2.1



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seções 2.1 e 8.4
Qual o período de reservas?	O Período de Subscrição ocorrerá de 02 de julho de 2024 a 29 de julho de 2024.	Seção 8.2
Qual a data da fixação de preços?	Data do Ato do Administrador (10/06/2024).	Seção 2.1
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	No Dia Útil seguinte ao Procedimento de Alocação (conforme definido no Prospecto).	Seções 5.1 e 8.5
Qual a data da liquidação da Oferta?	2 de agosto de 2024.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de liquidação.	Seções 5.1 e 8.2
Quando poderei negociar?	Na data definida no Formulário de Liberação, divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, dos rendimentos <i>pro rata</i> e da autorização pela B3.	Seção 7.1

