

# PROSPECTO DEFINITIVO

## OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 8ª 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

ADMINISTRADOR



**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.**  
**Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, inscrito no CNPJ nº 59.281.253/0001-23, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro ("**Administrador**").

GESTOR



**XP Vista Asset Management LTDA.**, inscrito no CNPJ nº 16.789.525/0001-98, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("**Gestor**").

COORDENADOR LÍDER



**XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201 ("**Coordenador Líder**").

São ofertadas no âmbito da 8ª emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("**Fundo**" e "**8ª Emissão**", respectivamente) cotas de classe e série únicas, todas nominativas e escriturais ("**Novas Cotas**" e "**Oferta**", respectivamente).

A Oferta compreende a emissão de, inicialmente, 49.701.790 (quarenta e nove milhões, setecentas e uma mil e setecentas e noventa) Novas Cotas. Assim o montante inicial da Oferta ("**Montante Inicial da Oferta**"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, será de:

# R\$ 500.000.007,40

(quinhentos milhões, sete reais e quarenta centavos)



O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 12.425.447 (doze milhões, quatrocentas e vinte e cinco mil e quatrocentas e quarenta e sete) Novas Cotas ("**Cotas Adicionais**"), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo). Assim, o montante total da Oferta ("**Montante Total da Oferta**"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido neste Prospecto Definitivo), considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R\$ 625.000.004,22 (seiscentos e vinte e cinco milhões, quatrocentas e vinte e cinco mil e quatrocentas e vinte e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

As Novas Cotas da Oferta serão emitidas pelo preço unitário de R\$ 10,06 (dez reais e seis centavos), o qual não considera a Taxa de Distribuição Primária ("**Preço de Emissão**"). No âmbito da Oferta será devida pelos Investidores, incluindo atuais cotistas do Fundo que venham a exercer o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto Definitivo), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, taxa de distribuição primária equivalente a 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do Preço de Emissão, correspondente ao valor de R\$ 0,30 (trinta centavos) por Nova Cota ("**Taxa de Distribuição Primária**"), cujos recursos serão utilizados para o pagamento dos custos e despesas da Oferta previstos na página 39 deste Prospecto. Dessa forma, cada Nova Cota possui preço de subscrição de R\$ 10,36 (dez reais e trinta e seis centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("**Preço de Subscrição**").

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário, no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3")**, sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3. As Novas Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**").

A Oferta foi registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/080, em 22 de junho de 2023.

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

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 9 E SEGUINTE DESTE PROSPECTO.**

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

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTOR, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.**

**ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3, CONFORME PREVISTO NA SEÇÃO 13 DESTE PROSPECTO.**

Rio de Janeiro, 22 de junho de 2023.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**MAXI RENDA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>1</b>
2.1. Breve Descrição da Oferta .....	1
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de Cotas, conforme o caso, com as informações que o Administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento.....	1
2.3. Identificação do Público-Alvo .....	2
2.4. Identificação sobre a Admissão à negociação em Mercados Organizados.....	3
2.5. Valor Nominal Unitário de cada Nova Cota e Custo Unitário de Distribuição .....	3
2.6. Valor Total da Oferta e Valor Mínimo da Oferta .....	4
<b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....</b>	<b>6</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	6
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....	7
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários .....	8
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>9</b>
4.1. Riscos relacionados à Oferta.....	9
4.1.1. Riscos de Maior Materialidade .....	9
4.1.2. Riscos de Média Materialidade .....	9
4.1.3. Riscos de Menor Materialidade.....	10
4.2. Riscos relacionados às Cotas e ao Fundo.....	10
4.2.1. Riscos de Maior Materialidade .....	10
4.2.2. Riscos de Média Materialidade .....	11
4.2.3. Riscos de Menor Materialidade.....	11
4.3. Riscos relacionados aos Ativos Alvo, Ativos Investidos e/ou Ativos de Liquidez.....	12
4.3.1. Riscos de Maior Materialidade .....	12
4.3.2. Riscos de Média Materialidade .....	13
4.3.3. Riscos de Menor Materialidade.....	14
4.4. Riscos Macroeconômicos e Outros.....	15
4.4.1. Riscos de Maior Materialidade .....	15
4.4.2. Riscos de Menor Materialidade.....	15
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>16</b>
5.1. Cronograma Indicativo da Oferta .....	16
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....</b>	<b>17</b>
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior .....	17
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	18
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) .....	19
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação....	20
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE COTISTAS.....</b>	<b>21</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	21
7.2. Declaração da inadequação do investimento.....	21

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor. ....21

**8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA ..... 24**

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....24

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....24

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....28

8.4. Regime de distribuição .....28

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço .....28

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado .....29

8.7. Formador de mercado.....29

8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável.....29

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento .....29

**9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA ..... 34**

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....34

**10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES ..... 35**

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....35

**11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO..... 37**

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução .....37

11.2. Condições Precedentes .....37

11.3. Demonstrativo do custo da distribuição .....39

**12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS..... 40**

12.1. Destinatários dos Recursos não registrados perante a CVM .....40

**13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS ..... 41**

13.1. Regulamento do Fundo.....41

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas.....42

**14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS NA OFERTA ..... 43**

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor .....43

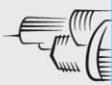
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....43

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....44

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....44

14.5 Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.....44

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. ....44

**15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS..... 45****16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS ..... 46**

16.1. Breve Resumo das Principais Características do Fundo .....	46
16.1.1. Prazo de Duração .....	46
16.1.2. Objetivo do Fundo.....	46
16.1.3. Política de Investimento .....	46
16.1.4. Critérios de Concentração .....	47
16.1.5. Amortização de Novas Cotas .....	48
16.1.6. Distribuições aos Cotistas: .....	48
16.1.7. Taxas do Fundo .....	48
16.1.8. Novas Cotas.....	49
16.1.8.1. Novas Emissões de Cotas: .....	49
16.1.9. Parâmetros de Rentabilidade .....	50
16.1.10. Liquidação do Fundo.....	50
16.1.11. Solução de Controvérsias .....	50
16.2. Divulgação de Informações do Fundo .....	51
16.3. Base Legal .....	51
16.4. Tributação .....	51

**ANEXOS**

---

<b>ANEXO I</b>	REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO.....	57
<b>ANEXO II</b>	TERMO DE APURAÇÃO DE RESULTADO DE CONSULTA FORMAL QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO .....	115
<b>ANEXO III</b>	ATO DO ADMINISTRADOR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	119
<b>ANEXO IV</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE.....	129
<b>ANEXO V</b>	INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472 .....	143
<b>ANEXO VI</b>	DECLARAÇÃO DE REGISTRO DO EMISSOR .....	151



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**MAXI RENDA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1. Breve Descrição da Oferta

A Oferta consiste na distribuição pública de Novas Cotas da 8ª Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII, nos termos deste Prospecto, realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), submetida a registro pelo rito automático, conforme previsto nos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 160 ("**Rito Automático**"), intermediada pela **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, o qual será responsável pela colocação, sob o regime de melhores esforços de colocação, das Novas Cotas da 8ª Emissão do Fundo durante o período de distribuição estabelecido no item 8.9 "Período de Distribuição e Encerramento da Oferta" deste Prospecto.

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, convidadas a participar da Oferta ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), por meio de envio de carta convite às referidas instituições, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 ("**Carta-Convite**"). Os Participantes Especiais formalizarão sua adesão ao processo de distribuição das Novas Cotas por meio da adesão expressa à referida Carta-Convite e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

O Fundo é administrado pelo **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, sociedade anônima, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, inscrito no CNPJ nº 59.281.253/0001-23 ("**Administrador**") e gerido pela **XP Vista Asset Management Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários conforme o Ato Declaratório CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, inscrito no CNPJ nº 16.789.525/0001-98 ("**Gestor**"). As Novas Cotas serão escrituradas e custodiadas pelo Administrador ("**Escriturador**" e "**Custodiante**").

Esta 8ª Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, o Preço de Emissão e as demais características da 8ª Emissão e da Oferta foram aprovados por meio da Assembleia Geral de Cotistas, realizada sob o procedimento de Consulta Formal encerrado em 29 de abril de 2023, que foi devidamente arquivada na CVM na mesma data ("**Consulta Formal**"), e pelo ato do Administrador realizado em 22 de junho de 2023, devidamente arquivado na CVM na mesma data ("**Ato do Administrador**" e, com conjunto com a Consulta Formal, "**Atos de Aprovação**").

### 2.2. Apresentação da classe ou subclasse de Cotas, conforme o caso, com as informações que o Administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Novas Cotas (a) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas); (b) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (c) não são resgatáveis; (d) terão a forma nominativa e escritural; (e) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (f) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e (g) são livres de quaisquer restrições ou ônus, e conferem aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens.

Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo ("**Assembleias Gerais de Cotistas**"), observado o disposto na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**").

De acordo com o disposto no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Novas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, sendo permitidas a amortização e a distribuição de rendimentos nos termos do previsto no Regulamento.

### 2.3. Identificação do Público-Alvo

A Oferta terá como público-alvo investidores em geral sejam **(i)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("**Resolução CVM 30**"), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.004,24 (um milhões e quatro reais e vinte e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à 99.404 (noventa e nove mil e quatrocentas e quatro) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("**Investidores Institucionais**"); e **(ii)** investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição de Novas Cotas, junto às Instituições Participantes da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.994,18 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e dezoito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária que equivale à 99.403 (noventa e nove mil e quatrocentas e três) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("**Investidores Não Institucionais**" e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, simplesmente "**Investidores**"), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes à política de investimento do Fundo e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento Imobiliário, conforme previsto no Regulamento ("**Público-Alvo da Oferta**").

O Fundo não será destinado a investidores que sejam regimes próprios de previdência social, nos termos da Resolução CMN nº 4.963, de 25 de novembro de 2021, conforme venha a ser alterada de tempos em tempos.

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil do Público-Alvo da Oferta.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Para os fins da Oferta, "**Pessoas Vinculadas**" significam pessoas que sejam (a) controladores diretos ou indiretos ou administradores do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo grau); (b) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços ao

Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou do Coordenador Líder; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “f” acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 25 de maio de 2021, conforme alterada. Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Definitivo, em especial a seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 9 a 15 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento do Fundo.

**A participação de pessoas vinculadas na subscrição e integralização das Novas Cotas pode afetar negativamente a liquidez das cotas no mercado secundário. Para maiores informações veja o fator de risco “Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta” na página 9 deste Prospecto.**

#### **2.4. Identificação sobre a Admissão à negociação em Mercados Organizados**

As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário, por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3.

A transferência de Novas Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e na regulamentação vigente. Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores da Oferta que subscreverem as Novas Cotas e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, conforme o caso, receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo da Nova Cota que, até a data definida no formulário de liberação para negociação das Cotas (“**Formulário de Liberação**”) que será divulgado, posteriormente à disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável.

#### **2.5. Valor Nominal Unitário de cada Nova Cota e Custo Unitário de Distribuição**

As Novas Cotas da Oferta serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo Preço de Emissão de R\$ 10,06 (dez reais e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Investidores, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência ou cessionários do Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão da Cota, Taxa de Distribuição Primária equivalente a um percentual fixo de 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão, correspondente ao valor de R\$ 0,30 (trinta centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que **(i)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor, exceto pelas comissões de coordenação, estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, que serão integralmente arcadas pela Taxa de Distribuição Primária, uma vez que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas ao Gestor ou ao Administrador, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014. Dessa forma, cada Nova Cota possui Preço de Subscrição de R\$ 10,36 (dez reais e trinta e seis centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

## 2.6. Valor Total da Oferta e Valor Mínimo da Oferta

O Montante Inicial da Oferta é de R\$ 500.000.007,40 (quinhentos milhões e sete reais e quarenta centavos), representado por 49.701.790 (quarenta e nove milhões, setecentas e uma mil e setecentas e noventa) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ou aumentado em virtude da emissão das Cotas Adicionais.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que subscrita a quantidade mínima de 4.970.179 (quatro milhões, novecentas e setenta mil, cento e setenta e nove) Novas Cotas da 8ª Emissão, totalizando o montante mínimo de R\$ 50.000.000,74 (cinquenta milhões e setenta e quatro centavos), com base no Preço de Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Mínimo da Oferta**"), para a manutenção da Oferta ("**Distribuição Parcial**"). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os pedidos de subscrição de Novas Cotas ("**Pedidos de Subscrição**") ou ordens de investimento automaticamente cancelados.

Os Investidores e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta a que haja a colocação **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de montante maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor do que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor, ou o Cotista que venha a exercer o Direito de Preferência, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição ou da ordem de investimento ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição ou da ordem de investimento ou do exercício do Direito de Preferência. Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor ou Cotista que, ao realizar seu Pedido de Subscrição, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá o seu Pedido de Subscrição cancelado automaticamente e, caso já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou pelo Cotista e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de efetiva subscrição e integralização das Cotas ("**Critérios de Restituição de Valores**" e "**Data de Liquidação**", respectivamente). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores e Cotistas os recursos eventualmente integralizados, conforme Critérios de Restituição de Valores.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta em caso de Distribuição Parcial, veja a seção 3.3 "No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários" na página 8 deste Prospecto e a seção "Fatores de Risco - Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta", na página 9 deste Prospecto.

### Lote Adicional

A Oferta compreende o montante de, inicialmente, 49.701.790 (quarenta e nove milhões, setecentas e uma mil e setecentas e noventa) Novas Cotas, sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais e observada a possibilidade de Distribuição Parcial. A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 12.425.447 (doze milhões, quatrocentas e vinte e cinco mil e quatrocentas e quarenta e sete) Novas Cotas adicionais ("**Cotas Adicionais**"), a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas Adicionais, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas Adicionais também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

### Subscrição e Integralização das Novas Cotas

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor deverá (i) assinar o Pedido de Subscrição ou ordem de investimento e o termo de adesão e ciência de risco ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (iii) se comprometer, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Nos termos do Artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores que desejarem subscrever Novas Cotas no Período de Subscrição, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item "ii" acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (a) a totalidade das Novas Cotas subscritas, ou (b) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição.

**Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, inclusive em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, veja o item 3. "Destinação de Recursos", na página 6 deste Prospecto.**

### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

#### 3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Observada a Política de Investimentos do Fundo, estabelecida no Regulamento, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo (conforme definido abaixo), além do pagamento de encargos do mesmo, como taxas de administração e escrituração e custos incorridos na Oferta.

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 (i) valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472, tais como LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor; (ii) limitado a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo na data do respectivo investimento, (a) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, comerciais, hoteleiros, residenciais, ou mistos, localizados em áreas urbanas ou não; (b) terrenos; (c) vagas de garagem; (d) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("FII"), com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica built to suit), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor ("Imóveis Alvo"); (iii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIIs; (iv) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) cotas de outros FIIs; (vi) CRIs e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401; e (viii) limitado a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo na data do respectivo investimento, ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("**Ativos Alvo**").

Sem prejuízo do disposto acima, segue abaixo *pipeline* meramente indicativo:

Ativos	Valor de Aquisição	Rentabilidade	Estratégia
Crédito Imobiliário	R\$ 25,0 milhões	IPCA+ 10,00% a.a.	Incorporação Vertical
Crédito Imobiliário	R\$ 150,0 milhões	IPCA+ 9,50% a.a.	Loteamento
Crédito Imobiliário	R\$ 75,0 milhões	IPCA+ 9,00% a.a.	Comercial
Permuta	R\$ 70,0 milhões	INCC+ 13,00% a.a.	Loteamento
Crédito Imobiliário	R\$ 150,0 milhões	IPCA+ 8,25% a.a.	BTS
Permuta	R\$ 20,0 milhões	IPCA+ 25,00% a.a.	Loteamento
Crédito Imobiliário	R\$ 50,0 milhões	CDI+ 5,00% a.a.	Hotel
Crédito Imobiliário	R\$ 50,0 milhões	CDI+ 3,75% a.a.	Incorporação Vertical
Permuta	R\$ 50,0 milhões	IPCA+ 12,00% a.a.	Incorporação Vertical

O atual portfólio do Fundo pode ser consultado no Anexo IV na página 63 deste Prospecto.



**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.**

**CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

**NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.**

**A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DOS ATIVOS ALVO DESCRITOS NESTA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” NÃO CONFIGURA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472.**

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada sob o procedimento de Consulta Formal encerrado em 05 de setembro de 2016, foi aprovada a aquisição, pelo Fundo, de ativos financeiros, títulos e valores mobiliários estruturados, intermediados, administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor, ou pessoas a eles ligadas, conforme aplicável, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, notadamente no que se refere a (i) cotas de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou pessoas a eles ligadas, conforme aplicável, e (ii) Ativos Imobiliários (conforme definição constante do Regulamento) estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ela ligadas, tendo os votos proferidos pela aprovação representado 29,80% (vinte e nove inteiros e oitenta centésimos por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo na referida data.

Em 31 de maio de 2023, o Fundo possuía 6,86% (seis vírgula oitenta e seis por cento) do seu patrimônio líquido aplicado em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Independentemente da aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, posteriormente ao encerramento de cada nova oferta do Fundo, o Administrador fará uma análise concreta da situação patrimonial e do passivo (números de Cotistas) do Fundo depois do encerramento da oferta e, havendo alteração significativa em tal situação, deverá convocar uma assembleia geral extraordinária, para que as matérias referentes a potenciais operações conflituosas deliberadas sejam ratificadas pelos Cotistas do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

**3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários**

Em caso de Distribuição Parcial da Oferta, conforme possibilidade descrita neste Prospecto, o Gestor não vislumbra fonte alternativa de recursos para o Fundo atingir seu objetivo e/ou para a realização de investimentos nos Ativo Alvo. Entretanto, tendo em vista a natureza do investimento realizado, o Fundo irá reduzir a quantidade de Ativos Alvos, adquirindo a proporção entre a quantidade pretendida em caso de captação do Montante Total da Oferta e o valor efetivamente captado.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E OS SEUS RISCOS, RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR A LEITURA DO ITEM 2.6 “VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA” E DO FATOR DE RISCO “RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA” NA PÁGINA 9 DESTE PROSPECTO.**

## 4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas ao objetivo do Fundo, Política de Investimento, composição da carteira do Fundo e aos fatores de risco descritos a seguir.

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, a reputação, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

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, ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

### **RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.**

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

#### **4.1. Riscos relacionados à Oferta**

##### **4.1.1. Riscos de Maior Materialidade**

**Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta:** No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas inicialmente ofertadas. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Subscrição automaticamente cancelados. Para maiores informações, vide “Suspensão e Cancelamento da Oferta” na página 23 deste Prospecto.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir nos Ativos Alvo, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas da 8ª Emissão distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta.

##### **4.1.2. Riscos de Média Materialidade**

**Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:** Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

**Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional:** Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Novas Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente a Oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional (conforme abaixo definidas) poderão vir a não ser realizadas.

#### 4.1.3. Riscos de Menor Materialidade

**Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas neste Prospecto:** Este Prospecto contém e informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas.

**Risco de Falha de Liquidação pelos Investidores:** Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Subscrição. Se ainda assim não houver integralização pelos Investidores, inclusive os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência que exercerem seu Direito de Preferência, não integralizem as Novas Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição e/ou ordem de investimento, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta.

#### 4.2. Riscos relacionados às Cotas e ao Fundo

##### 4.2.1. Riscos de Maior Materialidade

**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 abaixo.

**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.

**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.

**Risco de Conflito de Interesses:** A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos Alvo cuja estruturação, distribuição emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Gestor e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoa jurídica a este ligada.

Ocorre que o Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário, apresentará Ativos Alvo ao Administrador, que por sua vez deverá adquiri-los. Adicionalmente, o Administrador é responsável pela administração de outros fundos geridos pelo Gestor, bem como é responsável pela administração de fundos cuja distribuição das cotas foi realizada por empresas ligadas ao Gestor. Essas situações podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor e o Consultor Imobiliário, por ser parte do grupo econômico do Gestor, pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

**Risco relativo ao Estudo De Viabilidade:** O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Gestor, que é o prestador de serviços do Fundo responsável pela análise e seleção dos Ativos Alvo que farão parte da carteira do Fundo. 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. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

#### 4.2.2. Riscos de Média Materialidade

**Liquidez Reduzida das Cotas:** O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um 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, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM.

**Risco de Amortização Antecipada das Cotas:** As Cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto no Regulamento. 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.

**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 quórum qualificado 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. O atraso ou a impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode causar perdas indesejáveis ao Fundo.

#### 4.2.3. Riscos de Menor Materialidade

**Risco Proveniente do Uso de Derivativos:** A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Diante disso, os Cotistas poderão ter que realizar aportes adicionais no Fundo, com o intuito de cobrir as perdas decorrentes da contratação de operações de derivativos. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

**Risco Tributário:** As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser eventualmente modificadas, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a **(i)** eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor, **(ii)** possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, **(iii)** criação de tributos; bem como **(iv)** diferentes interpretações e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados antecipadamente. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas no artigo 3º da Lei nº 11.033/04, que prevê isenção do IRRF para Cotistas pessoas físicas, desde que **(i)** o Fundo tenha, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; **(ii)** as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; e **(iii)** o Cotista, para se beneficiar da isenção, não deve deter 10% (dez por cento) ou mais do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de

rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, os Cotistas pessoas físicas estarão, potencialmente, sujeitos ao IRRF de 20% nas distribuições realizadas pelo Fundo.

**Risco de alteração da tributação do Fundo:** Regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao Imposto de Renda ("IR"), desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas do fundo. Nessas hipóteses, nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o Fundo passaria a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas – Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ"), Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"). Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

**Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário:** Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da do Administrador e do Gestor ("Desenquadramento Passivo Involuntário"), a CVM poderá determinar ao Administrador, 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 Alvo do Fundo será realizado 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.

**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.

**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 Alvo, nos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

### **4.3. Riscos relacionados aos Ativos Alvo, Ativos Investidos e/ou Ativos de Liquidez**

#### **4.3.1. Riscos de Maior Materialidade**

**Riscos do Prazo:** Os Ativos Imobiliários, 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 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. Sendo assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos virem a não sofrer nenhum 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.

**Riscos relativos às receitas e despesas projetadas dos Imóveis Alvo:** As receitas e despesas dos Imóveis

Alvo, apresentam riscos dos valores estimados não se concretizarem, em especial os valores referentes a: (a) depreciação do investimento; e (b) receita proveniente do valor do arrendamento/locação.

#### 4.3.2. Riscos de Média Materialidade

**Risco de Mercado:** Sem prejuízo dos Riscos do Prazo citado acima, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para a 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 Alvo 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 integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo de acordo com os Critérios de Concentração previsto no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigada a liquidar os Ativos Alvo e/ ou os Ativos de Liquidez do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

**Risco de Crédito:** Consiste no risco de inadimplemento dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Alvo 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 Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

**Cobrança dos Ativos Alvo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido:** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos Ativos Alvo, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Alvo, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador de Cotas, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

**Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos:** Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta pela totalidade ou pela fração ideal de imóveis, ou por direitos relacionados aos imóveis que compõe os Ativos Alvo, a propriedade de Cotas não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis, tampouco dos Ativos Alvo investidos pelo Fundo.

**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 a 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.

**Risco de sinistro:** Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

**Risco de desvalorização dos Imóveis:** Como os recursos do Fundo podem ser aplicados em Imóveis Alvo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

**Risco de vacância:** Tendo em vista que o Fundo pode investir em Imóveis Alvo exploração comercial dos respectivos imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos imóveis que integram o seu patrimônio, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, as despesas e encargos do Fundo serão maiores enquanto perdurar a vacância de qualquer dos seus imóveis.

#### 4.3.3. Riscos de Menor Materialidade

**Risco das Contingências Ambientais:** Eventuais contingências ambientais relacionadas aos imóveis investidos pelo Fundo podem implicar em responsabilidades pecuniárias (e.g. indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) pelo originador dos direitos e, eventualmente, na rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis e na interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Imobiliários. Quaisquer dessas circunstâncias poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**Risco de desapropriação:** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis que compõem os Ativos Alvo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Em caso de desapropriação, não há como garantir que o Fundo receba do ente desapropriante o valor justo pelo Imóvel Alvo desapropriado, podendo causar perdas ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

**Risco de Concentração de Carteira:** O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

**Risco de Ausência de Proposta Vinculante para o Pipeline Indicativo:** Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante neste Prospecto, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os

vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou Outros Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

#### **4.4. Riscos Macroeconômicos e Outros**

##### **4.4.1. Riscos de Maior Materialidade**

**Risco de 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 o Administrador 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.

##### **4.4.2. Riscos de Menor Materialidade**

**Riscos Gerais:** 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.

## 5. CRONOGRAMA

### 5.1. Cronograma Indicativo da Oferta

Ordem	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (2) (3)</sup>
1	Registro da Oferta na CVM	22/06/2023
2	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	22/06/2023
3	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	26/06/2023
4	Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	27/06/2023
5	Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta para inclusão dos Participantes Especiais Nova Disponibilização do Prospecto Definitivo	28/06/2023
6	Início do período de exercício e de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	29/06/2023
7	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	07/07/2023
8	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	11/07/2023
9	Encerramento do período de negociação e exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	12/07/2023
10	Início do Período de Subscrição	13/07/2023
11	Encerramento do Período de Subscrição	24/07/2023
12	Procedimento de Alocação	25/07/2023
13	Data de Liquidação da Oferta	28/07/2023
14	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	19/12/2023

- (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 pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, 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.

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor deverá (i) assinar o Pedido de Subscrição ou ordem de investimento e o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometer, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento.

Quaisquer informações referentes à oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores indicadas na seção 13. "Documentos e Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos" na página 41 deste Prospecto.

## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

### 6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior

As Novas Cotas do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 13 de abril de 2012, sob o código "MXRF11".

As tabelas abaixo indicam **(i)** a cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; **(ii)** cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; **(iii)** cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.

Cotações Anuais – Últimos Cinco Anos <sup>1</sup>			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
2023	10,00	10,74	10,30
2022	9,02	10,32	9,79
2021	9,71	10,80	10,23
2020	8,53	14,12	10,71
2019	10,25	14,52	11,37

Cotações Trimestrais – Últimos Dois Anos <sup>1</sup>			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
1º Tri 2023	10,00	10,38	10,17
4º Tri 2022	9,72	10,31	10,12
3º Tri 2022	9,54	10,32	9,96
2º Tri 2022	9,30	9,95	9,65
1º Tri 2022	9,02	10,06	9,43
4º Tri 2021	9,71	10,09	9,96
3º Tri 2021	9,91	10,23	10,04
2º Tri 2021	9,91	10,66	10,42
1º Tri 2021	10,29	10,80	10,53

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses <sup>1</sup>			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
Maio/23	10,00	10,74	10,30
Abril/23	9,02	10,32	9,79
Março/23	9,71	10,80	10,23
Fevereiro/23	8,53	14,12	10,71
Janeiro/23	10,25	14,52	11,37
Dezembro/22	9,39	10,95	9,96

<sup>1</sup>Até 31 de maio de 2023.

(1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

(2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

(3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

## 6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Será concedido aos atuais Cotistas do Fundo que possuam Cotas emitidas pelo Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início de distribuição das Novas Cotas (“**Anúncio de Início**”), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas da 8ª Emissão, nos termos do artigo 26.1 do Regulamento e dos Atos de Aprovação (“**Direito de Preferência**”), observado o fator de proporção durante o período em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência (“**Período do Direito de Preferência**”), equivalente a 0,21988083569, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“**Fator de Proporção**”).

Conforme estabelecido nos Atos de Aprovação, os atuais Cotistas 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 após a divulgação do Anúncio de Início, admitindo-se, ainda a cessão do Direito de Preferência, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pelo Escriturador, conforme previsto e aprovado nos Atos de Aprovação.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Não haverá Investimento Mínimo por Investidor para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período do Direito de Preferência, da seguinte forma: (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, podendo o Escriturador ser acessado por meio dos seguintes contatos:

Telefones:

Para esclarecer dúvidas, ou obter mais informações: (011) 3383-2826

E-mail: [Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)

O horário de atendimento é em Dias Úteis das 09h00 às 18h00.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente por meio do seu agente de custódia ou do Escriturador, a partir da data de início do período do Direito de Preferência, inclusive, (a) por meio da B3, até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período do Direito de Preferência, inclusive e (b) por meio do Escriturador, até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período do Direito de Preferência.

A cessão do Direito de Preferência será realizada junto ao respectivo agente de custódia e/ou Escriturador, que será o responsável por tal transferência. Para efetivar a transferência, o Cotista deverá entrar em contato com seu agente de custódia e/ou Escriturador, informar que deseja efetuar a cessão do Direito de Preferência, preencher a solicitação de transferência de valores mobiliários - STVM, conforme modelo fornecido por seu agente de custódia e/ou Escriturador, bem como seguir quaisquer outras instruções fornecidas pelo agente de custódia e/ou pelo Escriturador. A negociação do Direito de Preferência relativamente às Cotas custodiadas no Escriturador será realizada de forma privada entre Cotistas. Os Cotistas (cedentes e cessionários do Direito de Preferência) serão os únicos e exclusivos responsáveis pelos impostos incidentes sobre a cessão do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor, observado o Fator de Proporção; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na seção 2.6 “Valor Total da Oferta e Valor Mínimo da Oferta”, na página 4 e seguintes deste Prospecto Definitivo.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período do Direito de Preferência junto a B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado Dia Útil seguinte ao encerramento do Período do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período do Direito de Preferência (“**Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência**”) por meio da página da rede mundial de computadores: (i) do Administrador; (ii) do Gestor; (iii) do Coordenador Líder; (iv) da B3; (v) da CVM; e (vi) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas que serão colocadas para os Investidores.

Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Durante o Período do Direito de Preferência, o Cotista ou cessionário que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, o respectivo recibo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Formulário de Liberação, Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata, e da obtenção da autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados dos recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o Período de Subscrição, que foram depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“**Investimentos Temporários**”), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM 472.

**É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DENTRO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

**6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

Os atuais Cotistas que optarem por não exercer o Direito de Preferência na subscrição de Novas Cotas sofrerão diluição imediata no percentual da sua participação no patrimônio líquido do Fundo, o que poderá causar a redução da sua participação na tomada de decisões do Fundo e, em última análise, poderá acarretar perdas patrimoniais aos atuais Cotistas.

#### Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Emitidas	Quantidade de do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)	Percentual de Diluição (%)
1	4.970.179	231.009.842	R\$ 2.324.793.907,82	10,06	2%
2	49.701.790	275.741.453	R\$ 2.774.793.914,48	10,06	18%
3	62.127.237	288.166.900	R\$ 2.889.793.911,30	10,06	22%

(\*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de maio de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários (considerando o Preço de Emissão), excluída a Taxa de Distribuição Primária.

**Cenário 1:** Considera o Montante Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

**Cenário 2:** Considera a distribuição do Montante Inicial da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

**Cenário 3:** Considera a distribuição do Montante Total da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas na tabela acima são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Novas Cotas de emissão do Fundo em 31 de maio de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontado na tabela acima.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA” NA PÁGINA 10 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO.**

#### **6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação**

Nos termos do artigo 26.1.I do Regulamento, o Preço de Emissão das Novas Cotas foi fixado tendo em vista o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em 31 de maio de 2023.

## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE COTISTAS

### 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores da Oferta que subscreverem Novas Cotas, os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, conforme o caso, receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo da Cota que, até a data definida no Formulário de Liberação, que será divulgado posteriormente à disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Formulário de Liberação, o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

### 7.2. Declaração da inadequação do investimento

**A 8ª EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITALIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS, À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES EM BOLSA E À PERFORMANCE DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INVESTIDOS E DO MERCADO IMOBILIÁRIO COMO UM TODO, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO. ADICIONALMENTE, O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA. ALÉM DISSO, OS FIIS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SALVO NA HIPÓTESE DE SUA LIQUIDAÇÃO, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 9 A 15 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA, ÀS COTAS E AOS ATIVOS ALVO E ATIVOS IMOBILIÁRIOS OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS.**

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 9 A 15 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

### 7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) deferir requerimento de modificação da oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (iii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67, parágrafo segundo, da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Eventual requerimento de revogação da oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Adicionalmente, o Coordenador Líder, por meio de decisão conjunta com o Administrador e o Gestor, poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no Artigo 67, Parágrafo 8º da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso haja modificação ou revogação da Oferta, tal fato será imediatamente comunicado aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgado por meio de anúncio de retificação nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o Artigo 69 da Resolução CVM 160.

**Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o término do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação sobre a modificação da Oferta que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, seu interesse em manter seus Pedidos de Subscrição. EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.**

O previsto acima não será aplicável nos casos de modificação da Oferta, pelo Administrador, para melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, salvo se a CVM determinar sua adoção nos casos em que entenda que a modificação não melhora as condições da Oferta para os Investidores.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento e o resultado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Gestor, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

No caso de modificação da Oferta que demande aprovação prévia e que comprometa a execução do cronograma, o Coordenador Líder encaminhará comunicação aos Investidores para que manifestem seu interesse em desistir da Oferta, observado o procedimento disposto acima.

Nos termos do Artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (b) esteja sendo intermediária por instituição líder ou coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, da B3 e no Fundos.Net, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, até o término do 5º Dia Útil subsequente a divulgação do anúncio de suspensão da Oferta, se desejam desistir da Oferta. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no Artigo 68 da Resolução CVM 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder.

**Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Risco relacionado ao cancelamento da Oferta” na página 9 deste Prospecto.**

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Com exceção das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, conforme descritas na seção 11. "Contrato de Distribuição", na página 37 deste Prospecto, e da colocação do Montante Mínimo da Oferta, a realização da Oferta não está submetida a quaisquer outras condições.

### 8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento. A Oferta possuirá as seguintes especificidades em relação a cada tipo de Investidor, conforme delimitado abaixo:

#### Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Durante o período de 13 de julho de 2023 e 24 de julho de 2023 ("**Período de Subscrição**"), os Investidores indicarão no seu pedido de subscrição ("**Pedido de Subscrição**") ou ordem de investimento, conforme aplicável, entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido), sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, observado o disposto no item 2.6 na página 4 deste Prospecto.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 27**"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores considerados Investidores Institucionais que sejam pessoas físicas ou jurídicas exclusivamente por formalizarem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.004,24 (um milhão e quatro reais e vinte e quatro centavos), o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a data definida no Formulário de Liberação, que será divulgado posteriormente à disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Formulário de Liberação, o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição e ordens de investimentos feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

### **Oferta Não Institucional**

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência serão destinadas à colocação junto aos Investidores da Oferta. Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, observado, o Investimento Mínimo por Investidor, os quais serão considerados de forma cumulativa ("**Oferta Não Institucional**").

Observado o disposto no item 6.2 na página 18 deste Prospecto a respeito do exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo, no mínimo 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Subscrição serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Pedido de Subscrição e os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas Adicionais), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;
- (ii) durante o Período de Subscrição, cada um dos Investidores Não Institucionais, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas interessados em participar da Oferta deverá realizar a subscrição das Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Subscrição junto à uma das Instituições Participantes;
- (iii) no Pedido de Subscrição, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a colocação (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (v) no âmbito do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição em observância ao disposto no item "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", descrito abaixo;

- (vi) a quantidade de Novas Cotas inscritas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (vii) abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional;
- (vii) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (vi) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11h00 (onze horas da manhã) da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta; e
- (viii) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção 7.3, na página 21 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 26 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, ocorrendo arredondamento para baixo e desprezando-se a referida fração.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E ÀS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 9 a 15 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

#### **Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior à quantidade das Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional (sem considerar as Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas ("Critério de Colocação da Oferta Não Institucional").

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

No caso de liquidações realizadas junto ao Escriturador, se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal Investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição, conforme o caso, serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição, conforme o caso, que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio do Coordenador Líder, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

### **Oferta Institucional**

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os seguintes procedimentos ("**Oferta Institucional**"):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, ao Coordenador Líder, durante o Período de Subscrição, observado o Investimento Mínimo por Investidor, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência;

- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos casos em que haja a distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; (ii) quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Subscrição;
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional pelo Preço de Subscrição, na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada; e
- (vii) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

#### **Critério de Colocação da Oferta Institucional**

Caso as ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência e da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário ("**Critério de Colocação da Oferta Institucional**").

#### **8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação**

A 8ª Emissão, a Oferta, observado o Direito de Preferência, e o Preço de Emissão foram aprovados pelo Administrador por meio da "Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada por meio de Consulta Formal", iniciada em 30 de março de 2023 e encerrada em 29 de abril de 2023, conforme Anexo II, e por meio do "Ato do Administrador do Maxi Renda Fundo De Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 22 de junho de 2023, conforme Anexo III.

#### **8.4. Regime de distribuição**

Distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada pelo Coordenador Líder, tendo por base o Plano de Distribuição, conforme previsto no Artigo 49 da Resolução CVM 160, elaborado pelo Coordenador Líder, com a anuência do Gestor e do Administrador, nos termos deste Prospecto.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão dos Participantes Especiais. Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

#### **8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço**

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Administrador, nos termos do item 6.4 acima.

Após iniciado o Prazo de Subscrição, o Coordenador Líder: (i) verificará, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, a demanda pelas Novas Cotas, considerando o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo, os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou de Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para conferir se: (a) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (b) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (c) se houve excesso de demanda e, em caso positivo, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional, bem como se os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados; e (ii) conduzirá procedimento para alocação das Novas Cotas entre os Investidores ("**Procedimento de Alocação**").

O Procedimento de Alocação será realizado no dia 25 de julho de 2023.

O Procedimento de Alocação seguirá o Critério de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, conforme o caso, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 9 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.**

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

#### **8.6. Admissão à negociação em mercado organizado**

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário no DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

#### **8.7. Formador de mercado**

Nos termos do artigo 7º, inciso IV do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários ("**Código ANBIMA**"), em vigor desde 2 de janeiro de 2023, o Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Novas Cotas no âmbito da Oferta ("**Formador de Mercado**"). No entanto, a Oferta não contará com atividades de Formador de Mercado.

#### **8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável**

Não será firmado contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

#### **8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento**

Cada investidor da Oferta deverá subscrever a quantidade mínima de 498 (quatrocentas e noventa e oito) Novas Cotas da 8ª Emissão, totalizado um montante mínimo de investimento por investidor de R\$ 5.009,88 (cinco mil, nove reais e oitenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Investimento Mínimo por Investidor**”).

Não haverá Investimento Mínimo por Investidor para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência.

#### Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição de Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Gestor e do Coordenador Líder (exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação), observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iv) que os representantes do Coordenador Líder recebam previamente exemplar deste Prospecto, para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“**Plano de Distribuição**”).

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 9 DESTES PROSPECTOS.**

#### Procedimento da Oferta

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como Público-Alvo os Investidores;
- (ii) após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, a disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o disposto no inciso “iii” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos dos artigos 12, § 6º e 50 da Resolução CVM 160;
- (iv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) obtenção do registro da Oferta na CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto aos Investidores;
- (v) os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar o exercício do Direito de Preferência durante o Período do Direito de Preferência, conforme o caso, observado que a tais Cotistas ou cessionários não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) a liquidação financeira do Direito de Preferência se dará no último Dia Útil do Período de Direito de Preferência;

- (vii) após o término do Período do Direito de Preferência, será divulgado, na data de liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo ou cessionários em razão do exercício do Direito de Preferência;
- (viii) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores. Os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos "ix", "x", "xv" e "xvi", abaixo e no item 7.3 "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor", na página 21 deste Prospecto;
- (ix) os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar nos Pedidos de Subscrição, ou ordem de investimento, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena do Pedidos de Subscrição ou ordem de investimento ser cancelado pelo Coordenador Líder;
- (x) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Novas Cotas considerando o Montante Inicial da Oferta, não será permitida a colocação, pelo Coordenador Líder, de Novas Cotas junto a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento automaticamente cancelados, observado o disposto no artigo 56 da Resolução CVM 160. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 9 DESTA PROSPECTO;**
- (xi) durante o Período de Subscrição da Oferta, a colocação das Novas Cotas junto aos Investidores que submeterem seus Pedidos de Subscrição e ordens de investimento deverá observar o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Institucional;
- (xii) caso não haja a distribuição de Lote Adicional, os últimos Pedidos de Subscrição e ordens de investimento recebidos antes do atingimento do Montante Inicial da Oferta poderão ser reduzidos para que sejam acomodados dentro do Montante Inicial da Oferta. Dessa forma, existe a possibilidade de que os Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento dos Investidores não sejam considerados, caso submetidos após o atingimento do Montante Inicial da Oferta, ou sejam atendido parcialmente, caso o número de Novas Cotas objeto da formalização seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento supere o Montante Inicial da Oferta;
- (xiii) em caso de excesso de demanda, o Coordenador Líder, de comum acordo com o Gestor, poderá optar por emitir Cotas Adicionais, a serem distribuídas no âmbito da Oferta;
- (xiv) Existe a possibilidade de que os Pedidos de Subscrição dos Investidores não sejam considerados, caso submetidos após o atingimento do Montante Total da Oferta, ou sejam atendidos parcialmente, caso o número de Cotas objeto da formalização de seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento supere o Montante Total da Oferta;
- (xv) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (xvi) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição e ordens de investimento;
- (xvii) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento e/ou Pedido de Subscrição, conforme aplicável, para o Coordenador Líder;
- (xviii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais,

- inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento e Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xix) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
  - (xx) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
  - (xxi) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever ou adquirir Novas Cotas no âmbito da Oferta;
  - (xxii) após encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Prospecto e no Contrato de Distribuição;
  - (xxiii) a liquidação financeira das Notas Cotas se dará na data de liquidação indicada no Anúncio de Início, observado que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que o Coordenador Líder liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. O Coordenador Líder fará sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto;
  - (xxiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
  - (xxv) caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos Artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos Artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá desistir do Pedido de Subscrição e revogar sua aceitação à Oferta, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 12h00 do 5º Dia Útil subsequente à data em que o Investidor receber comunicação do Administrador sobre a suspensão ou a modificação da Oferta. Adicionalmente, os casos das alíneas (a) e/ou (b) acima serão imediatamente divulgados por meio de anúncio de retificação, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, conforme aplicável. No caso da alínea (b) acima, após a divulgação do anúncio de retificação, o Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição de que o respectivo Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência do Pedido de Subscrição, nos termos deste inciso, o Pedido de Subscrição, será considerado válido e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor já tenha integralizado a totalidade ou parte das Novas Cotas por ele subscritas e venha a desistir do Pedido de Subscrição nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do pedido de cancelamento do Pedido de Subscrição; e
  - (xxvi) caso não haja conclusão da Oferta ou revogação da Oferta, todos os Pedidos de Subscrição serão cancelados e o Coordenador Líder e o Fundo, por meio do Administrador, comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor já tenha efetuado a integralização de todas ou de parte das Novas Cotas por ele subscritas, os valores depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

### Período de Distribuição e Encerramento da Oferta

A distribuição pública primária das Novas Cotas terá início na data de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

O Período de Distribuição será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, sendo que (a) caso atingido o Montante Total da Oferta, o Coordenador Líder poderão decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta; e (b) caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até o 180º dia, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada e o Fundo será liquidado.

Caso a Oferta não seja cancelada, o Período de Distribuição se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento, por meio do qual o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

### 9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.

Em anexo a este Prospecto Definitivo, encontra-se o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, conforme constante do Anexo IV deste Prospecto.

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, em junho de 2023, no qual foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado.

Assim, as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos em investimentos dessa natureza, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão de fatores externos à atuação do Gestor. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão, igualmente, além da capacidade de controle ou previsão do Gestor. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma.

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

### 10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

#### Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

#### Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

Na data deste Prospecto, o Administrador e a Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### Relacionamento entre o Administrador e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

O Coordenador Líder e o Gestor são empresas do grupo XP, ambas sob controle comum. Assim, o Coordenador Líder e o Gestor mantêm relacionamento comercial frequente. Nesse sentido, o Coordenador Líder atua como distribuidor por conta e ordem de fundos de investimento geridos pelo Gestor. Ainda, tais sociedades são parte de contrato de compartilhamento de recursos e rateio de despesas, compartilhando os serviços de determinadas áreas internas de apoio que prestam serviços comum a ambas as partes, tais como departamento jurídico, segurança de informação, recursos humanos, entre outras.

O Fundo, o Gestor e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico do Gestor contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

No âmbito da Oferta, os custos e despesas da distribuição primária da Oferta serão arcados com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada no mínimo para pagamento da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Novas Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

#### Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco" em especial o Fator de Risco "Risco de Conflito de Interesses" na página 10 deste Prospecto.

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

### 11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Por meio do "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, das Cotas da 8ª (Oitava) Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 22 de junho de 2023, pelo Fundo, devidamente representado pelo Administrador e pelo Gestor e pelo Coordenador Líder ("**Contrato de Distribuição**"), o Fundo contratou o Coordenador Líder para prestar serviços de coordenação, colocação e distribuição de Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços com relação à totalidade das Novas Cotas da 8ª Emissão (inclusive as Cotas Adicionais, conforme aplicável).

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na seção 5.1 "Cronograma Indicativo da Oferta" deste Prospecto.

### 11.2. Condições Precedentes

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes condições precedentes ("**Condições Precedentes**"), sob pena de resolução do Contrato de Distribuição, até a divulgação do Anúncio de Início e sua manutenção até a Data de Liquidação da Oferta, exceto se houver outro prazo expressamente estabelecido, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta:

- (i) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, ao Gestor e ao Administrador, elaborada pelos assessores legais ("**Assessores Legais**"), incluindo sem limitação, o Prospecto, a Lâmina da Oferta, o Contrato de Distribuição, os Atos de Aprovação, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes ("**Documentação da Oferta**");
- (ii) obtenção do registro das Novas Cotas, conforme o caso, para distribuição no mercado primário no DDA e negociação e liquidação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3, conforme acordado entre as partes;
- (iii) fornecimento pelo Administrador e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo está apto para a realização da Oferta e (b) os representantes do Administrador e do Gestor possuem poderes para formalizar a respectiva Documentação da Oferta;
- (iv) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição, no Prospecto e no Regulamento;
- (v) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Legais exclusivamente para a análise dos poderes societários do Gestor e do Administrador, representando o Fundo, bem como do processo de *back-up*, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (vi) fornecimento pelo Gestor e pelo Administrador, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo que o Fundo será responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

- (vii) recebimento, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, em até 1 (um) Dia Útil antes da data de liquidação da Oferta, da *legal opinion* emitida pelos Assessores Legais atestando (a) a legalidade, a validade e a exequibilidade da Documentação da Oferta em relação às normas aplicáveis, (b) que o Fundo está devidamente autorizado a realizar a Oferta e (c) que os representantes do Administrador e do Gestor possuem poderes necessários para formalizar a Documentação da Oferta, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (viii) obtenção pelo Fundo, pelo Gestor e pelo Coordenador Líder de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, quando aplicáveis;
- (ix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento;
- (x) que, na data de início da distribuição das Novas Cotas, todas as informações e declarações relativas ao Fundo e constantes na Documentação da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xi) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, o *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**") pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades que detenham participação no Administrador (diretas ou indiretas) e no Gestor, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, pedido de autofalência, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Administrador e/ou do Gestor e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras e controladas ("**Grupo Econômico**"); (b) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico e não devidamente elidido no prazo legal; (c) propositura, por qualquer sociedade do Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (d) ingresso de qualquer sociedade do Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xiii) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento do Código ANBIMA;
- (xiv) cumprimento, pelo Gestor e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xv) não ocorrência de alterações relevantes na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliário (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar material e/ou negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;

- (xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Administrador ou do Gestor, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável a sua realização, de forma justificada;
- (xvii) a 8ª Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos do Código ANBIMA, quando aplicáveis;
- (xviii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Gestor e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do seu Grupo Econômico perante o Coordenador Líder;
- (xix) existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da 8ª Emissão através de qualquer meio;
- (xx) as comissões de distribuição, coordenação e estruturação devidas às Instituições Participantes da Oferta sejam arcadas com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, e, os demais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária sejam arcados pelo Gestor;
- (xxi) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado; e
- (xxii) acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas.

### 11.3. Demonstrativo do custo da distribuição

A tabela abaixo apresenta uma indicação dos custos relacionados à distribuição das Novas Cotas da 8ª Emissão e ao registro da Oferta, em valores estimados:

Custos Indicativos da Oferta <sup>(2)</sup>	Montante (R\$) <sup>(1)</sup>	% em relação à 8ª Emissão	Valor por Cota (R\$) <sup>(1)</sup>	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	3.750.000,06	0,75%	0,08	0,75%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	400.525,74	0,08%	0,01	0,08%
Comissão de Distribuição	8.750.000,13	1,75%	0,18	1,75%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	934.560,06	0,19%	0,02	0,19%
Assessores Legais	230.000,00	0,05%	0,00	0,05%
Tributos sobre os Assessores Legais	24.565,58	0,00%	0,00	0,00%
CVM - Taxa de Registro	193.091,45	0,04%	0,00	0,04%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	14.734,30	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	44.202,96	0,01%	0,00	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	175.000,00	0,04%	0,00	0,04%
Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP (Variável)	50.000,00	0,01%	0,00	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	20.000,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>14.586.680,28</b>	<b>2,92%</b>	<b>0,30</b>	<b>2,98%</b>

<sup>(1)</sup> Valores aproximados, considerando a distribuição da totalidade das Novas Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais (com exceção da Taxa de Registro da Oferta na CVM, que é calculada com base no Montante Total da Oferta). Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

<sup>(2)</sup> Incluídos os custos estimados com a apresentação para Investidores (roadshow), custos estimados com traduções, impressões, dentre outros.

Os valores mencionados acima incluem toda e qualquer despesa relacionada à distribuição das Novas Cotas e ao registro da Oferta a serem arcados pelo Fundo e/ou pelo Gestor, caso a Oferta seja cancelada.

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

### 12.1. Destinatários dos Recursos não registrados perante a CVM

Na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta, conforme previsto na seção "3. Destinação de Recursos" deste Prospecto.

Na data deste Prospecto, o Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta, razão pela qual não foram apresentados os dados solicitados neste item.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO 3. NA PÁGINA 6 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

### 13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

#### 13.1. Regulamento do Fundo

A versão vigente do Regulamento na data de edição deste prospecto foi aprovada por meio do “Ato do Administrador do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, realizado em 06 de setembro de 2019, disponibilizada no Anexo I deste Prospecto.

O Regulamento pode vir a ser alterado após a conclusão da oferta, de forma que, após a conclusão da Oferta, sugerimos que o Regulamento seja sempre consultado através do acesso à página mundial de computadores do Administrador, do Gestor, da CVM e/ou da B3, conforme previsto abaixo.

- **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, então, clicar no documento desejado);
- **Gestor:** <https://www.xpasset.com.br/maxirenda/> (neste website, clicar em “Governança”, selecionar “Emissões de Cotas” e, então, clicar no documento desejado);
- **Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “8ª (Oitava) Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII (MXRF11)” e, então, clicar no documento desejado);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, **(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 Definitivo” 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 “Anúncio de Início”, o “Anúncio de Encerramento” ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta; Adicionalmente, os Regulamentos e demais documentos e informações sobre o Fundo serão disponibilizados na página na rede mundial de computadores da CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, 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 “Regulamento” ou na opção desejada;
- **B3:** [www.b3.com.br](http://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);
- **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).

### 13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas

As demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes do Fundo e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto Definitivo, e se encontram disponíveis ou encontrar-se-ão disponíveis, quando divulgados na periodicidade legal, para consulta no seguinte endereço:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos de Investimentos registrados", buscar por e acessar "Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

**14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS NA OFERTA**

**14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor**

Administrador	Gestor
<p><b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b></p> <p>Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado                      CEP 22250-050, Rio de Janeiro - RJ                      At.: Rodrigo Ferrari                      Telefone: + 55 (11) 3383-2715                      E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com   OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com                      Website: <a href="https://www.btgpactual.com/">https://www.btgpactual.com/</a></p>	<p><b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b></p> <p>Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909 – Torre Sul, 30º andar (parte)                      CEP 04543-907, São Paulo - SP                      At.: Sr. André Masetti                      Telefone: (11) 3526-4358                      E-mail: ri@xpasset.com.br                      Website: <a href="https://www.xpasset.com.br/maxirenda/">https://www.xpasset.com.br/maxirenda/</a></p>

**14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto**

Assessor Legal do Gestor	Assessor Legal do Coordenador Líder
<p><b>SOUTO, CORREA SOCIEDADE DE ADVOGADOS</b></p> <p>Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, 8º andar, Bloco D, Vila Nova Conceição                      CEP 04543-011, São Paulo - SP                      At.: Ingrid Hessling                      Telefone: (21) 3590-6901                      E-mail: ingrid.hessling@soutocorrea.com.br                      Website: <a href="http://www.soutocorrea.com.br">www.soutocorrea.com.br</a></p>	<p><b>MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR E QUIROGA ADVOGADOS</b></p> <p>Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447, Bela Vista                      CEP 01403-003, São Paulo - SP                      At.: Ana Carolina Nomura                      Telefone: (11) 3147-7823                      E-mail: cnomura@mattosfilho.com.br, flavio.lugao@mattosfilho.com.br                      Website: <a href="http://www.mattosfilho.com.br">www.mattosfilho.com.br</a></p>
Escriturador e Custodiante	Coordenador Líder
<p><b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b></p> <p>Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado                      CEP 22250-050, Rio de Janeiro - RJ                      At.: Rodrigo Ferrari                      Telefone: + 55 (11) 3383-2715                      E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com   OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com                      Website: <a href="https://www.btgpactual.com/">https://www.btgpactual.com/</a></p>	<p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A</b></p> <p>Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201                      CEP 22440-032, Rio de Janeiro - RJ                      At.: Departamento Jurídico e de Mercado de Capitais                      Telefone: (11) 4871-4448                      E-mail: dcm@xpi.com.br/ juridicomc@xpi.com.br                      Website: <a href="http://www.xpi.com.br">www.xpi.com.br</a></p>

### 14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

#### Auditores Independentes

#### PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3732, 16º andar, partes 1 a 6, Itaim Bibi

CEP 04538-132, São Paulo -SP

At.: Marcos Paulo Putini

Telefone: (11) 3674-2000

E-mail: [marcos.paulo@pwc.com](mailto:marcos.paulo@pwc.com)

Website: <https://www.pwc.com.br/>

### 14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre as Cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder e os Participantes Especiais, cujo endereço e telefone para contato encontram-se indicados acima.

### 14.5 Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

O Administrador atesta que o Fundo encontra-se em regular funcionamento e seu registro atualizado. A referida declaração do Administrador está anexa a este Prospecto Definitivo no Anexo VI.

### 14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

O Administrador declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Gestor declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



## 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, da Resolução CVM 160.

## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

### 16.1. Breve Resumo das Principais Características do Fundo

**ESTA SEÇÃO É APENAS UM RESUMO DAS DEMAIS INFORMAÇÕES RELEVANTES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO REGULAMENTO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA. A LEITURA DESTA SEÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURA DO REGULAMENTO.**

#### 16.1.1. Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado ("**Prazo de Duração**").

#### 16.1.2. Objetivo do Fundo

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário com gestão ativa, constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado à aplicação em Ativos Alvo.

#### 16.1.3. Política de Investimento

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.

O Fundo objetiva, fundamentalmente: a) auferir rendimentos oriundos dos Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a investir; e b) auferir ganho de capital nas negociações de Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a adquirir e posteriormente alienar.

O Administrador notificará o Gestor caso entenda que Ativos Alvo escolhidos por este não atendam aos Critérios de Elegibilidade e/ou aos Critérios de Concentração ou violam a legislação aplicável, incluindo a Instrução CVM 472 e as disposições previstas no Regulamento, respondendo apenas em caso de comprovada má-fé, culpa grave, violação de lei ou norma regulamentar ou não exercício da função com o cuidado que se espera de um administrador profissional ativo e probo.

Os critérios a serem observados pelo Gestor quando da aquisição dos Ativos Alvo estão descritos no Anexo II do Regulamento ("**Critérios de Elegibilidade**").

A Política de Investimento não poderá ser alterada sem prévia anuência dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, de acordo com os quóruns de instalação e deliberação previstos no Regulamento.

Por possuir gestão ativa, o Fundo não tem como objetivo aplicar seus recursos em Ativos Alvo específicos, sendo caracterizado como um FII 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, por meio da aplicação nos Ativos Alvo.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Alvo da carteira do Fundo, tanto em relação ao investimento quanto ao desinvestimento dos Ativos Alvo, em qualquer caso, desde que sejam respeitados os Critérios de Elegibilidade, a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos na legislação aplicável e no Regulamento.

Nas hipóteses de liquidação de Ativos Alvo, o Gestor poderá indicar ao Administrador a aplicação de tais recursos em cotas de fundo de investimento de renda fixa e referenciados DI, em Certificados de Depósito Bancário (CDB) ou outros títulos de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha, em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos ("**Ativos de Liquidez**"), até que encontre novos Ativos Alvo que atendam a Política de Investimento, os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração previstos no Regulamento.

#### 16.1.4. Critérios de Concentração

Os Ativos Alvo deverão ser selecionados e analisados pelo Gestor e, com relação aos Imóveis Alvo, podendo contar com o suporte de um Consultor Imobiliário, que deverá analisá-los e indicá-los para que sejam adquiridos pelo Fundo, representado pelo Administrador, observados os Critérios de Elegibilidade previstos no Anexo II do Regulamento, e respeitados os Critérios de Concentração e a Política de Investimentos do Fundo.

O Gestor e o Administrador realizarão o acompanhamento dos Ativos Alvo selecionados, realizando um acompanhamento posterior à aquisição, dos Critérios de Elegibilidade, assim como dos Critérios de Concentração.

Caso os investimentos do Fundo nos ativos indicados nos itens "a", "c", "d", "e", "f", "g" e "h" dos Ativos Alvo descritos acima ("**Ativos Imobiliários**") representem, a qualquer momento, percentual inferior a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento não precisarão ser observados, até que referido percentual volte a ultrapassar 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Observado o disposto acima, o Fundo deve observar os seguintes Critérios de Concentração:

(i) Critério de Concentração por Ativo Alvo: O Fundo deverá observar, nas respectivas datas de investimento, os seguintes limites de concentração por ativo:

<b>Ativos Imobiliários</b>	<b>%</b>
LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor de emissão ou coobrigação de instituições financeiras	Até 100% <sup>1</sup>
Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII's	Até 100% <sup>2</sup>
Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII's ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário	Até 100% <sup>3</sup>
Cotas de outros FII's	Até 100% <sup>3</sup>
CRI's e cotas de Fundos de Investimento Em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor	Até 100% <sup>3</sup>
Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003	Até 100%
Ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário	Até 20%

<sup>1</sup> Considerando o disposto na alínea c), inciso III, do artigo 103 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 ("**Instrução CVM 555**").

<sup>2</sup> O investimento em cotas de fundos de investimentos que não sejam FIP, FII e FIDC será limitado a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo, nos termos do inciso I do artigo 103 da Instrução CVM 555.

<sup>3</sup> Considerando o disposto no §6º, artigo 45 da Instrução CVM 472.

Sem prejuízo dos Critérios de Concentração e dos Critérios de Elegibilidade previstos no Regulamento, o Administrador e o Gestor deverão respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 e do artigo 45 da Instrução CVM 472.

#### **16.1.5. Amortização de Novas Cotas**

O Fundo poderá amortizar suas Novas 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 Alvo do Fundo e/ou da alienação dos Ativos Alvo.

Os recursos desinvestidos na forma do disposto acima ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez, até que as amortizações das Novas Cotas sejam realizadas, sendo certo que tais amortizações ocorrerão no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data que o Gestor notificar o Administrador para realizar tais amortizações.

O Administrador transferirá ao Banco Escriturador, com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetiva data de pagamento, os recursos que serão pagos aos Cotistas na forma do disposto acima, sendo certo que sobre referido período de 1 (um) Dia Útil não será devido aos Cotistas quaisquer juros ou remuneração, a qualquer título.

**Para maiores informações, veja o item 3. “Destinação dos Recursos” na página 6 deste Prospecto.**

#### **16.1.6. Distribuições aos Cotistas:**

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos em cada semestre encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“**Distribuições**”).

O Fundo poderá, mediante orientação do Gestor ao Administrador, distribuir aos Cotistas até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada no mês anterior.

Fica certo e ajustado que, caso o Fundo precise arcar com despesas extraordinárias relativas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, poderá ser formada uma reserva de contingência pelo Administrador (“**Reserva de Contingência**”), mediante solicitação do Gestor, a qualquer momento, por meio da retenção total ou parcial dos Lucros Semestrais em qualquer semestre, devendo a Reserva de Contingência ser aprovada pela Assembleia Geral ao fim do semestre correspondente, pela maioria das Novas Cotas presentes (“**Lucros Semestrais**”).

Os Lucros Semestrais, antecipados ou não serão devidos aos Cotistas que estiverem registrados como tal no último dia útil do mês anterior ao da respectiva distribuição pelo Fundo junto ao Escriturador de Novas Cotas.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de antecipação e pagamento de Lucros Semestrais.

Conforme disposto no artigo 12, inc. I, da Lei 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

#### **16.1.7. Taxas do Fundo**

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração (“**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\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por mês, e será calculada:

- (a) 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
- (b) 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 IGPM (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 de Carteiras de Fundo de Investimento" celebrado, em 01 de janeiro de 2019 ("**Contrato de Gestão**" e "**Taxa de Gestão**", respectivamente), 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 ao Administrador. 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 do Administrador 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 Novas 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.

Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pelo Administrador, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas como Encargo do Fundo para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração. Sem prejuízo, em caso de contratação de formador de mercado que seja pessoa ligada ao Gestor, após a devida aprovação em assembleia de cotistas nos termos da Instrução CVM 472 e do Regulamento, a cobrança dos honorários da prestação de serviços desse formador de mercado não poderá implicar aumento de custos aos cotistas e a taxa de gestão do Gestor será reduzida em montante equivalente por ato do Administrador.

#### **16.1.8. Novas Cotas**

##### **16.1.8.1. Novas Emissões de Cotas:**

Por proposta do Administrador, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, para aquisição de novos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento, observado que: (i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo-se em vista (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas; (ii) não será concedido direito de preferência aos Cotistas do Fundo para a subscrição de novas cotas, exceto se a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão deliberar pela outorga do direito de preferência; e (iii) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes, sem prejuízo do disposto no Regulamento.

### 16.1.9. Parâmetros de Rentabilidade

Conforme descrito no Estudo de Viabilidade anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo IV, o fluxo de rendimentos médio esperado é de R\$ 0,1131 por cota no período ilustrado no gráfico “Dividendos por Cota” do Estudo de Viabilidade” em um horizonte de 12 meses. A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Novas Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

### 16.1.10. Liquidação do Fundo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-ão pelo Administrador, de acordo com as orientações recebidas do Gestor, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas nesse sentido, na forma do Regulamento.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, a empresa de auditoria contratada pelo Administrador (“**Auditor Independente**”) deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa grave da respectiva parte.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa grave.

### 16.1.11. Solução de Controvérsias

Fica eleito o foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Prospecto, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

## 16.2. Divulgação de Informações do Fundo

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias deste Prospecto, do Regulamento, do Anúncio de Início, do Anúncio de Encerramento, de eventuais anúncios de retificação, bem como de quaisquer avisos ou comunicados relativos à Oferta, até o encerramento da Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder e da CVM, nos endereços indicados na seção 14. "Identificação das Pessoas Envolvidas na Oferta" deste Prospecto e websites indicados na seção 13. "Documentos e Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou Como Anexos".

## 16.3. Base Legal

O Fundo deverá observar as regras previstas em seu Regulamento, nos Artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil e na Instrução CVM 472, bem como nas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inclusive o disposto na Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme atualizada.

## 16.4. Tributação

Com base na legislação em vigor na data de elaboração deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação potencialmente aplicáveis ao Fundo e aos seus Cotistas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários efetivamente envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação e/ou residência/domicílio para fins fiscais. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que poderão se submeter enquanto Cotistas do Fundo.

### Tributação aplicável ao Fundo

#### *Imposto de Renda*

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira de fundos de investimentos não sofrem tributação pelo IR; contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência do IRRF de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

Não se aplica, todavia, a regra de retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de eventuais aplicações do Fundo em: **(i)** Letras Hipotecárias (LH), **(ii)** Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), **(iii)** Letras de Crédito Imobiliário (LCI); e **(iv)** e cotas de fundos de investimento imobiliário, quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A, § 1º, da Lei nº 8.668/93.

Conforme a Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de FII por outros FII sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento).

Caso o Fundo aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação corporativa aplicável às pessoas jurídicas, notadamente: IRPJ, CSLL, PIS e COFINS.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação exclusiva de fonte e, portanto, definitiva para o Fundo.

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Não será aplicado o IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

### **Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo**

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele 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. Tais lucros, quando distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando se tratar de cotista que seja pessoa jurídica isenta (Artigo 17 da Lei nº 8.668/93 e Artigo 35 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

#### Cotista residente no Brasil para fins fiscais

##### *Imposto de Renda*

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e no resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento).

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

No caso de Cotistas pessoas físicas, cumpre ressaltar que, de acordo com o parágrafo único do Artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que referido Cotista seja **(i)** titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e **(iii)** desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, a verificação das condições para a referida isenção do IR será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

No caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do IR será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital na alienação de bens e direitos de qualquer natureza (Artigo 37 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

O IR pago será considerado: **(i)** antecipação da tributação corporativa para os investidores pessoa jurídica; e **(ii)** tributação exclusiva nos demais casos.

#### Cotista Não Residente

##### *Imposto de Renda*

Aos cotistas do Fundo residentes ou domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373/14, e que não residirem em país ou jurisdição de tributação favorecida, nos termos da legislação brasileira, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

Isto é, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estão sujeitos à incidência do IR. Por sua vez, os rendimentos decorrentes dos investimentos nas cotas e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

Além disso, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, conforme artigo 85, §4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, estarão isentos do IR os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista e/ou Investidor pessoa física, cujas Cotas **(i)** sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; **(ii)** desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(iii)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

#### *IOF/Títulos*

É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

#### *IOF/Câmbio*

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (zero virgula trinta e oito por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no Brasil para aplicação no mercado financeiro e de capitais está sujeita à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior.

Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), nos termos da Lei nº 8.894/94, conforme alterada, e Decreto nº 6.306/07.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**MAXI RENDA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**MAXI RENDA**

## **ANEXOS**

---

<b>ANEXO I</b>	REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO
<b>ANEXO II</b>	TERMO DE APURAÇÃO DE RESULTADO DE CONSULTA FORMAL QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO
<b>ANEXO III</b>	ATO DO ADMINISTRADOR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA
<b>ANEXO IV</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE
<b>ANEXO V</b>	INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472
<b>ANEXO VI</b>	DECLARAÇÃO DE REGISTRO DO EMISSOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**MAXI RENDA**

**ANEXOS I**

REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ATO DO ADMINISTRADOR DO MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 97.521.225/0001-25 (“Fundo”), resolve, nos termos do artigo 18.1.2. do regulamento do Fundo (“Regulamento”), aprovar as alterações de termos e condições do Regulamento, observando o cumprimento das exigências constantes do Ofício de Ação de Fiscalização nº 62/2019 – DLIP da CVM, de 26 de agosto de 2019 (“Ofício”), que passarão a vigorar na forma do Anexo I ao presente instrumento, a partir desta data, conforme abaixo descritas:

- (i) Alteração dos incisos I e III, do artigo 9.1 do Regulamento, de forma a considerar em suas redações (i) a recomendação do Gestor às tomadas de decisão do Administrador, bem como (ii) o poder de discricionariedade do Administrador nas tomadas de decisões no que se refere a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo, nos termos a seguir:

**“Artigo 9.1** O Gestor possui as seguintes competências:

(i) *com exclusividade, prospectar, originar, analisar e selecionar os Ativos de Liquidez que deverão ser adquiridos, alienados, subscritos, convertidos, permutados e/ou exercidos pelo Fundo, atendendo à Política de Investimento e aos Critérios de Concentração e aos Critérios de Elegibilidade, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo;*

(...)

(iii) *recomendar à Instituição Administradora, quanto à realização ou não de investimentos e desinvestimentos nos Ativos Alvo, respeitada a discricionariedade da Instituição Administradora;”*

- (ii) Exclusão do artigo 10.1.4. do Regulamento.

(iii) Alteração do inciso III, do artigo 18.1. do Regulamento, para que disponha apenas sobre a competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas no que se refere à destituição, substituição e escolha de substituto da Instituição Administradora, e inclusão do inciso XIII ao artigo 18.1. do Regulamento, para tratar sobre a competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas nos casos de

destituição, substituição e escolha de substituto de Gestor e /ou Consultor Imobiliário, nos termos a seguir:

***"Artigo 18.1. Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas:***

*(...)*

*III. destituir ou substituir a Instituição Administradora, bem como eleger o seu respectivo substituto;*

*(...)*

*XIII. destituir ou substituir o Gestor e/ou Consultor Imobiliário, bem como eleger os seus respectivos substitutos."*

Esta deliberação e o Regulamento serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e comunicados aos Cotistas no prazo indicado no artigo 18.1.2 do Regulamento.

São Paulo, 06 de setembro de 2019.

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

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

## **ANEXO I AO ATO DO ADMINISTRADOR DO MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

### **REGULAMENTO MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

#### **ÍNDICE**

CAPÍTULO I - OBJETO .....	3
CAPÍTULO II - PRAZO DE DURAÇÃO.....	3
CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO .....	3
CAPÍTULO IV - INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, GESTOR E COORDENADOR LÍDER .....	3
CAPÍTULO V - ADMINISTRAÇÃO, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA .....	3
CAPÍTULO VI- VEDAÇÕES .....	8
CAPÍTULO VII - RENÚNCIA À ADMINISTRAÇÃO E DESTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR.....	9
CAPÍTULO VIII - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO .....	10
CAPÍTULO IX - GESTOR.....	12
CAPÍTULO X - CONSULTOR IMOBILIÁRIO .....	12
CAPÍTULO XI - AUDITOR INDEPENDENTE E DO ESCRITURADOR DE COTAS .....	13
CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA .....	14
CAPÍTULO XIII - CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO .....	15
CAPÍTULO XIV - VEDAÇÃO NA APLICAÇÃO DOS RECURSOS.....	17
CAPÍTULO XV - AMORTIZAÇÃO DE COTAS.....	17
CAPÍTULO XVI - FATORES DE RISCOS .....	18
CAPÍTULO XVII - INEXISTÊNCIA DE GARANTIA NAS APLICAÇÕES PELOS COTISTAS.....	18
CAPÍTULO XVIII – COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....	18
CAPÍTULO XIX – CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....	19
CAPÍTULO XX -PROCESSO E DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....	21
CAPÍTULO XXI - EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	24
CAPÍTULO XXII - CONFLITO DE INTERESSE.....	24
CAPÍTULO XXIII - REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....	25
CAPÍTULO XXIV - CARACTERÍSTICAS GERAIS .....	27
CAPÍTULO XXV – DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO.....	29
CAPÍTULO XXVI - DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO .....	29
CAPÍTULO XXVII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS.....	31
CAPÍTULO XXVIII - ENCARGOS.....	32
CAPÍTULO XXIX - DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES .....	33
CAPÍTULO XXX- DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	36

CAPÍTULO XXXI - SOLUÇÃO DE CONFLITOS .....	38
<b>ANEXO I - DEFINIÇÕES .....</b>	<b>39</b>
<b>ANEXO II - CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE .....</b>	<b>43</b>
<b>ANEXO III - FATORES DE RISCO .....</b>	<b>46</b>
<b>ANEXO IV - TRIBUTAÇÃO .....</b>	<b>52</b>

## **REGULAMENTO DO MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ/MF sob o nº 97.521.225/0001-25

### **CAPÍTULO I - OBJETO**

**Artigo 1.1** O **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário com gestão ativa, constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado à aplicação em Ativos Alvo, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### **CAPÍTULO II - PRAZO DE DURAÇÃO**

**Artigo 2.1** O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

### **CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO**

**Artigo 3.1** O Fundo é destinado ao público investidor em geral. As regras de tributação do Fundo e dos Cotistas estão previstas na forma do Anexo IV deste Regulamento.

### **CAPÍTULO IV - INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, GESTOR E COORDENADOR LÍDER**

**Artigo 4.1** As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora.

4.1.1. A Instituição Administradora contratou o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo, que inclui a seleção e análise dos Ativos Alvo e posterior recomendação para aquisição pela Instituição Administradora.

4.1.2. As atividades de intermediação em distribuições públicas de Cotas de emissão do Fundo serão exercidas pelo Coordenador Líder.

### **CAPÍTULO V - ADMINISTRAÇÃO, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

**Artigo 5.1** A Instituição Administradora tem amplos e gerais poderes para gerir e administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar os Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, de acordo com as indicações do Gestor, pertencentes ao Fundo, transigir, representar o

Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas deliberações tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições, legais ou regulamentares aplicáveis.

5.1.1. Não obstante o estabelecido no *caput*, a Instituição Administradora contratou o Gestor para prestar os serviços de seleção e análise dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, assim como os serviços de gestão da carteira do Fundo.

**Artigo 5.2** A Instituição Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**Artigo 5.3** A Instituição Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/1993, a titular fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo desses bens e direitos na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e, se for o caso, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

**Artigo 5.4** A Instituição Administradora proverá o Fundo com os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante terceiros contratados, nos termos do item 5.4.1, abaixo, devidamente habilitados para a prestação dos serviços listados a seguir:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de Cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do seu patrimônio líquido, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou liquidação financeira autorizado pelo Bacen ou pela CVM;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

5.4.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a Instituição Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços facultativos a seguir listados:

- (i) distribuição das cotas do Fundo, quando a Instituição Administradora não prestar tais serviços;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo, que não poderá ser exercida pela Instituição Administradora e pelo Gestor, exceto se houver aprovação pelos cotistas em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Artigo 5.5** Constituem obrigações e responsabilidades da Instituição Administradora do Fundo, observados os termos e condições da Lei nº 8.668/1993, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou da deliberação:

- (i) representar o Fundo nos atos jurídicos envolvendo os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e respeitadas as atribuições do Gestor;
- (ii) se aplicável, providenciar, junto ao Cartório de Registro de Imóveis em que estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a averbação das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/1993, fazendo constar que os Imóveis Alvo ali referidos:
  - a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

g) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros dos Cotistas e de transferência de cotas;

b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, se for o caso, dos representantes dos cotistas e dos profissionais contratados.

(iii) respeitadas as funções do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

(vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

(vii) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III deste item até o término do procedimento;

(viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;

(ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(x) observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

(xii) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

**Artigo 5.6** A Instituição Administradora será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação ou de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

5.6.1. A Instituição Administradora e o Gestor não serão responsabilizados nos casos fortuitos e de força maior, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

**Artigo 5.7** A Instituição Administradora e o Gestor, bem como seus respectivos administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no Artigo 5.6 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Instituição Administradora e pelo Gestor, bem como seus administradores, empregados ou prepostos, relacionadas com a defesa em tais processos.

5.7.1. A obrigação de ressarcimento imediato, prevista no *caput*, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

5.7.2. O disposto no Artigo 5.7 e no item 5.7.1 acima prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

5.7.3. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada à notificação do Fundo e dos representantes dos Cotistas, pela Instituição Administradora e/ou pelo Gestor, para conhecimento de qualquer reclamação, para que tome as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos representantes de Cotistas ou de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente a requerer, ficando a Instituição Administradora e o Gestor desde logo autorizados a constituir, *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

5.7.4. A obrigação de ressarcimento imediato, no caso de a Instituição Administradora ou o Gestor pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

## **CAPÍTULO VI- VEDAÇÕES**

**Artigo 6.1** É vedado à Instituição Administradora e ao Gestor, caso aplicável, no exercício de suas funções e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimos;
- IV. prestar fiança, aval, bem como realizar aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o Representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de execução de garantias vinculadas aos Ativos Alvo, de distribuições

públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. 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; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

6.1.1. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias, conforme autorizado pelo § 2º do artigo 35 da Instrução CVM 472.

6.1.2. As disposições previstas no inciso (ix) acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**Artigo 6.2** É vedado, ainda, à Instituição Administradora e ao Gestor:

I. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e

II. valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

## **CAPÍTULO VII - RENÚNCIA À ADMINISTRAÇÃO E DESTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**Artigo 7.1** A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

7.1.1. Na hipótese de renúncia, ficará a Instituição Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se o Fundo tiver imóveis, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

7.1.2. Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora e caso esta não convoque a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas realizarem referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

7.1.3. Após a averbação referida no item 7.1.1., inciso "ii", acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

7.1.4. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

7.1.5. A destituição da Instituição Administradora pela Assembleia Geral de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas na Seção VII adiante.

7.1.6. Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

**Artigo 7.2** O Gestor será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quóruns previstos neste Regulamento.

7.2.1. Nas hipóteses de renúncia do Gestor, a Instituição Administradora convocará Assembleia Geral de Cotistas, para que seja eleito o novo gestor do Fundo.

**Artigo 7.3** A Instituição Administradora e o Gestor, conforme o caso, permanecerá no exercício de suas funções, respectivamente até ser eleito novo administrador e/ou gestor do Fundo.

**Artigo 7.4** No caso de liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

## **CAPÍTULO VIII - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO**

**Artigo 8.1** Sem prejuízo do disposto no item 8.1.4 abaixo, 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\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por mês, e será calculada:

(a) 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

(b) 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.

8.1.1. 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 nesse regulamento e nos termos do contrato de consultoria imobiliária.

8.1.2. 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.

8.1.3. 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.

8.1.4. 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.

8.1.5. Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Instituição Administradora, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas como Encargo do Fundo para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração. Sem prejuízo, em caso de contratação de formador de mercado que seja pessoa ligada ao Gestor, após a devida aprovação em assembleia de cotistas nos termos da Instrução CVM 472 e deste Regulamento, a cobrança dos honorários da prestação de serviços desse formador de mercado não

poderá implicar aumento de custos aos cotistas e a taxa de gestão do Gestor será reduzida em montante equivalente por ato da Instituição Administradora.

## **CAPÍTULO IX - GESTOR**

**Artigo 9.1** O Gestor possui as seguintes competências:

(i) com exclusividade, prospectar, originar, analisar e selecionar os Ativos de Liquidez que deverão ser adquiridos, alienados, subscritos, convertidos, permutados e/ou exercidos pelo Fundo, atendendo à Política de Investimento e aos Critérios de Concentração e aos Critérios de Elegibilidade, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo;

(ii) elaborar análises financeiras do Fundo bem como controlar suas finanças;

(iii) recomendar à Instituição Administradora, quanto à realização ou não de investimentos e desinvestimentos nos Ativos Alvo, respeitada a discricionariedade da Instituição Administradora;

(iv) indicar à Instituição Administradora os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez que deverão ser adquiridos e/ou alienados pelo Fundo, respeitando, sempre, os Critérios de Elegibilidade, os Critérios de Concentração, a legislação e regulamentação vigente, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo;

(v) requerer à Instituição Administradora a amortização de Cotas do Fundo e/ou a distribuição antecipada de rendimentos, na forma deste Regulamento;

(vi) representar e exercer o direito de voto do Fundo nas assembleias de titulares de títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo, nos termos da política de voto referida no Artigo 9.1.2 abaixo.

9.1.1. O Gestor será auxiliado pelo Consultor Imobiliário nas atividades descritas no Artigo 10.1 acima que digam respeito a investimentos em Imóveis Alvo.

9.1.2. Fica estabelecido que o Gestor adota "Política de Exercício de Direito de Voto" em Assembleias, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação do Gestor, bem como os procedimentos a serem por este adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas. A "Política de Exercício de Direito de Voto" adotada pelo Gestor, foi registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e está divulgada no *website* do Gestor, no seguinte endereço: [http://www.xpgestao.com.br/download/Politica de Voto XP.pdf](http://www.xpgestao.com.br/download/Politica_de_Voto_XP.pdf).

## **CAPÍTULO X - CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

**Artigo 10.1** A Instituição Administradora, mediante indicação do Gestor, consoante o disposto no Artigo 31, inciso II, da Instrução CVM 472, poderá contratar como consultor imobiliário, de forma permanente ou para investimentos específicos, sociedade do seu grupo econômico ("Consultor Imobiliário"), em nome do Fundo ou de sociedades investidas pelo Fundo.

10.1.1. O Consultor Imobiliário poderá prestar os seguintes serviços ao Fundo, direta ou indiretamente:

a) Consultoria e assessoria técnica na análise das oportunidades de investimentos e desinvestimentos imobiliários;

b) Prospecção, seleção e recomendação ao Gestor para aquisição de Imóveis Alvo;

c) Acompanhamento e supervisão de obras de construção, manutenção e reforma de Imóveis Alvo, na definição de prestadores de serviço (como de reforma, manutenção, arquitetura, publicidade e vendas), no acompanhamento de aprovações legais e no acompanhamento da performance de ativos; e

d) Administração das locações, obras de reformas, manutenção, conservação de imóvel, arrendamentos e outorgas de direito real de superfície dos empreendimentos relacionados aos Imóveis Alvo.

10.1.2. O Consultor Imobiliário receberá pelos seus serviços uma remuneração mensal, inserida na Taxa de Administração, paga no 2º (segundo) dia do mês subsequente ao mês de prestação do serviço e, adicionalmente, nos casos em que houver a comercialização de imóveis ou empreendimentos de titularidade do Fundo, uma remuneração variável a ser prevista no contrato de consultoria imobiliária.

10.1.3. A remuneração do Consultor Imobiliário poderá ser paga diretamente pelo Fundo ou por sociedades de propósito específico (SPE), variando em função do serviço prestado, conforme disposto em contrato de consultoria imobiliária, sem que haja dupla cobrança de remuneração.

## **CAPÍTULO XI - AUDITOR INDEPENDENTE E DO ESCRITURADOR DE COTAS**

**Artigo 11.1** Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras e demais contas do Fundo, serão prestados pelo Auditor Independente, que perceberá uma remuneração, nos termos de instrumento particular a ser celebrado com a Instituição Administradora.

11.1.1. As atividades de escrituração das Cotas de emissão do Fundo serão exercidas pelo Escriturador de Cotas.

## **CAPÍTULO XII - POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA**

**Artigo 12.1** 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:

- a) auferir rendimentos oriundos dos Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a investir; e
- b) auferir ganho de capital nas negociações de Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a adquirir e posteriormente alienar.

12.1.1. A Instituição Administradora notificará o Gestor caso entenda que Ativos Alvo escolhidos por este não atendam aos Critérios de Elegibilidade e/ou aos Critérios de Concentração ou violam a legislação aplicável, incluindo a Instrução CVM 472 e as disposições previstas neste Regulamento, respondendo apenas em caso de comprovada má-fé, culpa grave, violação de lei ou norma regulamentar ou não exercício da função com o cuidado que se espera de um administrador profissional ativo e probo.

**Artigo 12.2** A Política de Investimento não poderá ser alterada sem prévia anuência dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, de acordo com os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

**Artigo 12.3** 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, por meio da aplicação nos seguintes "**Ativos Alvo**", ou em direitos a eles relativos:

- a) valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472, tais como LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor;
- b) limitado a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, (i) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, comerciais, hoteleiros, residenciais, ou mistos, localizados em áreas urbanas ou não; (ii) terrenos; (iii) vagas de garagem; (iv) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FIs, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica *built to suit*), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor ("**Imóveis Alvo**");

- c) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIs;
- d) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIs ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- e) cotas de outros FIs;
- f) CRIs e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIs e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- g) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401; e
- h) limitado a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

**Artigo 12.4** O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

**Artigo 12.5** O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Alvo da carteira do Fundo, tanto em relação ao investimento quanto ao desinvestimento dos Ativos Alvo, em qualquer caso, desde que sejam respeitados os Critérios de Elegibilidade, a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos na legislação aplicável e neste Regulamento.

**Artigo 12.6** Nas hipóteses de liquidação de Ativos Alvo do Fundo, o Gestor poderá indicar à Instituição Administradora a aplicação de tais recursos em Ativos de Liquidez até que encontre novos Ativos Alvo que atendam a Política de Investimento, os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração previstos neste Regulamento.

### **CAPÍTULO XIII - CRITÉRIOS DE CONCENTRAÇÃO**

**Artigo 13.1** Os Ativos Alvo deverão ser selecionados e analisados pelo Gestor e, com relação aos Imóveis Alvo, podendo contar com o suporte do Consultor Imobiliário, que deverá analisá-los e indicá-los para que sejam adquiridos pelo Fundo, representado pela Instituição Administradora, observados os Critérios de Elegibilidade previstos no Anexo II deste Regulamento, e respeitados os Critérios de Concentração e a Política de Investimentos do Fundo.

13.1.1. A Instituição Administradora realizará o acompanhamento dos Ativos Alvo selecionados pelo Gestor, realizando um acompanhamento posterior à aquisição, dos Critérios de Elegibilidade, assim como dos Critérios de Concentração.

13.1.2. Caso os investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários representem, a qualquer momento, percentual inferior a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento não precisarão ser observados, até que referido percentual volte a ultrapassar 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

**Artigo 13.2** Observado o disposto no Artigo 13.1 acima, o Fundo deve observar os seguintes Critérios de Concentração:

13.2.1. Critério de Concentração por Ativo Alvo: o Fundo deverá observar, nas respectivas datas de investimento, os seguintes limites de concentração por ativo:

<b>Ativos Imobiliários</b>	<b>%</b>
LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor de emissão ou coobrigação de instituições financeiras	Até 100% <sup>1</sup>
Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIs	Até 100% <sup>2</sup>
Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIs ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário	Até 100% <sup>3</sup>

Cotas de outros FII's	Até 100% <sup>3</sup>
CRIs e cotas de Fundos de Investimento Em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor	Até 100% <sup>3</sup>
Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003	Até 100%
Ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário	Até 20%

<sup>1</sup>Considerando o disposto na alínea c), inciso III, do artigo 103 da Instrução CVM 555.

<sup>2</sup> O investimento em cotas de fundos de investimentos que não sejam FIP, FII e FIDC será limitado a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo, nos termos do inciso I do artigo 103 da Instrução CVM 555.

<sup>3</sup>Considerando o disposto no §6º, artigo 45 da Instrução CVM 472.

Imóveis Alvo	%
Imóveis Alvo	Até 20%

13.2.2 Critério de Concentração em um mesmo ativo: o Fundo deverá observar, nas respectivas datas de investimento, o limite de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio líquido em um mesmo ativo investido pelo Fundo.

**Artigo 13.3** Sem prejuízo dos Critérios de Concentração e dos Critérios de Elegibilidade previstos neste Regulamento, a Instituição Administradora e o Gestor deverão respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 e do artigo 45 da Instrução CVM 472.

#### **CAPÍTULO XIV - VEDAÇÃO NA APLICAÇÃO DOS RECURSOS**

**Artigo 14.1** É vedado ao Fundo contratar 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.

#### **CAPÍTULO XV - AMORTIZAÇÃO DE COTAS**

**Artigo 15.1** 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 Alvo do Fundo e/ou da alienação dos Ativos Alvo.

15.1.1. Os recursos desinvestidos na forma do Artigo 15.1. ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas, sendo certo que tais amortizações ocorrerão no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data que o Gestor notificar a Instituição Administradora para realizar tais amortizações.

15.1.2. A Instituição Administradora transferirá ao Banco Escriturador, com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetiva data de pagamento, os recursos que serão pagos aos Cotistas na forma do item 15.1.1. acima, sendo certo que sobre referido período de 1 (um) Dia Útil não será devido aos Cotistas quaisquer juros ou remuneração, a qualquer título.

## **CAPÍTULO XVI - FATORES DE RISCOS**

**Artigo 16.1** Não obstante a diligência da Instituição Administradora e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada neste Regulamento, 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, mesmo que a Instituição Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**Artigo 16.2** O investimento nas Cotas do Fundo está sujeito aos seguintes fatores de risco descritos na forma do Anexo III deste Regulamento, entre outros.

## **CAPÍTULO XVII - INEXISTÊNCIA DE GARANTIA NAS APLICAÇÕES PELOS COTISTAS**

**Artigo 17.1** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor, do Custodiante, de quaisquer outros terceiros, de mecanismos de seguro ou de fundos garantidores.

## **CAPÍTULO XVIII – COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 18.1** Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas:

- I. examinar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. alterar o Regulamento do Fundo;

- III. destituir ou substituir a Instituição Administradora, bem como eleger o seu respectivo substituto;
- IV. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- V. deliberar sobre dissolução e liquidação do Fundo;
- VI. autorizar a emissão de novas Cotas, nos termos deste Regulamento, observado o disposto no Capítulo XXVI deste Regulamento;
- VII. apreciar os laudos de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso venha a ser permitida a integralização de Cotas em bens e direitos;
- VIII. alteração do mercado em que as cotas são admitidas a negociação;
- IX. eleger e destituir os representantes dos Cotistas, fixando remuneração, se houver e aprovação máxima das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades;
- X. alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI. deliberar sobre as situações de conflitos de interesses, conforme disposto no Capítulo XXII deste Regulamento;
- XII. alteração da Taxa de Administração do Fundo; e
- XIII. destituir ou substituir o Gestor e/ou Consultor Imobiliário, bem como eleger os seus respectivos substitutos.

18.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do Artigo 18.1 acima deverá ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. Referida Assembleia Geral somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

18.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias a necessária comunicação aos Cotistas.

## **CAPÍTULO XIX – CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 19.1** A Instituição Administradora e o Gestor poderão convocar Assembleia Geral de Cotistas do Fundo a qualquer momento.

19.1.1. A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

19.1.2. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

19.1.3. Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, a Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Instituição Administradora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as cartas ou os correios eletrônicos endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da Assembleia, que, em nenhum caso, poderá ser fora da praça da sede da Instituição Administradora.

**Artigo 19.2** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo far-se-á por meio de carta endereçada a cada Cotista, ou por correio eletrônico, dos quais constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

19.2.1. A primeira convocação da Assembleia Geral deve ser feita com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, nos casos de Assembleias Gerais Ordinárias, e com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias.

19.2.2. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

19.2.3. O pedido do item 19.2.2 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

19.2.4. O percentual de que trata do item 19.2.2 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

19.2.5. A Instituição Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação da Assembleia Geral, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

- i. em sua página na rede mundial de computadores;

- ii. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- iii. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

19.2.6. Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o item 19.2.5 acima incluem, no mínimo:

- i. as demonstrações financeiras;
- ii. o relatório do auditor independente; e
- iii. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

19.2.7. As informações referidas no artigo 39, inciso VI, da Instrução CVM 472 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia Geral mencionada no item 19.2.6.

19.2.8. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger Representantes de Cotistas, as informações de que trata o Artigo 19.2.5. acima incluirão:

- i. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 23.1 abaixo;
- ii. as informações exigidas no artigo 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

19.2.9. Caso Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º do artigo 19 da Instrução CVM 472, a Instituição Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do Artigo 19.2.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 5º do artigo 19 da Instrução CVM 472, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

## **CAPÍTULO XX -PROCESSO E DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 20.1** A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

20.1.1. Os quóruns de instalação previstos no Artigo 19.2 acima, não serão aplicáveis, caso o processo de deliberação venha a ser realizado por consulta formal, na forma do Artigo 20.3. abaixo.

**Artigo 20.2** As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

**Artigo 20.3** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

**Artigo 20.4** As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas, ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Artigo 20.5 abaixo.

**Artigo 20.5** Dependerão da aprovação de Cotistas para as deliberações referentes às matérias **previstas nos incisos ii, iii, iv, v, vii, viii, xi, e xii do Artigo 18.1**, acima que representem:

(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

20.5.1. Os percentuais acima definidos deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à Instituição Administradora informar no edital de convocação da Assembleia Geral qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem as matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Artigo 20.6** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou cuja consulta formal tenha sido realizada na forma prevista neste Regulamento, obrigarão a todos os Cotistas, presentes ou não na Assembleia Geral de Cotistas que deliberou sobre o assunto ou que tenham votado ou não via consulta formal, conforme o caso.

**Artigo 20.7** Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

20.7.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

I- a Instituição Administradora ou o Gestor;

II- os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor;

III- empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e

- IV- os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V- o cotista, na hipóteses de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação de patrimônio do Fundo; e
- VI- o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

20.7.2. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 20.7 acima quando:

I - os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do item 20.7.1 acima; ou

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III – todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6 do artigo 8 da Lei 6.404/76, conforme o parágrafo 2 do artigo 12 da Instrução CVM 472.

**Artigo 20.8** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e na legislação e normativos vigentes.

**Artigo 20.9** O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os Cotistas.

20.9.1. É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Artigo 20.9, acima.

20.9.2. A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação de que trata o item 20.9.1, acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

20.9.3. Nas hipóteses previstas no Artigo 20.9 acima, a Instituição Administradora pode exigir: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido, e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado,

20.9.4. Fica vedada a Instituição Administradora exigir quaisquer outras justificativas para o pedido que trata o Artigo 20.9 (i) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas, (ii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou a apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 0.

20.9.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

## **CAPÍTULO XXI - EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 21.1** O Fundo possui escrituração contábil própria e o seu exercício social se inicia em 1 de janeiro e termina em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 21.2** As demonstrações financeiras do Fundo obedecem às normas contábeis específicas expedidas pela CVM, incluindo as disposições da Instrução CVM 516, e são auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

## **CAPÍTULO XXII - CONFLITO DE INTERESSE**

**Artigo 22.1** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Instituição Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;

(ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;

(iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora, do Gestor ou do Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora e/ou ao Gestor para prestação de serviços para o Fundo, tais como (a) a distribuição das Cotas; (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Instituição Administradora ou o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do

seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as Cotas do Fundo; e

(v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora, do Gestor, do Consultor Imobiliário, ou pessoas a eles ligadas, de Ativos de Liquidez, de modo a atender as necessidades de liquidez do Fundo.

22.1.1. Consideram-se pessoas ligadas: (i) as sociedades controladoras ou sob controle da Instituição Administradora, do Gestor, e/ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) as sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora, do Gestor, ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, do Gestor, e/ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos subitens (i) e (ii).

22.1.2. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário.

**Artigo 22.2** Os atos que caracterizem conflito de interesses, conforme o Artigo 34 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e a Instituição Administradora, o Fundo e o Gestor e o Fundo e o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 22.3** A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

## **CAPÍTULO XXIII - REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Artigo 23.1** Somente pode exercer as funções de representante de Cotista: pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista; (ii) não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em seu controlador, em sociedades por ela direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza, (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário, (v) não estar em conflito de interesse com o Fundo, (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato

contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

23.1.1.A Assembleia Geral de Cotistas pode eleger até 3 (três) representantes de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

23.1.2.A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

23.1.3.Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

23.1.4.A função de representante dos cotistas é indelegável.

23.1.5.Compete ao representante dos cotistas já eleito informar à Instituição Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

23.1.6.Compete ao representante dos cotistas exclusivamente (i) fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento de seus deveres legais e regulamentares, (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora a serem submetidas a Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso viii do artigo 30 da Instrução CVM 472, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo, (iii) denunciar a Instituição Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo, (iv) analisar ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo, (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar, (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo, (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas, (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades, e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral e (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

23.1.7.A Instituição Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (d) do item 23.1.6 acima.

23.1.8.Os representantes de cotistas podem solicitar à Instituição Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

23.1.9.Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Instituição Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Instituição Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

23.1.10. Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

23.1.11. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

23.1.12. Os representantes de cotistas tem os mesmos deveres da Instituição Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

23.1.13. Os Representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

## **CAPÍTULO XXIV - CARACTERÍSTICAS GERAIS**

**Artigo 24.1** As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, terão a forma nominativa e escritural e serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o Escriturador de Cotas.

**Artigo 24.2** Os Cotistas:

- I. são investidores do público em geral;
- II. não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo, da Instituição Administradora, ou do Gestor, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- III. não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo.

**Artigo 24.3** De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/1993 e no Artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

**Artigo 24.4** A oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo será previamente registrada na CVM e será realizada pelo Coordenador Líder, nos termos do disposto na Instrução CVM 400 e no artigo 10 da Instrução CVM 472.

**Artigo 24.5** Todas as Cotas terão direito a voto, atribuindo iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sem prejuízo do disposto no Artigo 20.7 e item 20.7.1.

**Artigo 24.6** As Cotas do Fundo terão seu valor unitário calculado mensalmente para efeito de divulgação na Data de Cálculo aos Cotistas e determinação de seu valor de amortização.

**Artigo 24.7** O valor das Cotas será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido do Fundo pelo número de Cotas em circulação.

**Artigo 24.8** Os rendimentos das Cotas serão distribuídos mensalmente, desde que haja resultado positivo em caixa, sendo certo que a Instituição Administradora poderá, quando recomendada pelo Gestor, distribuir rendimentos a título de antecipação, conforme previsto no Artigo 27.2, abaixo.

**Artigo 24.9** As Cotas, depois de integralizadas, são registradas para negociação, a critério da Instituição Administradora, no mercado de balcão organizado ou no mercado de bolsa administrado pela B3.

**24.9.1.** É vedado ao Cotista negociar suas cotas no mercado de balcão organizado e/ou de bolsa nos quais as Cotas do Fundo não estejam admitidas para negociação.

**Artigo 24.10** Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo.

**Artigo 24.11** No ato da subscrição das Cotas, o subscritor ou seu procurador assinará boletim de subscrição, que será autenticado mediante assinatura da Instituição Administradora ou do Coordenador Líder, bem como aderirá aos termos deste Regulamento, mediante assinatura de termo de adesão, conforme item 24.11.1. abaixo, a ser disponibilizado pela Instituição Administradora e, se for o caso, assinará o compromisso de investimento, por meio do qual o investidor se obrigará a integralizar as Cotas subscritas de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e neste Regulamento. Do boletim de subscrição constarão as seguintes informações:

- I. Nome e qualificação do subscritor;

- II. Número e classe de Cotas subscritas;
- III. Preço, condições e prazo para integralização das Cotas; e
- IV. Número do boletim de subscrição.

24.11.1. Por meio do termo de adesão o subscritor atestará que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da política de investimento descrita no Artigo 12 deste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, se for o caso, e neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

**Artigo 24.12** Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, brasileiro ou estrangeiro.

**24.12.1.** Não obstante o disposto no *caput*, nos termos da Lei nº 9.779/1999, conforme alterada, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, é de 25% (vinte e cinco por cento).

**Artigo 24.13** O Boletim de Subscrição será autenticado pelo Coordenador Líder e os investidores que vierem a formalizá-lo e descumpram com sua obrigação de integralização, constituir-se-ão em mora, na forma prevista no Parágrafo Único do Artigo 13 da Lei nº 8.668/1993, podendo o Coordenador Líder, à sua escolha, (i) promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição como título executivo extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil; ou (ii) vender as Cotas a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial.

## **CAPÍTULO XXV – DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**

**Artigo 25.1.** O montante total captado da 1ª Emissão de Cotas do Fundo foi de R\$ 53.883.400,00 (cinquenta e três milhões, oitocentos e oitenta e três mil e quatrocentos reais) e o da 2ª Emissão de Cotas foi de R\$ 202.500.165,00 (duzentos e dois milhões, quinhentos mil, cento e sessenta e cinco reais).

## **CAPÍTULO XXVI - DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO**

**Artigo 26.1.** Por proposta da Instituição Administradora, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, para aquisição de novos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento, observado que:

I. o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

II. não será concedido direito de preferência aos cotistas do Fundo para a subscrição de novas cotas, exceto se a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão deliberar pela outorga do direito de preferência; e

III. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes, sem prejuízo do disposto no item 26.2 abaixo.

**Artigo 26.2.** A emissão, subscrição e integralização das Cotas atenderão às seguintes condições:

I. as Cotas terão valor unitário idêntico nas respectivas datas de emissão;

II. as Cotas deverão ser subscritas em até 6 (seis) meses a contar da publicação do anúncio de início de distribuição, podendo este prazo ser prorrogado por decisão da CVM, a pedido da Instituição Administradora;

III. a integralização das Cotas será realizada na forma prevista no boletim de subscrição.

26.2.1. As Cotas serão liquidadas via B3.

26.2.2. O valor das Cotas a ser utilizado para fins de subscrição e integralização pelos Cotistas será aquele em vigor na data da integralização.

26.2.3. Na 1ª Emissão e na 2ª Emissão não foram cobradas taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo. No entanto, quando da realização de novas emissões, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas objeto das novas emissões, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre as novas emissões.

26.2.4. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

26.2.5. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar aquisição de Ativos Imobiliários após a captação do montante mínimo das novas emissões, desconsiderando as Cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM 400.

26.2.6. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Instituição Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

## **CAPÍTULO XXVII - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS**

**Artigo 27.1** O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento), dos lucros auferidos em cada semestre encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, apurados segundo o regime de caixa previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/1993 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 ("Lucros Semestrais"), até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável.

**Artigo 27.2** Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, mediante orientação do Gestor à Instituição Administradora, distribuir aos Cotistas até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada no mês anterior.

**Artigo 27.3** Fica certo e ajustado que, caso o Fundo precise arcar com despesas extraordinárias relativas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pela Instituição Administradora, mediante solicitação do Gestor, a qualquer momento, por meio da retenção total ou parcial dos Lucros Semestrais em qualquer semestre, devendo a Reserva de Contingência ser aprovada pela Assembleia Geral ao fim do semestre correspondente, pela maioria das Cotas presentes ("Lucros Semestrais").

**Artigo 27.4** Os Lucros Semestrais, antecipados ou não serão devidos aos Cotistas que estiverem registrados como tal no último dia útil do mês anterior ao da respectiva distribuição pelo Fundo junto ao Escriturador de Cotas.

**Artigo 27.5** O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de antecipação e pagamento de Lucros Semestrais.

**Artigo 27.6** Conforme disposto no artigo 12, inc. I, da Lei 8.668/1993, é vedado à Instituição Administradora adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

## **CAPÍTULO XXVIII - ENCARGOS**

**Artigo 28.1** Constituem Encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Instituição Administradora:

- I. Taxa de Administração;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. gastos da distribuição pública primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades dos prestadores de serviços descritos no Artigo 5.4.1 deste Regulamento;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;

- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso; e
- XV. despesas com registro de documentos em cartório;
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

28.1.1. Quaisquer despesas não previstas neste Artigo 26 ou na Instrução CVM 472 como Encargos do Fundo devem correr por conta da Instituição Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

28.1.2. A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração fixada neste Regulamento.

## **CAPÍTULO XXIX - DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES**

**Artigo 29.1** A Instituição 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 reflète 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 reflète 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 reflète o Anexo 39-V.
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) até 8 (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.

29.1.1. 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.

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

29.1.3. Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora.

**Artigo 29.2** A Instituição 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;

**Artigo 29.3** A Instituição 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.

29.3.1. Considera-se fatos relevantes, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Instituição Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas;
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

29.3.2. São exemplos de atos ou fatos relevantes:

- (i) a alteração do tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade.
- (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) contratação de formador de mercado ou término da prestação de serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômica financeira do Fundo;

- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração da Instituição Administradora e do Gestor;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de cotistas;
- (xiii) emissão de cotas nos termos do inciso (viii) do artigo 15 da Instrução CVM 472.

29.3.3. A divulgação das informações relevantes 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.

29.3.4. A Instituição Administradora deverá ainda simultaneamente à divulgação referida no item 29.3.3, enviar as informações ao mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

### **CAPÍTULO XXX- DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Artigo 30.1** O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-ão pela Instituição Administradora, de acordo com as orientações recebidas do Gestor, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas nesse sentido, na forma deste Regulamento.

30.1.1. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

30.1.2. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

**Artigo 30.2** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

30.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Artigo 30.3** Após a partilha de que trata o Artigo 30.1, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora, o Gestor, o Consultor Imobiliário e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa grave da respectiva parte.

30.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

30.3.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

**Artigo 30.4** A Instituição Administradora, o Gestor e o Consultor Imobiliário, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa grave.

**Artigo 30.5** Após a partilha do ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias, o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a Ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso e o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica; e

II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o caput deste item, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

## **CAPÍTULO XXXI - SOLUÇÃO DE CONFLITOS**

**Artigo 31.1** Fica eleito o foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Regulamento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo, 06 de setembro de 2019.

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

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

## **ANEXO I - DEFINIÇÕES**

Para os fins deste Regulamento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

<u>"1ª Emissão de Cotas"</u> e <u>"2ª Emissão de Cotas"</u> :	A distribuição pública de Cotas da primeira e segunda emissão do Fundo, realizada nos termos da Instrução CVM 400.
<u>"Assembleia Geral"</u> :	Significa a assembleia geral de cotistas do Fundo, cujas regras e competências encontram-se descritas nos Capítulos XVIII a XX deste Regulamento.
<u>"Ativos Alvo"</u> :	Compreendem os ativos listados no Artigo 12.3 deste Regulamento, os quais podem ser adquiridos pelo Fundo, observados os Critérios de Concentração e os Critérios de Elegibilidade aqui previstos.
<u>"Ativos Imobiliários"</u> :	Significam os ativos indicados nos itens "a", "c", "d", "e", "f", "g" e "h" do Artigo 12.3 deste Regulamento.
<u>"Ativos de Liquidez"</u> :	Visando o pagamento dos Encargos do Fundo, o Fundo poderá aplicar parcela de seu patrimônio líquido em ativos de liquidez, tais como: cotas de fundo de investimento de renda fixa e referenciados DI, em Certificados de Depósito Bancário (CDB) ou outros títulos de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha, em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.
<u>"Auditor Independente"</u> :	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora.
<u>"B3"</u> :	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<u>"Contrato de Gestão"</u> :	Significa o instrumento particular de contrato de prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo, celebrado entre a Instituição Administradora e o Gestor.
<u>"Consultor Imobiliário"</u> :	Pessoa jurídica integrante do grupo econômico do Gestor, a ser contratada diretamente pelo Fundo ou indiretamente por sociedades investidas pelo Fundo cujo único propósito seja investir em Imóveis Alvo, para prestar serviços de consultoria imobiliária ao Gestor no âmbito dos investimentos do Fundo em Imóveis Alvo, de forma permanente ou para investimentos em Imóveis Alvo específicos.

<u>"Coordenador Líder":</u>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-78, instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder das ofertas de Cotas do Fundo.
<u>"Cotas":</u>	As cotas de emissão do Fundo.
<u>"Cotistas":</u>	Os investidores qualificados e não qualificados que vierem a adquirir as Cotas do Fundo.
<u>"CRI":</u>	Certificados de Recebíveis Imobiliários performados ou não performados, lastreados em créditos imobiliários diversos (originados a partir de imóveis comerciais, residenciais, industriais, shopping centers, loteamentos, etc.), representados ou não por cédulas de crédito imobiliário, cuja emissão tenha sido realizada por meio de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476.
<u>"Critério de Concentração por Ativo Alvo":</u>	Possui o significado que lhe foi atribuído no item 13.2.1 deste Regulamento.
<u>"Critério de Concentração":</u>	Possui o significado que lhe foi atribuído no item 13.2.2 deste Regulamento.
<u>"Critérios de Elegibilidade":</u>	Critérios a serem observados pelo Gestor quando da aquisição dos Ativos Alvo. Tais critérios estão descritos no Anexo II deste Regulamento.
<u>"Custodiante":</u>	Instituição Administradora ou instituição de primeira linha, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora.
<u>"CVM":</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>"Data de Cálculo":</u>	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas ao Cotista.
<u>"Data de Emissão":</u>	Data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
<u>"Data de Registro":</u>	Data em que o Fundo obteve o seu registro de funcionamento perante a CVM.
<u>"Desenquadramento Passivo Involuntário":</u>	São as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo previstos no Regulamento, na Instrução CVM 555 e na Instrução CVM 472 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da Instituição Administradora e do Gestor.

"Dia Útil":	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional.
"Encargos do Fundo":	São os custos e despesas descritos no Capítulo XXVIII deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo.
"Escriturador de Cotas" ou "Banco Escriturador":	Instituição Administradora ou instituição financeira de primeira linha a ser contratada pela Instituição Administradora, para prestar serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo.
"FII":	São Fundos de Investimento Imobiliários – FIIs constituídos nos termos da Instrução CVM 472.
"Fundo":	Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
"Gestor":	<b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> , sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 10º andar, conjuntos 101 e 102 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob nº CNPJ nº 16.789.525/0001-98, Ato Declaratório nº 12.794.
"Imóveis Alvo":	Possui o significado que lhe foi atribuído no Artigo 12.3 "b" deste Regulamento.
"Instituição Administradora":	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23
"Instrução CVM 400":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 401"	Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 516":	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 555":	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
"Instrução CVM 472":	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM 476":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/1993":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 10.931/2004":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

" <u>LCI</u> ":	Letra de crédito imobiliário emitida nos termos da Lei nº 10.931/2004.
" <u>LIG</u> ":	Letras imobiliárias garantidas, emitida nos termos da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.
" <u>LH</u> ":	Letra hipotecária, emitida nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada.
" <u>Lucros Semestrais</u> ":	Possui o significado que lhe foi atribuído no Artigo 27.1 deste Regulamento.
" <u>Política de Investimentos</u> ":	A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada no Capítulo XII deste Regulamento.
" <u>Regulamento</u> ":	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo.
" <u>Reserva de Contingência</u> ":	Possui o significado que lhe foi atribuído no Artigo 27.3 deste Regulamento.
" <u>Taxa de Administração</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8.1 deste Regulamento.
" <u>Taxa de Gestão</u> ":	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.1. deste Regulamento.

## **ANEXO II - CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE**

*Sem prejuízo do cumprimento da Política de Investimento e do atendimento dos Critérios de Concentração previstos no Regulamento e na legislação aplicável, os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo deverão atender, no mínimo, aos Critérios de Elegibilidade por tipo de ativo elencados abaixo. A verificação destes critérios é de competência do Gestor.*

### **I. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA O INVESTIMENTO EM CRI:**

Os CRI poderão ser lastreados em direitos creditórios oriundos de quaisquer ramos de atividade ou negócio, inclusive de

1. Contrato de compra e venda a prazo de imóveis, observado que os contratos de compra e venda a prazo de imóveis dos quais decorram os Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser representados por (a) promessas de compra e venda de imóveis, (b) escrituras públicas de compra e venda com garantia real (tais como, alienação fiduciária ou hipoteca), ou (c) instrumentos particulares de compra e venda com alienação fiduciária ou hipoteca, que tenham como objeto, por exemplo, bens imóveis das seguintes modalidades:

- (i) Unidades residenciais concluídas ou em construção;
- (ii) Unidades comerciais ou de serviços concluídas ou em construção;
- (iii) Unidades logísticas ou industriais, concluídas ou em construção; ou
- (iv) Loteamentos, com infraestrutura concluída ou em execução.

2. Contratos de locação de imóveis típicos e atípicos, inclusive cessões de direito de uso de superfície;

Os contratos de locação de imóveis, dos quais decorram os direitos creditórios imobiliários, deverão ter por objeto a locação, por exemplo, de:

- (i) Unidades comerciais ou de serviços concluídas ou em construção;
- (ii) Unidades logísticas ou industriais, concluídas ou em construção; ou
- (iii) Loteamentos, concluídos ou em execução.

3. Financiamento imobiliário destinado à compra e venda ou construção de imóveis.

Os contratos de financiamento imobiliário destinados à construção deverão ter como garantia ao menos um dos seguintes itens: hipoteca, alienação fiduciária, cessão fiduciária dos recebíveis e/ou coobrigação do originador até a conclusão das referidas obras e obtenção de Habite-se, de TVO ou dos documentos comprobatórios de conclusão das obras.

Poderão ainda ser requisitadas garantias adicionais dependendo da análise de risco de cada ativo, a depender do parecer do Gestor.

Os CRI a serem cedidos ao Fundo deverão:

- a. ser lastreados em créditos imobiliários que obrigatoriamente sejam de titularidade plena dos respectivos cedentes;
- b. ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário.

Os CRIs que apresentem valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value – LTV*) maior que (a) 80% para imóveis residenciais e loteamentos e (b) 75% para imóveis comerciais, só poderão ser adquiridos pelo Fundo se possuírem coobrigação do Cedente.

Concentração geográfica dos ativos lastro dos CRI em relação aos Ativos Alvo do Fundo:

- Região Sudeste: 100%
- Região Sul: 100%
- Região Centro Oeste: 80%
- Região Nordeste: 80%
- Região Norte: 60%

Apesar de o Benchmark utilizado pelo Fundo estar atrelado à Nota do Tesouro Nacional, série C – NTN-C, poderão ser adquiridos pelo Fundo ativos pré-fixados ou pós-fixados reajustados por outros índices, como índice de preços, CDI, TR, entre outros.

O Fundo, conforme recomendações feitas pelo Gestor, investirá de forma a prover diversificação de riscos, geografia, emissor, concentração, prazos, entre outros.

Em relação aos CRIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, deverão contar com regime fiduciário e deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor

## II. **CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA O INVESTIMENTO EM LCI E LH:**

- (i) Devem ser emitidos por instituição financeira aprovada pelo Gestor.
- (ii) Devem ser emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil aplicáveis;
- (iii) As Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitos às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## III. **CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA O INVESTIMENTO EM IMÓVEIS ALVO:**

Os investimentos diretos ou indiretos em imóveis pelo Fundo deverão obedecer aos seguintes critérios:

- (i) Os imóveis a serem adquiridos ou eventualmente vendidos pelo Fundo deverão contar com laudo de avaliação a ser elaborado por um avaliador independente e deverão contar com auditoria jurídica, a ser realizada por escritório de advocacia eleito pelo Gestor, a ser contratado em nome do Fundo e às custas do Fundo
- (ii) Os alienantes dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre seus respectivos imóveis, acessões e benfeitorias;
- (iii) Os imóveis devem estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados, livre e desembaraçados de quaisquer ônus reais no momento da assinatura do instrumento definitivo de transmissão dos direitos reais ou do domínio para o Fundo;
- (iv) Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento de região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;

- (v) Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições prevalentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado em conformidade com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.
- (vi) Por força do art. 8º da Lei nº 8.245/91, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação serão automaticamente assumidos pelo Fundo quando da transferência da posse indireta dos imóveis ao Fundo; e A comercialização dos Imóveis Alvo do FUNDO será baseada em recomendação a ser elaborada pelo Gestor. A recomendação do Gestor deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos Imóveis-Alvo, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

### **ANEXO III - FATORES DE RISCO**

I. **Liquidez Reduzida das Cotas:** O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um 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, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM.

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.

III. **Risco de 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 Instituição 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 Gerais:** 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.

V. **Riscos do Prazo:** Os Ativos Imobiliários, 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 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.

Sendo assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos virem a não sofrer nenhum 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.

VI. **Risco de Mercado:** Sem prejuízo dos Riscos do Prazo citado acima, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para a 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 Alvo 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 integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo de acordo com os Critérios de Concentração previsto neste Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Instituição Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos Alvo e/ ou os Ativos de Liquidez do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

VII. **Risco de Crédito:** Consiste no risco de inadimplemento dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Alvo 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 Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

VIII. **Risco Proveniente do Uso de Derivativos:** A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Diante disso, os Cotistas poderão ter que realizar aportes adicionais no Fundo, com o intuito de cobrir as perdas decorrentes da contratação de operações de derivativos. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

IX. **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 estejam vigentes desde a edição da Lei nº 9.779/99, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

X. **Cobrança dos Ativos Alvo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos Ativos Alvo, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Alvo, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Instituição Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Instituição Administradora, o Gestor, o Escriturador de Cotas, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito neste Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

XI. **Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário:** Na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Instituição 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 Alvo 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.

XII. **Risco de Amortização Antecipada das Cotas**: As Cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto neste Regulamento. 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.

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 contêm e/ou conterão, em suas datas, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. 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 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.

XVI. **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 quórum qualificado 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. O atraso ou a impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode causar perdas indesejáveis ao Fundo.

XVII. **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.

XVIII. **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 Alvo, nos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

XIX. **Risco de Conflito de Interesses**: A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos Alvo cuja estruturação, distribuição emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Gestor e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoa jurídica a este ligada. Ocorre que o Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário, apresentará Ativos Alvo à Instituição Administradora, que por sua vez deverá adquiri-los. Adicionalmente, a Instituição Administradora é responsável pela administração de outros fundos geridos pelo Gestor, bem como é responsável pela administração de fundos cuja distribuição das cotas foi realizada por empresas ligadas ao Gestor. Essas situações podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor e o Consultor Imobiliário, por ser parte do grupo econômico do Gestor, pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

XX. **Risco relativo ao Estudo De Viabilidade**: O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Gestor, que é o prestador de serviços do Fundo responsável pela análise e seleção dos Ativos Alvo que farão parte da carteira do Fundo. 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. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

XXI. **Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos**: Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta pela totalidade ou pela fração ideal de imóveis, ou por direitos relacionados aos imóveis que compõe os Ativos Alvo, a propriedade de Cotas não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis, tampouco dos Ativos Alvo investidos pelo Fundo.

XXII. **Risco das Contingências Ambientais**: Eventuais contingências ambientais relacionadas aos imóveis investidos pelo Fundo podem implicar em responsabilidades pecuniárias (e.g. indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) pelo originador dos direitos e, eventualmente, na rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis e na interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Imobiliários. Quaisquer dessas circunstâncias poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

XXIII. **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 a 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.

XXIV. **Risco de desapropriação:** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis que compõem os Ativos Alvo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Em caso de desapropriação, não há como garantir que o Fundo receba do ente desapropriante o valor justo pelo Imóvel Alvo desapropriado, podendo causar perdas ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

XXV. **Risco de sinistro:** Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

XXVI. **Riscos relativos às receitas e despesas projetadas dos Imóveis Alvo:** As receitas e despesas dos Imóveis Alvo, apresentam riscos dos valores estimados não se concretizarem, em especial os valores referentes a: (a) depreciação do investimento; e (b) receita proveniente do valor do arrendamento/locação.

XXVII. **Risco de desvalorização dos Imóveis.** Como os recursos do Fundo podem ser aplicados em Imóveis-Alvo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

XXVIII. **Risco de vacância.** Tendo em vista que o Fundo pode investir em Imóveis-Alvo exploração comercial dos respectivos imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos imóveis que integram o seu patrimônio, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, as despesas e encargos do Fundo serão maiores enquanto perdurar a vacância de qualquer dos seus imóveis.

## **ANEXO IV - TRIBUTAÇÃO**

### **TRIBUTAÇÃO DO FUNDO**

*Imposto de Renda.* Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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; e (ii) não aplique recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso os requisitos mencionados não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

Como exceção à regra geral de não tributação descrita acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

*IOF/Títulos:* As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

### **TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO**

*Imposto de Renda.* A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil, ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o aferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos neste Regulamento.

*Cotistas residentes no Brasil.* Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de

renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

*Cotistas residentes no exterior.* Aos Cotistas Não Residentes, é aplicável tratamento tributário específico *determinado* em função de residirem ou não Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação.

No caso de Cotistas Não Residentes não residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de *acordo* com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do imposto de renda.

No caso de Cotistas Não Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

*IOF/Câmbio.* Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Não Residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 6% (seis por cento) para o ingresso e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

*IOF/Títulos.* é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a *tabela* regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Com relação aos Cotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na Lei 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos tópicos (i) e (ii) do parágrafo acima. Em relação ao tópico (iii), a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente em mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado administrado pela B3.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**MAXI RENDA**

## **ANEXOS II**

TERMO DE APURAÇÃO DE RESULTADO DE CONSULTA FORMAL QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 97.521.225/0001-25

("Fundo")

### TERMO DE APURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL INICIADO EM 30 DE MARÇO DE 2023

Na qualidade de instituição administradora do Fundo, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia do Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar - parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo ("Cotas" e "Cotistas", respectivamente), no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 30 de março de 2023, e encerrada em 29 de abril de 2023 ("Consulta Formal"), nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472").

Por meio da Consulta Formal, os Cotistas foram convocados a deliberar sobre:

- (1) Deliberar sobre a realização da 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo, no montante de **até** R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que o valor exato do montante inicial da Oferta (conforme definida abaixo) e da quantidade correspondente de cotas serão divulgados quando da definição do preço de emissão, conforme disposto abaixo.

O preço de emissão das novas cotas, a serem distribuídas em série única, será fixado nos termos do artigo 26.1, inciso I, do Regulamento e aprovado posteriormente em ato da Administradora, mediante recomendação do Gestor, admitida, ainda, a possibilidade de: (a) emissão de lote adicional de novas cotas, observado o limite de até 25% (vinte e cinco por cento) das cotas inicialmente ofertadas, no caso de ofertas destinadas ao público em geral ou investidores qualificados, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e a dispensa a observância do referido limite nas ofertas destinadas a investidores profissionais, nos termos do parágrafo único do artigo 50 da Resolução CVM 160; (b) distribuição parcial da Oferta limitada ao montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), observado que o valor exato do montante mínimo da Oferta e da quantidade correspondente de cotas serão divulgados quando da definição do preço de emissão, nos termos da regulamentação aplicável, e (c) cobrança de taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato de subscrição, para pagamento dos custos da Oferta.

A 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 possibilidade de participação de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Oferta, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do rito ordinário ou do rito automático, de acordo com o público alvo, em qualquer das formas previstas na Resolução CVM 160, conforme definido oportunamente, bem como da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), observando-se o direito de preferência dos atuais Cotistas, rodada de sobras e eventual lote adicional.

- (2) Aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo, devidamente auditadas, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Foram recebidas respostas à Consulta Formal de Cotistas representando, aproximadamente, 4,56% (quatro virgula cinquenta e seis por cento) das Cotas de emissão do Fundo, sendo que todas as matérias colocadas em deliberação, conforme descrita acima, restaram **todas aprovadas** pelos Cotistas, conforme os percentuais de votos favoráveis, de votos contrários, bem como de abstenções formalmente manifestadas, detalhados abaixo:

**Percentual de votos em relação ao total de Cotas emitidas**

	<b>Aprovação</b>	<b>Não Aprovação</b>	<b>Abstenção</b>	<b>Resultado</b>
<b>Matéria (1)</b>	74,96%	17,85%	7,13%	<u>Aprovada</u>
<b>Matéria (2)</b>	66,35%	2,47%	31,12%	<u>Aprovada</u>

A Administradora esclarece que os Cotistas que se declararam em situação de conflito de interesse para exercer seu direito de voto no âmbito da Consulta Formal não foram considerados no cômputo dos quóruns acima divulgados.

Rio de Janeiro, 5 de maio de 2023

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**MAXI RENDA**

**ANEXOS III**

ATO DO ADMINISTRADOR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
CNPJ nº 97.521.225/0001-25

**ATO DO ADMINISTRADOR**

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), devidamente autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006,, conforme recomendação da **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 (“Gestor”), considerando a aprovação da realização da Oitava Emissão (conforme abaixo definido) do **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 97.521.225/0001-25 (“Fundo”), por meio da consulta formal enviada aos cotistas em 30 de março de 2023 e encerrada em 29 de abril de 2023, **resolve**:

**1** – Aprovar a realização da 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo (“Oitava Emissão”), no montante de, inicialmente, R\$ 500.000.007,40 (quinhentos milhões e sete reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), correspondentes a, inicialmente, 49.701.790 (quarenta e nove milhões, setecentas e uma mil e setecentas e noventa) cotas (“Novas Cotas”), podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ou aumentado em razão da distribuição de Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), todas nominativas e escriturais, a serem integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão (conforme abaixo definido), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), com as seguintes características principais:

**Número da Emissão:** A presente emissão representa a 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo.

**Público-Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a investidores que sejam (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.004,24 (um milhão e quatro reais e vinte e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição em valor igual ou inferior a R\$ 999.994,18 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e dezoito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado o Investimento Mínimo por Investidor (conforme abaixo definido) (“Investidores Não Institucionais” e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, simplesmente “Investidores”), desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, conforme previsto no Regulamento (“Público-Alvo da Oferta”).

Será permitida a participação de Investidores que sejam considerados pessoas vinculadas, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do inciso XII do artigo 2º da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 35”), que sejam: (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (b) controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido); (c) funcionários, operadores e demais prepostos do Administrador, do Gestor ou de Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou a Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou do Coordenador Líder; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Administrador, ao Gestor e a Instituições Participantes da Oferta, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “f” acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 35 (“Pessoas Vinculadas”). No entanto, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem

considerar eventuais Cotas Adicionais), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência (conforme abaixo definido).

**Montante Inicial da Oferta:** Inicialmente, R\$ 500.000.007,40 (quinhentos milhões e sete reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Inicial da Oferta”), podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em razão da distribuição de Cotas Adicionais.

**Quantidade de Novas Cotas:** Inicialmente, 49.701.790 (quarenta e nove milhões, setecentas e uma mil e setecentas e noventa) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser reduzida em razão da Distribuição Parcial ou aumentada em razão da distribuição de Cotas Adicionais.

**Preço de Emissão das Novas Cotas:** R\$ 10,06 (dez reais e seis centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com base no valor patrimonial em 31 de maio de 2023, nos termos do artigo 26.1 do Regulamento (“Preço de Emissão”).

**Taxa de Distribuição Primária:** Será devida pelos Investidores, incluindo os atuais cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 2,99% (dois inteiros e noventa e nove centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão, correspondente ao valor de R\$ 0,30 (trinta centavos) por Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”). Os recursos da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para pagamento (i) das comissões de distribuição e estruturação das Novas Cotas, (“**Comissionamento**”) e (ii) eventuais custos relativos ao pagamento de taxas à CVM, à B3 e à ANBIMA, conforme o caso, honorários dos prestadores de serviços e demais despesas vinculadas ao procedimento de estruturação da Oferta e distribuição das Novas Cotas (“**Demais Custos e Despesas**”). Eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo e eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor, exceto pelas comissões de distribuição e de estruturação devidas às Instituições Participantes da Oferta, calculada proporcionalmente ao valor das cotas integralizadas, que serão integralmente e em qualquer hipótese arcadas pela Taxa de Distribuição Primária. A Taxa de Distribuição Primária será acrescida ao valor das Novas Cotas a serem subscritas e integralizadas pelos Investidores.

**Preço de Subscrição:** R\$ 10,36 (dez reais e trinta e seis centavos) por Nova Cota, correspondente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”).

**Investimento Mínimo:** Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 498 (quatrocentos e noventa e oito) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 5.009,88 (cinco mil e nove reais e oitenta e oito centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”) salvo se (a) ao final do período de subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas,

(b) caso o total de Novas Cotas correspondente aos pedidos de subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à parcela da Oferta destinada preferencialmente aos Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Novas Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas (“Oferta Não Institucional”), ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a Investimento Mínimo por Investidor; ou (c) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que (1) pretende condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, e (2) pretende receber uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

**Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 4.970.179 (quatro milhões, novecentas e setenta mil e cento e setenta e nove) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 50.000.000,74 (cinquenta milhões de reais e setenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta” e Distribuição Parcial”, respectivamente). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será facultado aos Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua subscrição das Novas Cotas a que haja distribuição (a) da totalidade do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, que deverá necessariamente ser superior ao Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) com base no Preço de Subscrição, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de efetiva subscrição e integralização das Novas Cotas (“Data de Liquidação”), sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou pelo cotista e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Liquidação. O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta;

**Cotas Adicionais:** O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 124.999.996,82 (cento e vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e oitenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Cotas Adicionais”), a serem emitidas nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Oitava Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

**Lote Suplementar:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

**Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas juntos aos Investidores Não Institucionais, observados os termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta. A Oferta será submetida ao rito de registro automático de distribuição, conforme previsto no artigo 26, VII, “c”, da Resolução CVM 160.

**Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3.

**Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Distribuição (conforme abaixo definido) 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 Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta.

**Direito de Preferência:** Observado o disposto no Regulamento, será assegurado aos cotistas que possuam cotas emitidas pelo Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,21988083569

(“Direito de Preferência”), Os Cotistas poderão exercer o Direito de Preferência durante um período de 10 (dez) Dias Úteis, contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início (“Período do Direito de Preferência”). Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da data de início do Período do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) dia útil subsequente à data do início do Período do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) dia útil subsequente à data de início do Período do Direito de Preferência (inclusive) observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período do Direito de Preferência.

**Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Nova Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, não é permitido resgate de cotas de emissão do Fundo pelo cotista.

**Prazo de Distribuição:** A subscrição das Novas Cotas deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a distribuição do Montante Mínimo da Oferta (“Prazo de Distribuição”).

**Destinação dos Recursos:** Observada a política de investimentos do Fundo descrita no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo (conforme definido no Regulamento).

**Número de Séries:** Série única.

**Taxa de ingresso e saída:** Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta.

**Coordenador Líder:** A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”).

**Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Oitava Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

**2** – Aprovar a contratação do Coordenador Líder para intermediar a Oferta, na qualidade de instituição intermediária líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 (“Participantes Especiais” e em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), convidadas a participar da Oferta,

exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores, observados os termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

São Paulo, 22 de junho de 2023.

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

ANA CRISTINA FERREIRA Digitally signed by ANA CRISTINA  
FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Date: 2023.06.22 17:15:21 -03'00'  
DA COSTA:04293386785

REINALDO GARCIA Digitally signed by REINALDO  
GARCIA ADAO:09205226700  
Date: 2023.06.22 17:15:59 -03'00'  
ADAO:09205226700

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**MAXI RENDA**

**ANEXOS IV**

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### Estudo de Viabilidade

O presente estudo de viabilidade econômico-financeiro refere-se à 8ª (oitava) emissão de cotas do MAXI RENDA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta”), foi elaborado pela XP Vista Asset Management Ltda. (“XP Asset”), gestora do Fundo, em junho de 2023, em conformidade com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas e a obtenção de renda através da aplicação dos recursos nos ativos alvo definidos no regulamento do Fundo (“Ativos Alvo”), preponderantemente por meio do investimento em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e, em uma menor escala, permutas financeiras imobiliárias (“Permutas Financeiras”).

Este estudo de viabilidade tem como premissas (i) dados econômico-financeiros esperados pelo mercado; (ii) expectativas de originação; e (iii) alocação dos recursos captados na Oferta em Ativos Alvo.

Não há qualquer garantia de que as premissas se materializarão nos termos e condições vislumbradas neste estudo de viabilidade. Tais premissas estão sujeitas a diversos fatores de risco, os quais poderão torná-las substancialmente diferentes daquelas inicialmente imaginadas, inclusive levando a XP Asset a adotar outras estratégias não previstas e/ou mais conservadoras. **Portanto, esse estudo não deve ser entendido, de forma alguma, como uma promessa ou garantia de rentabilidade futura do Fundo. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

#### Premissas de alocação

Após o encerramento da Oferta, a XP Asset buscará alocar, em regime de melhores esforços, os recursos captados conforme a hipótese de alocação e rentabilidade a seguir.

Tendo em vista que a XP Asset tem como tendência trabalhar ativamente na originação de ativos, espera-se que ao longo dos três primeiros meses após a Oferta, a XP Asset já consiga alocar a totalidade dos recursos captados. Nesse sentido, dos recursos obtidos por meio da Oferta, a XP Asset espera alocar (i) 50% no primeiro mês de captação; (ii) 75% até o segundo mês de captação; (iii) 87,5% até o terceiro mês de captação; (iv) mais de 97% a partir do terceiro mês de captação. Essa abordagem conservadora considerou o *pipeline* prospectado pela XP Asset e seu histórico de rápida alocação de recursos.

Em relação à rentabilidade dos Ativos Alvo a serem adquiridos, a hipótese utilizada é de que os CRI sejam investidos conforme a tabela abaixo (Tabela 1).

## Pipeline

Ativos	Valor de Aquisição	Rentabilidade	Prazo	Estratégia	Localização
CRI 1	25.000.000,00	IPCA+ 10,00%	40 meses	Incorporação Vertical	PR
CRI 2	150.000.000,00	IPCA+ 9,50%	84 meses	Loteamento	RN
CRI 3	75.000.000,00	IPCA+ 9,00%	72 meses	Comercial	SP
CRI 4	150.000.000,00	IPCA+ 8,25%	72 meses	BTS	SP e RJ
CRI 5	50.000.000,00	CDI+ 5,00%	120 meses	Hotel	SP
CRI 6	50.000.000,00	CDI+ 3,75%	60 meses	Incorporação Vertical	SP
Permuta Financeira 1	70.000.000,00	INCC+ 13,00%	72 meses	Incorporação Vertical	SP
Permuta Financeira 2	20.000.000,00	IPCA+ 25,00%	84 meses	Loteamento	SP
Permuta Financeira 3	50.000.000,00	IPCA+ 12,00%	72 meses	Incorporação Vertical	SP

Tabela 1. Pipeline de Operações

## Premissas Econômicas

A XP Asset adotou como premissas econômicas a curva de juros prefixada brasileira obtida pela B3<sup>1</sup> e o boletim Focus de 12 de maio de 2023<sup>2</sup>, divulgado pelo Banco Central do Brasil.

CDI	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24
CDI Pré	13,65%	13,65%	13,61%	13,57%	13,49%	13,39%	13,28%	13,14%	13,01%	12,88%	12,72%	12,56%
CDI + FRA	13,65%	13,65%	13,53%	13,42%	13,16%	12,83%	12,52%	12,23%	11,83%	11,63%	11,11%	10,79%

- IPCA para os próximos 12 meses: 6,02%

Além dos investimentos em CRI, que são os ativos preponderantes da carteira do Fundo, a XP Asset alocará o caixa do Fundo que ainda não estiver investido nos Ativos Alvo, em ativos de liquidez diária que a XP Asset julgar possuir retorno interessante ao Fundo vis-à-vis o risco incorrido.

## Despesas:

- a) **Despesas da Oferta:** Os custos para a realização da Oferta foram estimados em aproximadamente 2,92% do montante inicial da Oferta. A tabela 1 abaixo segrega a estimativa da composição dos custos da distribuição:

Custos Oferta - Não Recorrentes	% em Relação ao Montante Inicial da Oferta
Fee de Estruturação	0,75%
Fee de Distribuição	1,75%
Tributos	0,27%
Assessores Jurídicos	0,05%
Outros: CVM, B3, Roadshow, etc.	0,10%
<b>Custo Total</b>	<b>2,92%</b>

<sup>1</sup> Curva obtida através do endereço eletrônico: [https://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/](https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/)

<sup>2</sup>: Relatório obtido em: <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230512.pdf>

Tabela 2. Composição dos custos da Oferta. Os custos de estruturação, coordenação e distribuição possuem *gross-up* de impostos de 9,65%.

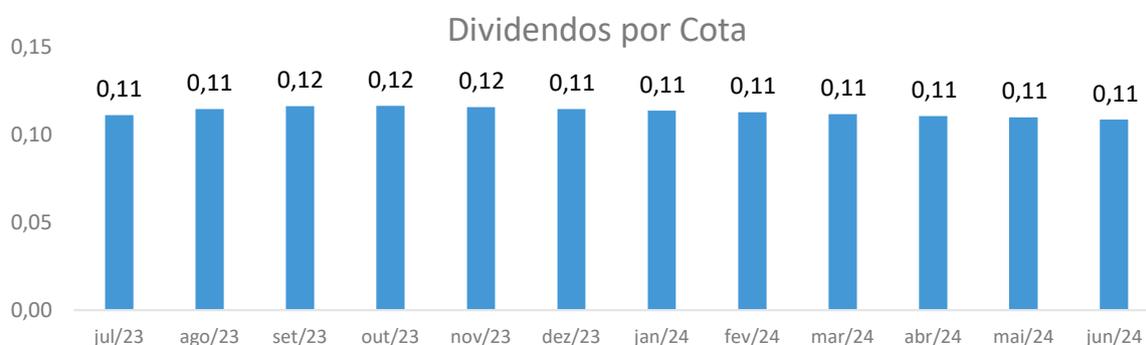
- b) **Despesas Recorrentes do Fundo:** Já para a hipótese de custos recorrentes do Fundo, foi atribuído um valor médio de 0,90% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, além da taxa de performance. Alguns gastos, ainda que não tenham periodicidade mensais (anual, por exemplo), foram considerados em bases mensais a fim de simplificar os cálculos. A distribuição das despesas recorrentes do Fundo é apresentada na tabela 3 abaixo:

Custos Recorrentes do Fundo	%
Taxa Adm (incluindo Gestão) (% a.a.)	0,90%
Taxa de performance	N/A
Auditoria - a.a.	0,01%
Outros: Assembleias, Cetip, etc.	0,01%

Tabela 3. Composição dos custos recorrentes do Fundo

## Resultados

Com as hipóteses acima chegamos a um fluxo de rendimentos médio esperado de R\$ 0,1131 por cota no período ilustrado no gráfico abaixo em um horizonte de 12 meses. Para uma cota de subscrição de R\$ 10,36 já após custos de entrada representa um Dividend Yield esperado de 13,10%.



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

## Análise dos impactos da pandemia de COVID-19

Desde dezembro de 2019, a crise provocada pela doença causada pelo coronavírus (“COVID-19”), trouxe novos desafios para o panorama macroeconômico, como as revisões nas projeções de

consumo, emprego e renda, trazendo impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá continuar influenciando prospectivamente em oscilações e eventuais quedas nos preços dos ativos financeiros a serem investidos pelo Fundo.

Consequentemente, os governos no Brasil, dos três níveis federativos, municipal, estadual e federal, tomaram atitudes para mitigar os efeitos no âmbito da saúde pública, sendo a principal medida a imposição do regime de quarentena e de isolamento social. Essas ações impuseram uma imediata desaceleração do sistema produtivo, revertendo uma tendência de alta para o PIB previsto para o ano.

Frente ao risco de colapso advindo da paralisação econômica, os Bancos Centrais de diversos países também assumiram posição de liderança na adoção de medidas de estímulo as economias. Nos países com situação fiscal mais privilegiada, pacotes de estímulo econômico acompanhados de medidas objetivando a compra de títulos públicos e privados foram usados em larga escala.

Apesar das dificuldades e a perspectiva desafiadora de um período atípico, principalmente quando se analisa a figura macro, a economia de forma geral vem performando melhor do que os prognósticos. **Para mais informações sobre os efeitos do COVID-19 sobre o Fundo, veja o item “Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças” da seção “Fatores de Risco” do Prospecto.**

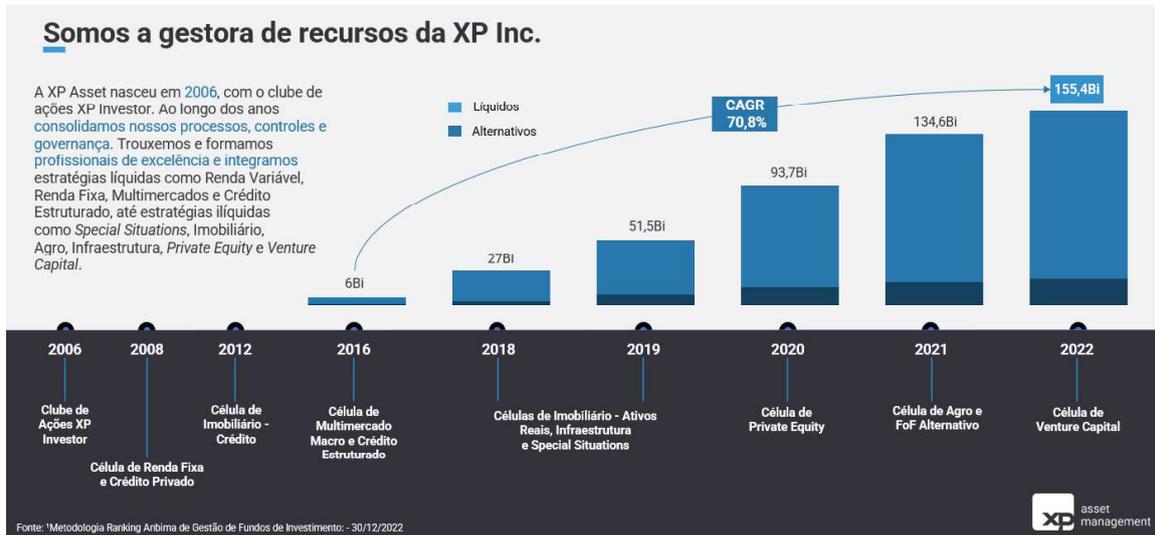
**A RENTABILIDADE ALVO AQUI PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTOS, OU AUSÊNCIA DE RISCOS PARA OS COTISTAS.**

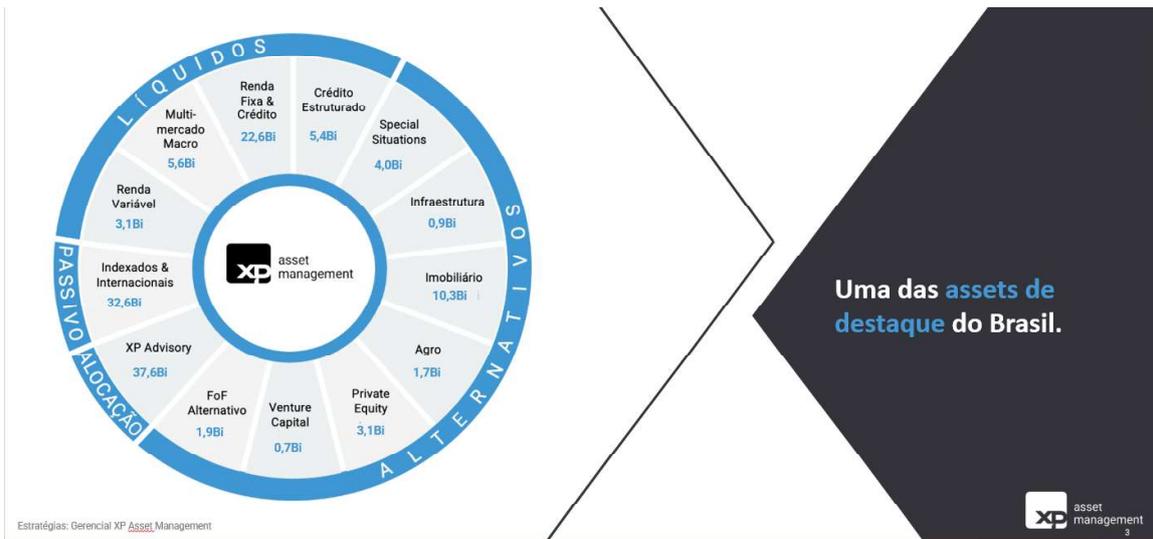
DocuSigned by: <b>GUILHERME ZANGIROLAMI DE ALMEIDA</b> Assinado por: GUILHERME ZANGIROLAMI DE ALMEIDA CPF: 41187119850 Papel: Procurador Data/Hora da Assinatura: 22/6/2023   11:46 BRT 582E8266FF374E92A1678FA581BBD62B	DocuSigned by: <b>Christiane Magna Ferreira Domingos</b> Assinado por: CHRISTIANE MAGNA FERREIRA DOMINGOS CPF: 22763803814 Papel: Procuradora Data/Hora da Assinatura: 22/6/2023   11:40 BRT 25B811FF40164363B72F025BE44AF0CF
--	---

XP Vista Asset Management

São Paulo, 22 de junho de 2023

Anexo do Estudo de Viabilidade da 8ª Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII





Uma das **assets de destaque** do Brasil.



### Independência e Experiência

Combinação da experiência da XP Inc. com um modelo de Asset Independente.

### Alinhamento de Longo Prazo

Modelo de gestão multi-mesas com resultados independentes em cada estratégia atrelados a performance e *partnership* meritocrática.

### Inteligência Compartilhada

Integração recorrente entre os times com o objetivo de ampliar a visão dos gestores para tomada de decisão.

**Pilares que definem** nossos princípios e cultura.

Fonte: XP Asset Management

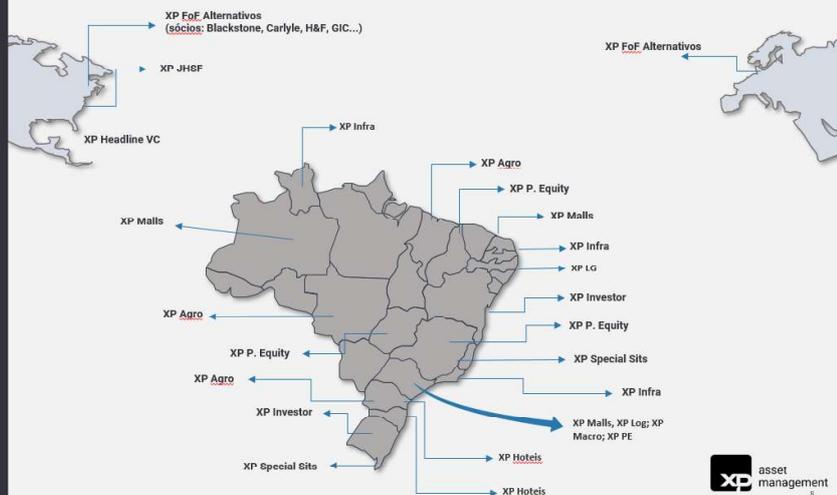


### Provendo **funding** em diversos setores da Economia Real

Ampla cobertura geográfica, local e internacional

Estimulamos o mercado de dívidas, por meio de fundos de Crédito Privado *High Grade, High Yield*, Agro, Imobiliário e Infraestrutura.

Aportamos equity e Investimos em empresas desde o nascimento (startups), empresas de capital fechado (PE), até a fase final (empresas listadas em bolsa).



## Equipe



### Gestão

**André Masetti**  
Sócio da XP Inc., possui mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro, imobiliário e Agronegócio. Anteriormente, foi associado da RB Capital Asset Management por 4 anos e trabalhou no family office do Grupo Ambevi e Deloitte. Formado em Contabilidade (PUC-SP), tem o certificado de gestão financeira (CFM – Certificate in Financial Management) pelo Insper e possui a Certificação de Gestores da Anbima (CGA).

**Evandro Santos**  
Sócio da XP Inc., com mais de 9 anos de experiência no mercado financeiro. Iniciou sua carreira na área de Modelagem e Precificação do Banco BTG Pactual. Foi Associate da Captrays Companhia de Investimentos na área de Análise de Crédito para pequenas e médias empresas. Ingressou na XP Investimentos em 2017, inicialmente responsável pela modelagem e precificação dos ativos das mesas de trading de Renda Fixa e Crédito Privado. É formado em Engenharia Eletrônica pelo Instituto Militar de Engenharia (IME-RJ) e possui a Certificação de Gestores da Anbima (CGA).

**Leonardo Sant'Ana**  
Iniciou sua carreira na área de Valuation e Modelagem da Ernst & Young. Foi analista de investimentos na RB Capital Asset Management, e posteriormente atuou nas áreas de Produtos e Risco da Western Asset Management Company. Em 2020, agregou ao time de Real Estate da XP Asset Management. É formado em Ciências Econômicas (Insper).

**Rafael Cleto**  
Ingressou na XP Inc. em 2017 compondo as áreas de Portabilidade de Investimentos e de Operações de Renda Fixa do Grupo XP (XP, Rico e Clear). Em 2019 agregou ao time de Real Estate da XP Asset Management compondo o time de gestão de Fils de papel. Formado em Ciências Econômicas (PUC-SP) e possui a Certificação de Gestores da Anbima CGA.

**Rafael Bincoletto**  
Com formação acadêmica e profissional focada no agronegócio, iniciou sua carreira na Bayer S/A na área de Digital Farming. Foi Analista na área de Análise de Crédito do Itau S&A no setor agro. Ingressou na XP Investimentos em 2020 agregando no time de Fundos de Renda fixa e estruturados. É formado em Engenharia Agrônômica pela ESALQ-USP.

**Samuel Roveda**  
Trabalha no mercado financeiro desde 2020. Iniciou sua carreira na Habitat Capital Partners, gestora focada em operações de crédito estruturado no mercado imobiliário, onde atuou na análise e monitoramento dos ativos investidos pelo fundo. Passou a integrar o time de crédito estruturado da XP Asset em 2022. Formado em Ciências Econômicas pela Universidade Federal de Santa Maria (UFSM), possui a Certificação de Gestores da Anbima (CGA).

**Lucas Alvares**  
Iniciou suas atividades em 2021, na área de Operações no Itau Unibanco e posteriormente ingressou no time de Gestão da Habitat Capital Partners, atuando na análise e monitoramento dos investimentos do FII HABIT11. Passou a integrar o time de Crédito Estruturado - Real Estate da XP Asset em 2022. É estudante de Engenharia de Produção na FEI.

6

## Equipe

### Estruturação

**Samuel Evangelista**  
Ingressou na XP Asset em 2019 sendo responsável pela estruturação de ativos de crédito e fundos estruturados focado nos setores imobiliário, infraestrutura e agronegócio. Possui mais de 8 anos de experiência no mercado financeiro, inicialmente focado em controles, análise e modelagem financeira. É formado em Engenharia Mecânica-Aeronáutica pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA-SP).

**Luiza Baldin**  
Ingressou na XP Inc em 2018, no time jurídico de Mercado de Capitais, e, em 2021, passou a integrar o time de estruturação da XP Asset. Formado em direito pela PUC-SP, possui mais de 10 anos de experiência em operações imobiliárias e do agronegócio, atuando em escritórios de advocacia renomados.

### Controladoria e Gestão de Permutas

**Lucas Paravizo**  
Sócio da XP Inc., ingressou na XP Asset em 2019. Trabalha no mercado imobiliário desde 2011. Anteriormente, foi associado da RB Capital, onde atuou por 6 anos em Informações Gerenciais, além de ter iniciado a carreira profissional na KPMG, onde atuou por quase 2 anos em IARCS – Internal Audit Risk and Compliance Services, através de auditorias internas em empreendimentos imobiliários e também nos setores de siderurgia e energia. Formado em Administração (Universidade Federal de Viçosa), possui MBA em Gestão Financeira na Fundação Getúlio Vargas (São Paulo/SP).

**Daniilo Romeu**  
Ingressou na XP Asset em 2018. Trabalha no mercado imobiliário desde 2011. Anteriormente, foi gerente de planejamento financeiro da Cipasa Desenvolvimento Urbano, onde atuou por 5 anos na área de planejamento financeiro e RI. Formado em Administração de Empresa com ênfase em Finanças pela Faculdade Escola de Comércio Álvares Penteado e possui MBA em Gestão Financeira na Fundação Getúlio Vargas (IBE – FGV).

**Rodrigo Pavone**  
Ingressou na XP Asset em 2018. Possui mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro e Imobiliário. Anteriormente, foi coordenador contábil na Crowe Horwath Brasil, onde atuou por 5 anos na área de consultoria contábil com foco em Fundos de Investimentos e Real Estate. Formado em Ciências Contábeis e cursando MBA Executivo em Gestão Financeira na Fundação Getúlio Vargas – FGV.

### Engenharia

**Larissa Gaviole**  
Ingressou na XP Asset em 2016. Tem experiência no mercado imobiliário desde 2010, trabalhou 4 anos na Construtora Rossi e 2 anos em indústrias de concreto pré-fabricado, entre elas a Cassol. É formada em Engenharia Civil (UFFPR) e curso MBA em Real Estate – Economia Setorial e Mercados (FEI-USP).

**Flávia Arranz**  
Ingressou na XP Asset em 2022, compondo a área de engenharia. Iniciou no mercado imobiliário em 2008, passando por empresas como Plano & Plano, Odebrecht, Tegra e Alphaville Urbanismo. Em 2019 entrou na Habitat Capital Partners, gestora de fundos de investimentos, com foco em gestão de fundos imobiliários, atuando na análise técnica dos ativos, desenvolvendo indicadores de risco dentro da área de engenharia. Engenharia civil pela Escola de Engenharia Mauá em 2011, MBA em finanças.

**Bárbara Casado**  
Membro da equipe da área de Engenharia da XP Asset, iniciando as atividades em 2021, tendo trabalhado anteriormente 2 anos com acompanhamento de obras de edificações residenciais e comerciais. É formada em Engenharia Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie (MACKENZIE-SP) e pós graduada em Gestão Financeira na Fundação Getúlio Vargas (São Paulo/SP).

**Rodrigo Veras**  
Ingressou na XP Asset em 2020. Possui experiência em grandes obras de infraestrutura e desde 2018, atua no mercado imobiliário. Formado em Engenharia Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e especialista em Real Estate – Economia Setorial e Mercados pela FEI-USP.

7

## Gestão Ativa

### CRÉDITO

Para as operações de Crédito (CRI), são elaborados:

- Estudos e projeções fundamentalistas;
- Fluxo de caixa completo;
- Indicadores e comparação com os peers;
- Análise do grupo corporativo;
- Análise do Track Record;
- Análise do Board de Diretores e de suas diretrizes e estratégias;
- Análise da estrutura e garantias que compõem a operação.

### ESTRUTURAÇÃO

Operações originadas dentro da XP Asset Management são estruturadas por integrantes da própria gestora da forma a proporcionar:

- Contratos que procuram trazer segurança para o FII;
- Elaboração de travas e mitigantes de riscos nas operações de FII;
- Estruturas em que o FII procura capturar benefícios que a alavancagem proporciona ao devedor – Kickers;
- Para as Permutas, procura blindar o FII dos riscos de construção.

### OPERACIONAL

- Engenharia:** Gestão de Obras, Controle de Seguros;
- Permutas:** Valuation mensal dos Projetos, (TIR), Controle Financeiro dos Projetos, Controle do Repasse;
- Controle de obrigações:** Controle de garantias e demais obrigações contidas na estrutura das operações;
- Controle de Crédito:** Monitoramento de Covenants, Indicadores de Lastro, Conciliação dos Créditos.

### OPORTUNIDADES

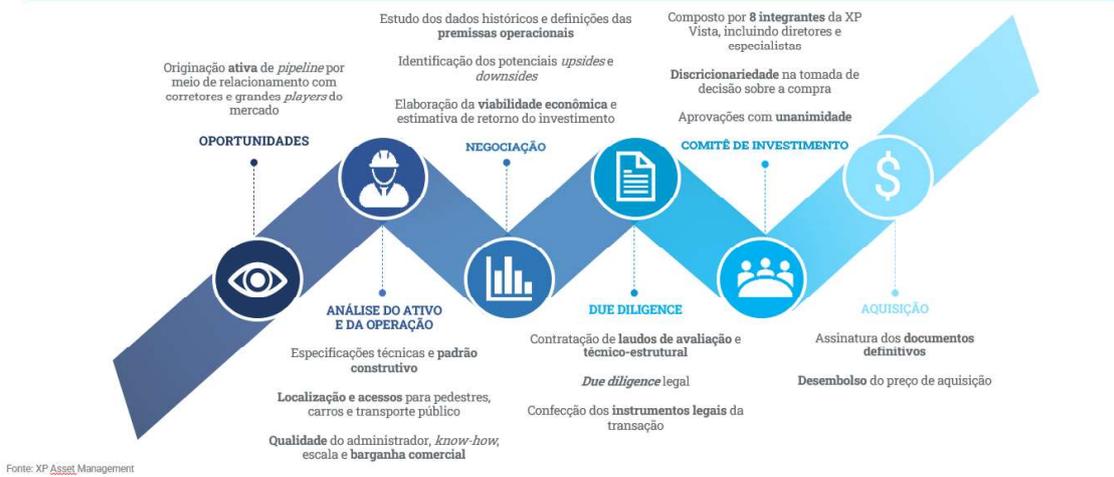
- Geração de Alfa:** Identificação de oportunidades de reciclagem do portfólio investido, vendendo ativos de crédito (CRI) com compressão de taxa, gerando ganho de capital para o Fundo;
- Originação direta** pela gestora procura economizar fees de eventos intermediários, podendo resultar em taxas de retorno maiores para FII MAXI RENDA. Identificação de oportunidade na originação de Dívida (CRI) que podem gerar uma solução financeira às empresas tomadoras do crédito.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Fonte: XP Asset Management

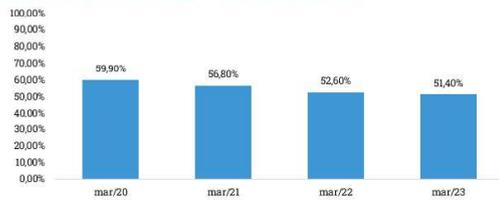
8

## Processo de Investimentos

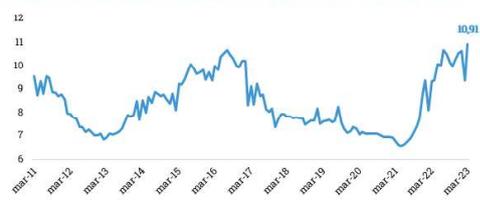


## Mercado Imobiliário no Brasil (1/4)

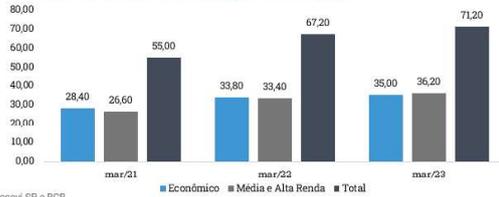
VSO (Vendas Sobre Oferta) SP – acumulado 12 meses



Taxa Média de Juros no Financiamento de Imóveis – Pessoa Física



Vendas SP – acumulado 12 meses (# mil unidades)



Lançamentos SP – acumulado 12 meses (# mil unidades)

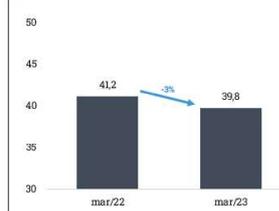
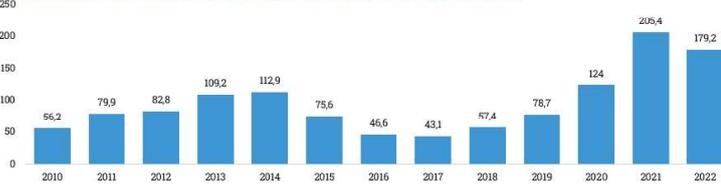


Fonte: Secovi-SP e BCB

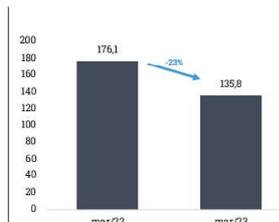
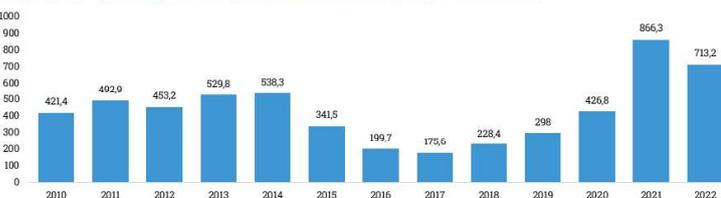
11

## Mercado Imobiliário no Brasil (2/4)

Financiamento Imobiliário SBPE (aquisição e construção em SP) (R\$ bilhões)



Financiamento Imobiliário SDPE (aquisição e construção em SP) (# mil unidades)



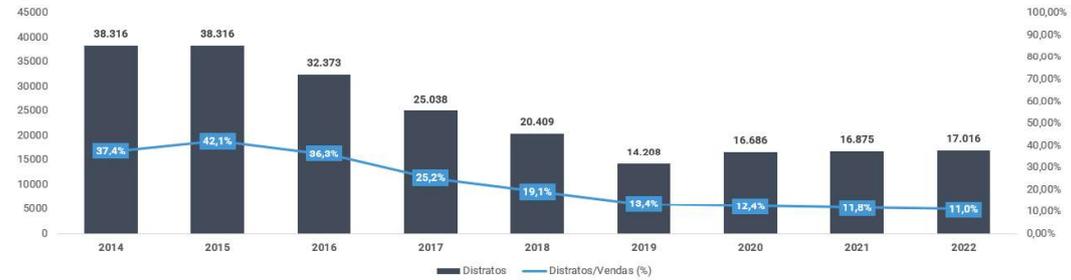
Fonte: Secovi-SP

12

### Mercado Imobiliário no Brasil (3/4)

Os dados abaixo representam o volume de distratos por ano e também a relação de número de distratos por venda realizada. O gráfico reforça a visão da gestora de que o mercado imobiliário tende a sofrer menos do que na crise de 2015/16, ainda que o cenário macroeconômico se demonstre desafiador.

Na opinião do gestor, do lado das empresas o cenário atual é mais saudável do que o anterior. As principais incorporadoras do país fizeram a lição de casa nos últimos anos com financiamentos mais baratos e alongamento de seus passivos, diferentemente de 2014, onde muitas empresas estavam alavancadas e com problemas de liquidez, fazendo com que cada distrato prejudicasse ainda mais o fluxo de caixa. Do lado dos clientes, mesmo que a inflação pese sobre a renda, as condições de crédito e de emprego, além da valorização dos imóveis e a própria Lei do distrato, sancionada ao final de 2018, mitigou significativamente as desistências por parte dos adquirentes na análise da gestora, impulsionando assim a segurarem seus contratos.



AS INFORMAÇÕES AQUI FORNECIDAS SÃO BASEADAS NAS EXPECTATIVAS, OPINIÕES E CRENÇAS ATUAIS DO GESTOR.

Fonte: ABRAINC-FIPE / Elaboração própria.

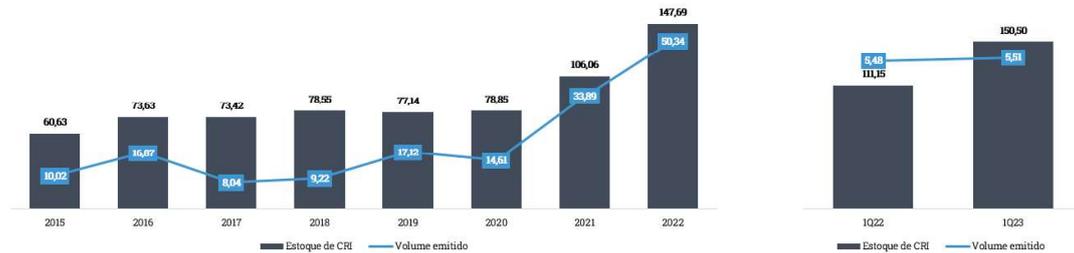
13

### Mercado Imobiliário no Brasil (4/4)

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) tendem a ter um papel cada vez mais relevante no financiamento habitacional brasileiro, na visão da gestora. No final de 2022 a CVM publicou uma nova Resolução 160, em substituição as instruções 400 e 476, que regiam até então as ofertas de valores mobiliários. A expectativa do gestor é que as regulamentações permitirão aumentos potenciais no número de emissões, como é o caso da permissão de CRI com lastro em reformas, em empréstimos com garantia imobiliária (*home equity*) e agora em pagamentos de alugueis. No entendimento da gestora a atualização das normas tende a contribuir ainda mais para o crescimento não só do mercado de CRIs, como de todo o mercado de capitais. As emissões de CRIs no primeiro trimestre de 2023 foram da ordem de **R\$ 5,51 bilhões**, praticamente estável frente ao mesmo período de 2022.

O CRI é uma importante fonte de captação para financiar a construção e a aquisição de unidades, que dada a sua isenção para investidores (PF e FIIs), servindo de alternativa aos recursos captados pelo SRPE e FGTS. O gráfico abaixo mostra a evolução das emissões a Mercado e o estoque de CRI, neste sentido, o mercado de CRI parece promissor para os próximos anos. Na visão da gestora, o papel ainda não tem a tração que lhe é potencial e acredita que há espaço para crescer muito acompanhando as reformas estruturais e a retomada do setor.

Volume Emitido e Estoque de CRI a Mercado (R\$ Bilhões)



Fonte: B3 | ANBIMA

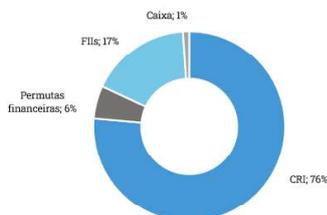
AS INFORMAÇÕES AQUI FORNECIDAS SÃO BASEADAS NAS EXPECTATIVAS, OPINIÕES E CRENÇAS ATUAIS DO GESTOR.

14

### Sobre o Fundo

#### Alocação da Carteira

- ✓ Maxi Renda é um fundo de gestão ativa composta por três estratégias imobiliárias: (i) *book* de CRIs que concentra 76% do patrimônio líquido do Fundo, seguido do (ii) *book* de Fundos Imobiliários (FoF) cuja concentração está em 17% do Fundo e, por fim, o (iii) *book* de SPEs para desenvolvimento imobiliário residencial, principalmente em permutas financeiras, que concentra 6% do PL. O Fundo encerrou o mês de abril/23 com 1% do PL em caixa. Este percentual do Patrimônio Líquido disponível em caixa faz parte da dinâmica de gestão de caixa do Fundo
- ✓ O Fundo tem como target de alocação ter 80% do PL do posicionado no *book* de CRIs e 20% no *book* de SPEs focado em permutas financeiras para projetos de desenvolvimento residencial localizado na grande São Paulo. Dado o momento excepcional de mercado atual, de maneira tática temporariamente a gestão optou por uma alocação acima do *guidance* em outros fundos imobiliários que julga estarem com preços abaixo dos seus fundamentos, visando nos próximos meses provável ganho de capital para os cotistas.



Fonte: XP Asset Management. Data Base de 30 de abril de 2023  
 Nota: Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no Fundos.NET (Relatório Gerencial - Data de Referência - 30/04/2023). Permutas: páginas 18 a 22. Carteira de FI: página 6. Divisão por estratégias: página 5.

18

### Sobre o Fundo



Fonte: XP Asset Management. Data Base de 30 de abril de 2023. (1) Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no Fundos.NET (Relatório Gerencial – Data de Referência – 30/04/2023).

19

### Carteira do Fundo

#### Imobiliário Residencial | Informações dos projetos<sup>1</sup>

<p><b>1 Jardins   SP</b></p> <p>Modelo: Permuta Imobiliária Data de Lançamento: Mai/18 Início da Obra: Jan/19 Entrega da Obra: Ago/21 Obras (%): 100,0% Vendas (%): 54,3% Part. do FII no VGV (%): 14% Investimento do FII: R\$ 5.250.000 Redução de Capital: R\$ 3.962.111 Dividendos Distribuídos: R\$ 1.509.479</p>	<p><b>2 Cambui   SP</b></p> <p>Modelo: Permuta Imobiliária Data de Lançamento: Out/16 Início da Obra: Nov/17 Entrega da Obra: Abr/22 Obras (%): 100,0% Vendas (%): 50,0% Part. FII no VGV (%): 9% Investimento do FII: R\$ 1.750.000 Redução de Capital: R\$ 1.356.231 Dividendos Distribuídos: R\$ 915.671</p>	<p><b>3 Campos do Jordão   SP</b></p> <p>Modelo: Permuta Imobiliária Data de Lançamento: Nov/20 Início da Obra: Jun/23 Entrega da Obra: Jan/27 Obras (%): 0,0% Vendas (%): 5,4% Part. do FII no VGV (%): 3% Investimento do FII: R\$ 5.140.000 Redução de Capital: R\$ 0 Dividendos Distribuídos: R\$ 0</p>	<p><b>4 Perdizes   SP</b></p> <p>Modelo: Permuta Imobiliária Data de Lançamento: Set/20 Início da Obra: Abr/21 Entrega da Obra: Dez/23 Obras (%): 53,0% Vendas (%): 78,6% Part. FII no VGV (%): 17% Investimento do FII: R\$ 11.145.000 Redução de Capital: R\$ 2.155.000 Dividendos Distribuídos: R\$ 2.460.000</p>
--	---	---	--

**Portfólio Atual do Fundo**

Fonte: XP Asset Management. Data Base de 30 de abril de 2023. Nota: Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no Fundos.NET (Relatório Gerencial – Data de Referência – 30/04/2023). Permutas: páginas 18 a 22

20

### Carteira do Fundo

#### Imobiliário Residencial | Informações dos projetos<sup>1</sup>

<p><b>5 Vila Madalena   SP</b></p> <p>Modelo: Permuta Imobiliária Data de Lançamento: Set/20 Início da Obra: Mar/21 Entrega da Obra: Jun/23 Obras (%): 76,3% Vendas (%): 52,6% Part. FII no VGV (%): 32% Investimento do FII: R\$ 18.300.000 Redução de Capital: R\$ 980.000 Dividendos Distribuídos: R\$ 4.555.000</p>	<p><b>6 Campo Belo   SP</b></p> <p>Modelo: Permuta Imobiliária Data de Lançamento: Abr/23 Início da Obra: Mai/23 Entrega da Obra: Out/24 Obras (%): 0,0% Vendas (%): 0,0% Part. FII no VGV (%): 30% Investimento do FII: R\$ 10.275.950 Redução de Capital: R\$ 2.371.373 Dividendos Distribuídos: R\$ 2.342.374</p>	<p><b>7 Campo Belo   SP</b></p> <p>Modelo: Permuta Imobiliária Data de Lançamento: Dez/21 Início da Obra: Ago/22 Entrega da Obra: Mai/24 Obras (%): 18,8% Vendas (%): 49,8% Part. FII no VGV (%): 33% Investimento do FII: R\$ 15.547.621 Redução de Capital: R\$ 3.335.000 Dividendos Distribuídos: R\$ 1.600.000</p>	<p><b>8 Imirim   SP</b></p> <p>Modelo: Permuta Imobiliária Data de Lançamento: Dez/22 Início da Obra: Jul/23 Entrega da Obra: Mar/25 Obras (%): 0,0% Vendas (%): 46,3% Part. FII no VGV (%): 22% Investimento do FII: R\$ 7.799.910 Redução de Capital: R\$ 20.000 Dividendos Distribuídos: R\$ 170.000</p>
---	--	--	---

**Portfólio Atual do Fundo**

Fonte: XP Asset Management. Data Base de 30 de abril de 2023. Nota: Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no Fundos.NET (Relatório Gerencial – Data de Referência – 30/04/2023). Permutas: páginas 18 a 22

21

## Carteira do Fundo

### Imobiliário Residencial | Informações dos projetos<sup>1</sup>

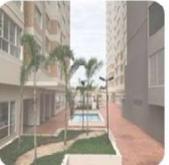
			
<b>9</b> Pinheiros   SP	<b>10</b> Vila Nova Conceição   SP	<b>11</b> Vila Olímpia   SP	<b>12</b> Morumbi   SP
Modelo: Permuta Imobiliária Data de Lançamento: Mar/22 Início da Obra: Jul/22 Entrega da Obra: Fev/24 Obras (%): 33,8% Vendas (%): 98,7% Part. FI no VGV (%): 23% Investimento do FI: R\$ 9.598.219 Redução de Capital: R\$ 9.598.219 Dividendos Distribuídos: R\$ 2.510.000	Modelo: Permuta Imobiliária Data de Lançamento: Nov/21 Início da Obra: Fev/22 Entrega da Obra: Nov/23 Obras (%): 42,8% Vendas (%): 100,0% Part. FI no VGV (%): 47% Investimento do FI: R\$ 12.418.822 Redução de Capital: R\$ 3.090.000 Dividendos Distribuídos: R\$ 2.670.000	Modelo: Permuta Imobiliária Data de Lançamento: Jun/22 Início da Obra: Jan/23 Entrega da Obra: Ago/24 Obras (%): 8,3% Vendas (%): 69,7% Part. FI no VGV (%): 33% Investimento do FI: R\$ 18.390.533 Redução de Capital: R\$ 7.600.000 Dividendos Distribuídos: R\$ 2.925.000	Modelo: Permuta Imobiliária Data de Lançamento: Dez/21 Início da Obra: Mar/23 Entrega da Obra: Dez/24 Obras (%): 3,6% Vendas (%): 46,2% Part. FI no VGV (%): 39% Investimento do FI: R\$ 19.640.000 Redução de Capital: R\$ 1.930.000 Dividendos Distribuídos: R\$ 1.930.000
<b>Portfólio Atual do Fundo</b>			

Fonte.: XP Asset Management. Data Base de 30 de abril de 2023. Nota: Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no Fundos.NET (Relatório Gerencial - Data de Referência - 30/04/2023). Permutas: páginas 18 a 22

22

## Carteira do Fundo

### Imobiliário Residencial | Informações dos projetos<sup>1</sup>

			
<b>13</b> Vila Nova Conceição   SP	<b>14</b> Brooklin   SP	<b>15</b> Jardim Europa   SP	<b>16</b> Jardim América   GO
Modelo: Permuta Imobiliária Data de Lançamento: Dez/21 Início da Obra: Mar/22 Entrega da Obra: Out/23 Obras (%): 38,6% Vendas (%): 50,0% Part. FI no VGV (%): 41% Investimento do FI: R\$ 12.264.152 Redução de Capital: R\$ 1.260.000 Dividendos Distribuídos: R\$ 1.970.000	Modelo: Permuta Imobiliária Data de Lançamento: Abr/22 Início da Obra: Mar/23 Entrega da Obra: Jan/25 Obras (%): 0,0% Vendas (%): 36,4% Part. FI no VGV (%): 24% Investimento do FI: R\$ 7.741.609 Redução de Capital: R\$ 400.000 Dividendos Distribuídos: R\$ 190.000	Modelo: Permuta Imobiliária Data de Lançamento: Abr/22 Início da Obra: Mar/23 Entrega da Obra: Out/24 Obras (%): 0,0% Vendas (%): 25,0% Part. FI no VGV (%): 43% Investimento do FI: R\$ 13.081.000 Redução de Capital: R\$ 776.000 Dividendos Distribuídos: R\$ 100.000	Modelo: Equity Data de Lançamento: Set/13 Início da Obra: Set/13 Entrega da Obra: Set/16 Obras (%): 100,0% Vendas (%): 91,0% Part. do FI no VGV (%): 88% Investimento do FI: R\$ 18.029.508
<b>Portfólio Atual do Fundo</b>			

Fonte.: XP Asset Management. Data Base de 30 de abril de 2023. Nota: Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no Fundos.NET (Relatório Gerencial - Data de Referência - 30/04/2023). Permutas: páginas 18 a 22

23

## Carteira do Fundo

### Imobiliário Residencial | Informações dos projetos<sup>1</sup>

			
<b>17</b> Jardim América   GO	<b>18</b> Jardim Europa   SP	<b>19</b> Vila Bastos   SP	<b>20</b> Santos   SP
Modelo: Equity Data de Lançamento: Nov/13 Início da Obra: Nov/13 Entrega da Obra: Jun/17 Obras (%): 100,0% Vendas (%): 52,0% Part. do FI no VGV (%): 88% Investimento do FI: R\$ 18.029.508	Objeto dação em pagamento CRI <u>Torr</u> Valor Contábil: R\$ 5.820.000 Status: Concluída	Objeto dação em pagamento CRI <u>Torr</u> Valor Contábil: R\$ 1.070.000 Status: Concluída	Objeto execução CRI <u>Harte</u> Valor Contábil: R\$ 8.833.028 Status: Disponível para venda
<b>Portfólio Atual do Fundo</b>			

Fonte.: XP Asset Management. Data Base de 30 de abril de 2023. Nota: Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no Fundos.NET (Relatório Gerencial - Data de Referência - 30/04/2023). Permutas: páginas 18 a 22

24

## Histórico do Fundo



RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Fonte: XP Asset Management. Data Base de 30 de abril de 2023. Nota: (1) Considerando uma mesma cota hipotética inicial de R\$ 9,58 em 28/02/2018, mesmo valor da cota de fechamento do Fundo nesta data. Rendimentos estão com gross-up de alíquota de 15%. (2) Gráfico elaborado com base em dados obtidos junto à B3. (\*) 7ª Emissão de Cotas encenou em abril/2021. \* Gráfico retirado do relatório mensal disponibilizado no Fundos.NET (Relatório Gerencial - Data de Referência - 30/04/2023)

## Destinação dos Recursos<sup>1</sup>

Ativos	Valor de Aquisição	Rentabilidade	Prazo	Estratégia	Localização
CRI 1	25.000.000,00	IPCA+ 10,00%	40 meses	Incorporação Vertical	PR
CRI 2	150.000.000,00	IPCA+ 9,50%	84 meses	Loteamento	RN
CRI 3	75.000.000,00	IPCA+ 9,00%	72 meses	Comercial	SP
CRI 4	150.000.000,00	IPCA+ 8,25%	72 meses	BTS	SP e RJ
CRI 5	50.000.000,00	CDI+ 5,00%	120 meses	Hotel	SP
CRI 6	50.000.000,00	CDI+ 3,75%	60 meses	Incorporação Vertical	SP
Permuta Financeira 1	70.000.000,00	INCC+ 13,00%	72 meses	Incorporação Vertical	SP
Permuta Financeira 2	20.000.000,00	IPCA+ 25,00%	84 meses	Loteamento	SP
Permuta Financeira 3	50.000.000,00	IPCA+ 12,00%	72 meses	Incorporação Vertical	SP
<b>Total</b>	<b>640.000.000,00</b>				

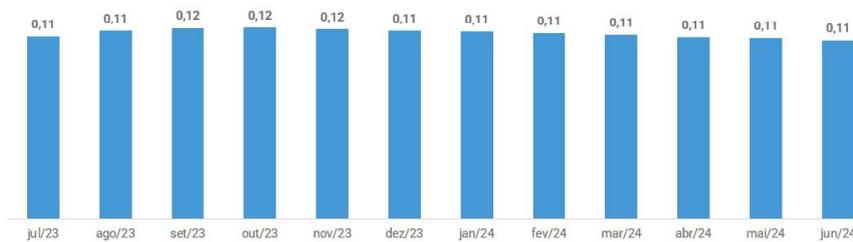
Rentabilidade média esperada do **portfólio**:

CDI+	4,38%
IPCA+	9,97%
INCC+	13,00%

A expectativa de distribuição de rendimentos projetada, conforme premissas adotadas no estudo de viabilidade elaborado pelo gestor, não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

Notas: (1) Parte dos ativos mencionado acima, estão em fase de estruturação e podem ter descaimento entre a data de investimento com a data de captação, no entanto, já estão refletidos no estudo de viabilidade. (2) O pipeline acima é maior que o volume da oferta, dado que existe reinvestimento do principal dos ativos que compõem atualmente o portfólio do Fundo. Fonte: XP Asset Management

## Estudo de Viabilidade Econômica do Fundo | Premissas



Período [Meses]	12	24	36	48	60
Rentabilidade Anual por Janelas	13,1%	12,4%	12,7%	13,0%	13,1%

- Fluxo de rendimentos médio esperado de **R\$0,113 por cota** no período ilustrado no gráfico abaixo em um horizonte de 12 meses;
- Para uma cota de subscrição de R\$ 10,36 de entrada representa um **Dividend Yield** esperado de **13,10%**.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

Fonte: XP Asset Management

30



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**MAXI RENDA**

**ANEXOS V**

INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	<b>CNPJ do Fundo:</b>	97.521.225/0001-25
<b>Data de Funcionamento:</b>	13/04/2012	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRMXRFCTF008	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	226.039.663,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Híbrido <b>Segmento de Atuação:</b> Híbrido <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	<b>CNPJ do Administrador:</b>	59.281.253/0001-23
<b>Endereço:</b>	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	<b>Telefones:</b>	(11)3383-3102
<b>Site:</b>	www.btgpactual.com	<b>E-mail:</b>	ri.fundoslistados@btgpactual.com
<b>Competência:</b>	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.	16.789.525/0001-98	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, CEP 04543-010	(11) 32653700
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A	30.306.294/0001-45	Praia de Botafogo, 501 - 5ª Andar, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ	(11) 3383-2000
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	61.562.112/0002-01	Rua do Russel, 804, Térreo, 6º e 7º Andares, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22210-907	(21) 3232 6112
1.4	Formador de Mercado: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	02.332.886/0011-78	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 29º e 30º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, CEP 04543-010	(11) 3027-2237
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços¹:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	NAVI CREDITO IMOBILIARIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	Lucro na Venda	11.000.000,00	Capital
	CRI 20H0695880	Lucro na Venda	4.315.745,22	Capital
	CRI 21B0544455	Lucro na Venda	8.286.815,42	Capital
	CRI 22B0084502	Lucro na Venda	7.912.855,30	Capital
	CRI 22B0309134	Lucro na Venda	40.000.000,00	Capital
	CRI 22B0939864	Lucro na Venda	7.999.330,45	Capital
	CRI 22B0939875	Lucro na Venda	7.999.330,45	Capital
	CRI 22B0939878	Lucro na Venda	7.999.330,45	Capital
	CRI 22C0983841	Lucro na Venda	114.300.470,52	Capital
	CRI 22C1362141	Lucro na Venda	35.000.181,35	Capital
	CRI 22D0371507	Lucro na Venda	16.510.593,98	Capital
	CRI 22F0715946	Lucro na Venda	35.406.154,94	Capital

	CRI 22F0783773	Lucro na Venda	42.827.246,55	Capital
	CRI 22F0783785	Lucro na Venda	29.999.636,24	Capital
	CRI 22F1357736	Lucro na Venda	39.999.813,12	Capital
	CRI 22I1555753	Lucro na Venda	28.000.000,00	Capital
	CRI 22J0346032	Lucro na Venda	17.164.000,00	Capital
	CRI 22L1173045	Lucro na Venda	38.719.725,48	Capital
	CRI 22L1314899	Lucro na Venda	40.000.000,00	Capital
	FII XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO	Lucro na Venda	7.001.532,03	Capital
	MANATÍ CAPITAL HEDGE FII	Lucro na Venda	30.000.003,20	Capital
	HSI ATIVOS FINANCEIROS FII	Lucro na Venda	5.000.016,35	Capital
	FII TG ATIVO REAL	Lucro na Venda	5.998.580,00	Capital
<b>3.</b>	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O Fundo tem como objetivo o investimento em ativos com lastro em empreendimentos imobiliários e direitos a estes inerentes relacionados, preponderantemente através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") ou nos segmentos de desenvolvimento imobiliário residencial e obtenção de renda imobiliária visando proporcionar a seus cotistas a valorização de suas cotas e dividendos mensais atrativo.			
<b>4.</b>	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	Em dezembro, os rendimentos auferidos segundo o regime de caixa foram de R\$ 0,096 por cota, totalizando R\$ 21,78 milhões. As operações de permutas financeiras distribuíram no mês R\$ 1,81 milhão de dividendos, no book de CRI o resultado caixa do Fundo foi de R\$ 18,61 milhões. No book de FII o resultado foi de R\$ 2,65 milhões. Maiores detalhes podem ser vistos nas respectivas seções de classes de ativos. Por fim em virtude do regime de caixa seguido pelo Maxi Renda e dos meses de inflação alta o fundo possui hoje uma reserva acumulada de correção monetária da ordem de R\$ 21,97 milhões (R\$ 0,097 por cota).			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			
	O IFIX fechou dezembro estacionado frente ao mês anterior, encerrando o ano com alta de 2,22%. No cenário nacional, as expectativas de inflação seguiram sua trajetória de deterioração. O último Boletim FOCUS de 2022 trouxe nova revisão altista para o IPCA nos próximos, sendo a terceira consecutiva para 2023. Ainda que com um cenário macroeconômico mais desafiador, o volume de operações de crédito, segundo dados da ABECIP, mostram concessão de R\$ 165 bilhões com recursos do SBPE (poupança) até novembro, patamar próximo ao do mesmo período de 2021. O IGMI-R, que mede a evolução dos preços de unidades residenciais, seguiu em alta, ainda que tenha apresentado desaceleração frente ao mês anterior. No acumulado de 12 meses, encerrado em novembro, o índice apresentou variação positiva de 15,28%, patamar muito superior aos principais índices de inflação no país, como o IPCA (5,90%), IGP-M (5,45%) e INCC-M (9,40%), mostrando a resiliência do mercado imobiliário no país. Mais uma vez destacamos o elevado crescimento de cotistas na base do Fundo, com quase de 740 mil cotistas (+2% MoM)			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			
	Com o nível atual de juros e inflação da economia brasileira, aliado aos cenários de maior volatilidade local e global, a gestão entende que portfólios de mais baixo risco estão melhor posicionados para atravessar o cenário atual e com retorno ao investidor ainda bastante interessante. Com os atuais níveis de Selic e inflação, balanços e estruturas mais alavancadas tendem a sofrer deterioração mais rápida, com empresas tendo maiores dificuldades de repasse de preços dado o macro desafiador, resultando em compressão de margens e aumento de despesas financeiras. Dessa forma, a gestão segue ainda mais focada em empresas de balanços sólidos ou estruturas de securitização com ampla sobrecolateralização e mecanismos de mitigação de riscos.			
<b>5.</b>	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>			
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>			
<b>6.</b>	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>		
	CRI 11F0013690	303.442,29	SIM	12,75%
	CRI 11F0042226	1.871.031,21	SIM	0,00%
	CRI 11L0005713	0,27	SIM	0,00%
	CRI 12E0031990	2.138.934,52	SIM	19,45%
	CRI 13B0006454	772.787,67	SIM	-89,67%
	CRI 13L0034539	5.896.633,78	SIM	4,97%
	CRI 14K0234407	0,45	SIM	99900,00%
	CRI 15H0698161	0,07	SIM	715,20%
	CRI 18D0698877	2.875.058,13	SIM	12,11%
	CRI 18L1179520	4.024.177,19	SIM	10,49%
	CRI 19A0698738	1.761.745,72	SIM	6,12%
	CRI 19B0177968	2.661.631,36	SIM	11,79%
	CRI 19F0260959	4.297.722,33	SIM	9,95%
	CRI 19F0922610	32.162.254,87	SIM	14,65%
	CRI 19F0923004	10.066.250,54	SIM	12,67%
	CRI 19I0737680	40.223.950,23	SIM	10,53%
	CRI 19I0737681	21.687.290,85	SIM	8,39%
	CRI 19L0838765	37.488.049,20	SIM	12,94%
	CRI 19L0906036	17.340.326,59	SIM	33,37%
	CRI 19L0906443	28.155.384,25	SIM	14,18%
	CRI 19L0909950	37.883.597,57	SIM	13,48%
	CRI 19L0917227	36.857.200,95	SIM	12,70%
	CRI 20A0982855	45.105.042,73	SIM	12,91%
	CRI 20B0817201	81.086.664,58	SIM	4,08%

CRI 20C0851514	17.416.747,49	SIM	24,87%
CRI 20D1006203	44.851.374,45	SIM	13,52%
CRI 20F0870073	5.577.703,19	SIM	16,23%
CRI 20G0800227	36.968.441,76	SIM	-2,85%
CRI 20H0695880	3.749.387,35	SIM	-8,96%
CRI 20I0718026	1.251.584,33	SIM	6,91%
CRI 20I0718383	4.729.723,60	SIM	5,95%
CRI 20I0777292	18.889.581,78	SIM	0,86%
CRI 20J0665817	17.303.398,67	SIM	15,06%
CRI 20J0667658	10.885.101,15	SIM	11,22%
CRI 20J0668136	7.506.534,92	SIM	8,38%
CRI 20J0812309	46.668.356,52	SIM	8,22%
CRI 20J0837207	6.428.164,42	SIM	8,08%
CRI 20K0571487	24.517.945,45	SIM	11,34%
CRI 20L0632150	11.764.578,30	SIM	3,31%
CRI 20L0653261	46.820.454,41	SIM	10,86%
CRI 20L0653519	39.611.988,29	SIM	-6,64%
CRI 21B0544455	2.500.986,58	SIM	-0,86%
CRI 21D0429192	35.439.789,40	SIM	12,25%
CRI 21F0211653	60.643.129,00	SIM	6,64%
CRI 21F0568504	73.770.300,04	SIM	8,30%
CRI 21F0906525	9.495.413,93	SIM	8,44%
CRI 21F1036910	30.296.051,31	SIM	14,38%
CRI 21G0154352	41.096.103,57	SIM	8,72%
CRI 21H0697914	47.984.695,07	SIM	8,97%
CRI 21H0975635	56.360.496,40	SIM	2,67%
CRI 21K0633996	17.107.842,71	SIM	12,73%
CRI 21K1073642	66.498.603,17	SIM	8,86%
CRI 21L0823062	26.202.031,05	SIM	16,82%
CRI 22B0084502	7.608.813,92	SIM	9,76%
CRI 22B0309134	40.126.363,80	SIM	12,83%
CRI 22B0939864	5.823.891,51	SIM	2,32%
CRI 22B0939875	7.779.786,64	SIM	0,16%
CRI 22B0939878	8.128.535,95	SIM	2,45%
CRI 22C0983841	103.534.874,67	SIM	10,71%
CRI 22C1362141	35.363.061,35	SIM	2,66%
CRI 22D0371507	16.440.096,74	SIM	0,12%
CRI 22F0715946	35.503.683,38	SIM	7,53%
CRI 22F0783773	42.667.555,98	SIM	2,89%
CRI 22F0783785	30.058.904,46	SIM	7,64%
CRI 22F1357736	39.758.257,09	SIM	1,46%
CRI 22I1555753	27.676.447,67	SIM	3,57%
CRI 22J0346032	17.236.381,32	SIM	3,53%
CRI 22L1173045	38.841.240,10	SIM	0,31%
CRI 22L1314899	40.052.341,32	SIM	0,13%
Cota de FII - NAVI CREDITO FII	10.997.177,93	SIM	-0,03%
Cota de FII - FII SUCCESPAR VAREJO	91.125.408,93	SIM	7,89%
Cota de FII - NAVI RESIDENCIAL FII	993.891,34	SIM	-16,81%
Cota de FII - BRIO MULTIESTRATÉGIA FII	7.500.000,00	SIM	-22,60%
Cota de FII - FII - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	884.983,68	SIM	-18,53%
Cota de FII - FII Guardian Logística	29.814.001,20	SIM	-90,87%
Cota de FII - FDO DE INVEST IMOB GUARDIAN MULTIESTRATÉGIA I	13.297.397,10	SIM	-91,38%
Cota de FII - GTIS BRAZIL LOGÍSTICAISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	63.205.200,00	SIM	0,00%
Cota de FII - FII MULTI RENDA URBANA	19.808.828,38	SIM	-3,81%
Cota de FII - CSHG RESIDENCIAL FDO DE INV IMOB - FII	15.000.096,00	SIM	100,00%
Cota de FII - HSI ATIVOS FINANCEIROS - FII	4.227.856,50	SIM	-15,44%
Cota de FII - LAGO DA PEDRA - FII	62.053.672,20	SIM	121,71%
Cota de FII - MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FDO INV IMOB	20.070.220,80	SIM	101,80%

	Cota de FII - FII ROOFTOP I	3.757.782,00	SIM	-20,36%
	Cota de FII - FII TG ATIVO REAL	5.978.000,00	SIM	-0,34%
	Cota de FII - XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FII	5.915.066,85	SIM	-15,52%
	ALAMEDA LORENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	3.000.000,00	SIM	-31,03%
	RT 033 Empreendimentos e Participações Ltda	6.500.000,00	SIM	-17,72%
	Ministro Gabriel SPE Limitada	19.650.000,00	SIM	15,28%
	Calendura Participações Ltda	14.950.000,00	SIM	14,21%
	PG4 Empreendimentos	23.200.000,00	SIM	13,73%
	Campo Belo José Batista Pereira SPE	16.700.000,00	SIM	8,34%
	IMIRIM SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	10.100.000,00	SIM	18,82%
	Vila Nova Conceição	13.100.000,00	SIM	3,89%
	Vibra Vahia de Abreu	19.800.000,00	SIM	39,44%
	Seed Itaverá	21.800.000,00	SIM	10,66%
	Seed Teviot	11.800.000,00	SIM	1,29%
	Seed 15 - La Place	8.500.000,00	SIM	12,58%
	Dona Elisa	14.100.000,00	SIM	12,57%
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>			
	Os CRI's estão demonstrados pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado para ativos com pouca liquidez;			
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
10.	<b>Assembleia Geral</b>			
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
	Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a> Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>			
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>			
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: <a href="mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com">ri.fundoslistados@btgpactual.com</a>			
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>			
	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail <a href="mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com">ri.fundoslistados@btgpactual.com</a> . Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.			
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>			
	A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de			

<p>Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso à Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso à Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotistas; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.</p>			
<b>11. Remuneração do Administrador</b>			
<b>11.1 Política de remuneração definida em regulamento:</b>			
<p>Sem prejuízo do disposto no item 8.1.4 do Regulamento, 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\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por mês, e será calculada: (a) 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 (b) 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 IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, que deverá ser pago diretamente ao Administrador.</p>			
<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>		<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>
19.801.300,30		0,87%	0,87%
<b>12. Governança</b>			
<b>12.1 Representante(s) de cotistas</b>			
Não possui informação apresentada.			
<b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>			
<b>Nome:</b>	Allan Hadid	<b>Idade:</b>	47 anos
<b>Profissão:</b>	Economista	<b>CPF:</b>	071.913.047-66
<b>E-mail:</b>	ol-reguladores@btgpactual.com	<b>Formação acadêmica:</b>	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	29/09/2016
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>			
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management	Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>			
<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>		
<b>Qualquer condenação criminal</b>	Não há		
<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>	Não há		

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	739.809,00	226.039.663,00	100,00%	92,17%	7,83%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
COTAS DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	aquisição	31/12/2021	1.086.279,36	05/09/2016	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - XP CREDITO IMOBILIARIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	05/05/2022	7.001.532,03	05/09/2016	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.

15. Política de divulgação de informações	
15.1	<p><b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b></p> <p>De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:</p>
15.2	<p><b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b></p> <p><a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a></p>
15.3	<p><b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b></p> <p>A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a></p>
15.4	<p><b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b></p> <p>Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.</p>
16.	<p><b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b></p> <p>Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.</p>

## Anexos

[5.Riscos](#)

## Nota

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



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**MAXI RENDA**

**ANEXOS VI**

DECLARAÇÃO DE REGISTRO DO EMISSOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO EMISSOR

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Administrador**"), na qualidade de administrador fiduciário e representante do **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 97.521.225/0001-25 ("**Fundo**") declara, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo, realizada por meio do rito automático disposto nos artigos 26 e 27 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, nos termos do Artigo 27, inciso "(i)", alínea "(c)" da Resolução CVM 160, que o registro do Fundo encontra-se atualizado perante a CVM e demais órgãos aplicáveis aos fundos de investimentos, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e demais regulamentações aplicáveis.

São Paulo, 22 de junho de 2023.

ANA CRISTINA FERREIRA  
DA COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA  
FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Date: 2023.06.22 11:17:13 -03'00'

BRUNO DUQUE HORTA  
NOGUEIRA:28495490889

Digitally signed by BRUNO  
DUQUE HORTA  
NOGUEIRA:28495490889  
Date: 2023.06.22 11:17:44 -03'00'

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS**

(na qualidade de Administrador e representante do **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO – FII**)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**MAXI RENDA**

## **PROSPECTO DEFINITIVO**

**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 8ª EMISSÃO DO  
MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

LUZ CAPITAL MARKETS