



Aos

## **Senhores Cotistas do MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**Ref.: Proposta do Administrador acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, convocada para o dia 20 de janeiro de 2020**

Prezados Senhores,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 10º andar, conjuntos 101 e 102, no município de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98, na qualidade de instituição gestora (“Gestora”) do **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME nº 97.521.255/0001-25 (“Fundo”), vem, por meio desta, apresentar aos cotistas do Fundo proposta do Administrador, referente às matérias descritas no edital de convocação datado de 03 de janeiro de 2020, para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada no dia 20 de janeiro de 2020 às 10:30 horas (“Assembleia”), na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477 – 14º Andar – Itaim Bibi, a fim de examinar, discutir e deliberar sobre 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, com a emissão de até 47.036.688 (quarenta e sete milhões, trinta e seis mil, seiscentos e oitenta e oito) novas cotas, em série única, com valor unitário de R\$ 10,63 (dez reais e sessenta e três centavos) por cota, o qual foi fixado nos termos do Art. 26.1, inciso I, do Regulamento, totalizando, inicialmente, até R\$ 499.999.993,44 (quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e três reais e quarenta e quatro centavos), admitida, ainda, a possibilidade de (a) emissão de lote adicional de novas cotas; e (b) distribuição parcial da Oferta limitada ao montante de R\$10.000.002,42 (dez milhões, dois reais e quarenta e dois centavos), nos termos da regulamentação aplicável, cuja oferta pública de distribuição será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição intermediária líder autorizada a distribuir títulos e valores mobiliários no mercado, com a participação de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Oferta (conforme definida abaixo), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), observando-se o direito de preferência dos atuais Cotistas e rodada de sobras, bem como os demais principais termos e condições da Oferta, conforme descritos na Proposta do Administrador, disponível no website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> - acessar “Fundos BTG Pactual”, na sequência “FII Maxi Renda”, selecionar a opção “Documentos” e então clicar no respectivo arquivo.

## PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

A Administradora propõe a aceitação da matéria acima, conforme principais condições da oferta abaixo expostas, pois a captação de tais recursos permitirá ampliar e diversificar os ativos da carteira do Fundo num momento de retomada do setor de imobiliário, bem como resultará em diluição dos custos e risco do fundo.

### Nova Emissão de Cotas do Fundo

Realização da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo (“5ª Emissão”), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, com as seguintes características (“Oferta”):

- (i) **Número da Emissão:** a Emissão representará a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo.
- (ii) **Montante Inicial da Oferta:** Inicialmente, até R\$ 499.999.993,44 (quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e três reais e quarenta e quatro centavos), observada a possibilidade de aumento pelas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas) ou de redução em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“Montante Inicial da Oferta”);
- (iii) **Quantidade de Cotas:** Inicialmente, até 47.036.688 (quarenta e sete milhões, trinta e seis mil, seiscentos e oitenta e oito) novas cotas (“Novas Cotas”), observada a possibilidade de aumento de cotas pelas Cotas Adicionais ou de redução em razão de Distribuição Parcial;
- (iv) **Cotas Adicionais:** o Montante Inicial da Oferta e a quantidade de cotas inicialmente ofertada poderão ser aumentados em até 20% em relação ao inicialmente ofertado, em função do exercício da opção de emissão de Novas Cotas adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03 (“Cotas Adicionais”);
- (v) **Preço de Emissão:** R\$ 10,63 (dez reais e sessenta e três centavos) por cota (“Preço de Emissão”) fixado nos termos do item 26.1, I, do Regulamento, que corresponde às perspectivas de rentabilidade do Fundo, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária;

- (vi) **Taxa de Distribuição Primária:** será cobrada uma taxa de distribuição primária dos investidores que subscreverem as Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscrevem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, correspondente a um determinado percentual de até 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor unitário de cada Nova Cota, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas (“Taxa de Distribuição Primária”);
- (vii) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta (sob pena de cancelamento da Oferta):** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a, no mínimo, R\$ 10.000.002,42 (dez milhões, dois reais e quarenta e dois centavos), para a manutenção da Oferta (“Montante Mínimo da Oferta”);
- (viii) **Regime de Distribuição das Novas Cotas:** o regime de colocação da Oferta será de melhores esforços;
- (ix) **Destinação dos Recursos:** observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo;
- (x) **Número de Séries:** série única;
- (xi) **Forma de Distribuição:** pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- (xii) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;
- (xiii) **Tipo de Distribuição:** primária;

- (xiv) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores não institucionais e investidores institucionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas da 5ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas da 5ª Emissão em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas da 5ª Emissão não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas da 5ª Emissão ao perfil de seus respectivos clientes.
- (xv) **Direito de Preferência:** os atuais cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrição das Novas Cotas, durante o período de 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“Período de Exercício do Direito de Preferência”), até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação do aviso ao mercado da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado nos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3. Adicionalmente, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Novas Cotas remanescentes e não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (“Sobras” e “Direito de Subscrição de Sobras”, respectivamente). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras;
- (xvi) **Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;
- (xvii) **Período de Colocação:** até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

(xviii) **Coordenador Líder:** Propõe-se que seja a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04. Os custos e despesas da Oferta serão cobertos pelos subscritores das Novas Cotas, por meio da Taxa de Distribuição Primária. Neste sentido, o Fundo e o Administrador, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarecem que tais custos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder, que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do gestor do Fundo, não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais cotistas do Fundo, de forma que a contratação do Coordenador Líder nesta Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V. Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 03 de janeiro de 2020.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Administrador