



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

MAXI RENDA



COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES WWW.CITIBANK.COM.BR E WWW.CVM.GOV.BR



Esclarecimento

- * A PRESENTE APRESENTAÇÃO SE TRATA DE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO SUBSTITUINDO O PROSPECTO, O QUAL DEVE SER CUIDADOSAMENTE LIDO PELO INVESTIDOR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO FATORES DE RISCO.
- * A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (“CVM”), NÃO OBSTANTE TER AUTORIZADO A UTILIZAÇÃO DO PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, PODERÁ, A QUALQUER MOMENTO, POR DECISÃO MOTIVADA, REQUERER RETIFICAÇÕES, ALTERAÇÕES OU MESMO A CESSAÇÃO DA PUBLICIDADE.
- * AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PROSPECTO PODERÁ SER OBTIDO JUNTO AO ADMINISTRADOR E AO COORDENADOR LÍDER, NOS ENDEREÇOS CONSTANTES AO FINAL DA PRESENTE APRESENTAÇÃO.
- * O PROSPECTO SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.
- * FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM A GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.
- * É RECOMENDÁVEL A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.
- * O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES WWW.CITIBANK.COM.BR E WWW.CVM.GOV.BR



Fundo de Investimento Imobiliário

Página 48 do Prospecto

Perfil de Investimento:

- ★ O investimento em FII configura-se como uma alternativa de investimento no setor imobiliário, com vantagens em comparação à compra direta de um imóvel;
- ★ Os Fundos possibilitam maior diversificação do risco, uma vez que permitem investimentos fracionados, com participação em diferentes imóveis, locatários e regiões;
- ★ O investidor pessoa física recebe rendimentos sem pagar Imposto de Renda, desde que satisfeitas as condições informadas na Nota⁽¹⁾

Investidores



Fundo de Investimento Imobiliário



Ativos da Base Imobiliária



Nota:

⁽¹⁾ Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO são isentos de IR, desde que: a) o cotista seja pessoa física titular de menos de 10% de cotas do FUNDO; b) as suas respectivas cotas gerem rendimentos não superiores a 10% do rendimento total distribuído pelo FUNDO; c) as cotas do FUNDO sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; d) o FUNDO tenha no mínimo 50 cotistas (Lei 11.033/04).



Comparativo entre Investimentos

Alternativa de investimento no setor imobiliário com algumas vantagens em comparação à compra direta de um imóvel:

Compra de Imóvel



Investimento em FII



Acessibilidade

- * Aquisição de imóvel completo ou em parceria com outros investidores em um universo reduzido
- * Permite que investidores comprem participação em imóveis que seriam inacessíveis para um investimento isolado

Simplicidade

- * Investidor precisa se preocupar com escrituras, certidões, ITBI, locação, vacância, reforma, cobrança, etc.
- * O investidor negocia as suas cotas na BM&Fbovespa, pagando corretagem pela transação².

Liquidez

- * A venda depende de diversas variáveis e complicações que tornam difícil a rápida negociação de um imóvel.
- * As cotas do FUNDO podem ser negociadas no mercado secundário administrado pela BM&F Bovespa².

Vantagem Fiscal

- * Os aluguéis provenientes dos imóveis de propriedade direta são tributados pelo IRPF (até 27,5%).
- * Não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído pelo fundo para pessoa física⁽¹⁾.

Gestão

- * O proprietário de um imóvel de aluguel, em geral, não tem tempo para observar o dia-a-dia do imóvel e encontrar maneiras de melhorar os seus ganhos.
- * O fundo possui escala de recursos suficiente para contratar profissionais especializados no setor que irão otimizar a rentabilidade.

Nota:

(1) Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO são isentos de IR, desde que: a) o cotista seja pessoa física titular de menos de 10% de cotas do FUNDO; b) as suas respectivas cotas gerem rendimentos não superiores a 10% do rendimento total distribuído pelo FUNDO; c) as cotas do FUNDO sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; d) o FUNDO tenha no mínimo 50 cotistas (Lei 11.033/04).

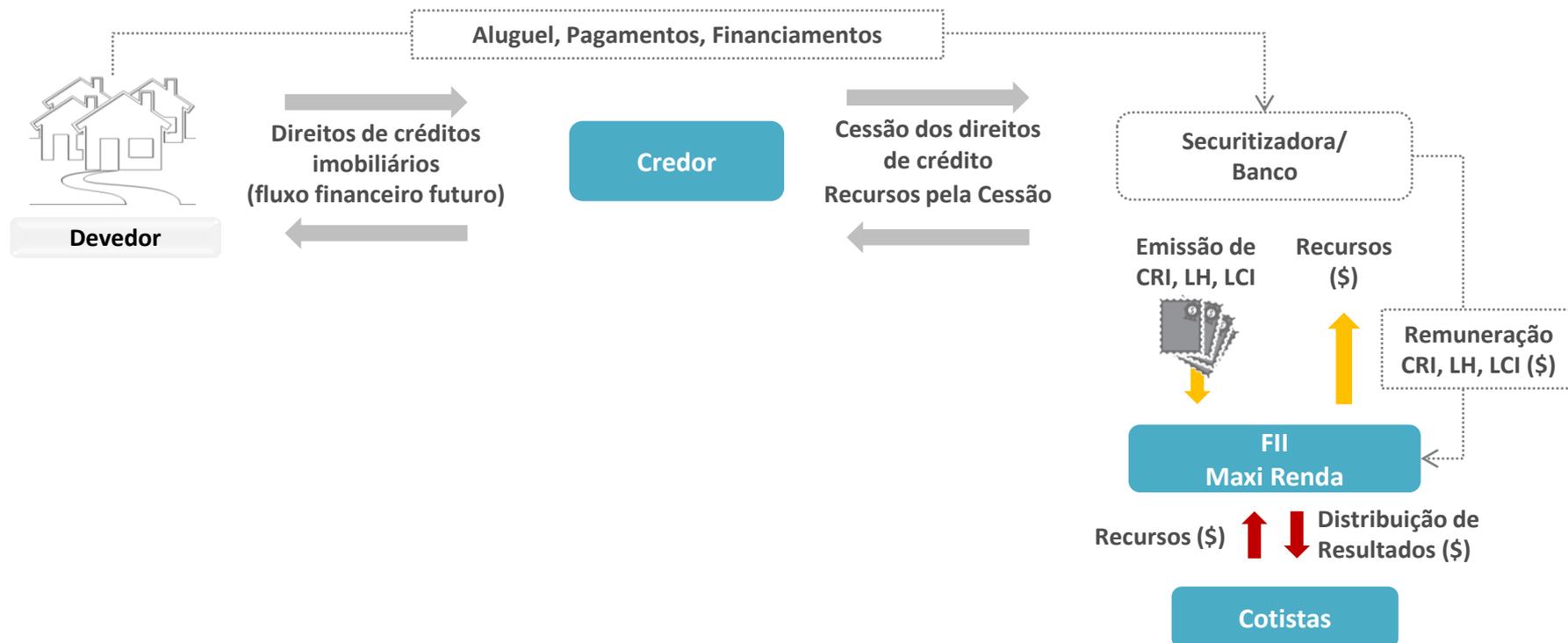
(2) Vide Riscos Relacionados à Liquidez, na Seção Fatores de Risco, nas páginas 57 a 62 do Prospecto.



Características do Maxi Renda

O Fundo terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando fundamentalmente auferir rendimentos por meio de CRIs, LHs, e LCIs e Cotas de Fundos Imobiliários

Mecanismo de aquisição dos créditos imobiliários e de recebimento do Fundo Imobiliário





Histórico do Fundo

A seguir, evidenciamos tabela com o histórico de pagamento de rendimentos das Cotas do Fundo, desde maio de 2012, bem como o histórico de evolução das Cotas

O rendimento e retorno obtidos no passado, no entanto, não representam garantia de resultados futuros

Mês/Ano ¹	Valor de Mercado da Cota ²	Dividendo (R\$/Cota)	DY ³	Varição Cota ⁴	Taxa Interna de Retorno (TIR) - % a.a. ⁵
mai/12 ⁴	R\$ 100,69	R\$ 1,10	1,09%	0,69%	13,9%
jun/12	R\$ 104,60	R\$ 1,50	1,43%	5,03%	37,8%
jul/12	R\$ 123,00	R\$ 1,50	1,22%	19,30%	111,5%

¹ Período compreendido entre 12/04 e 31/05/2012

² Considera cotação de fechamento do mês

³ Considera cotação de fechamento do mês

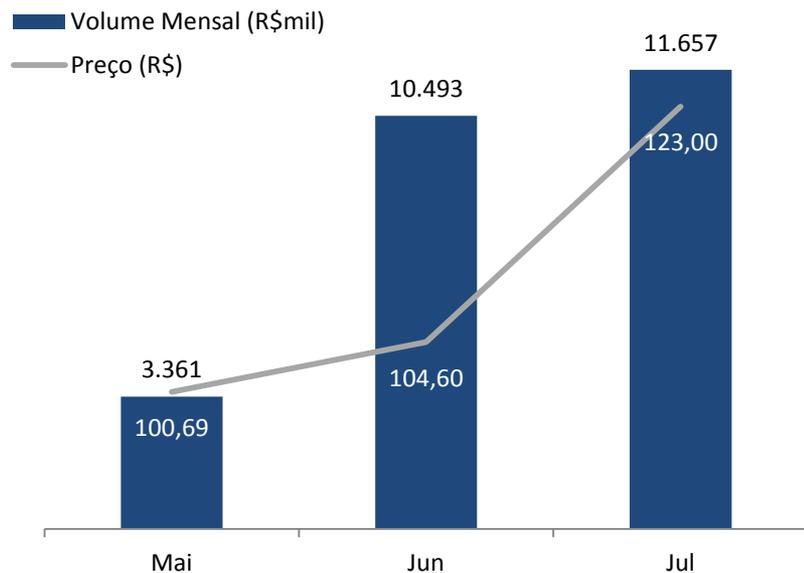
⁴ Considera o preço de fechamento ex-rendimento do mês anterior e o preço de fechamento do mês em referência



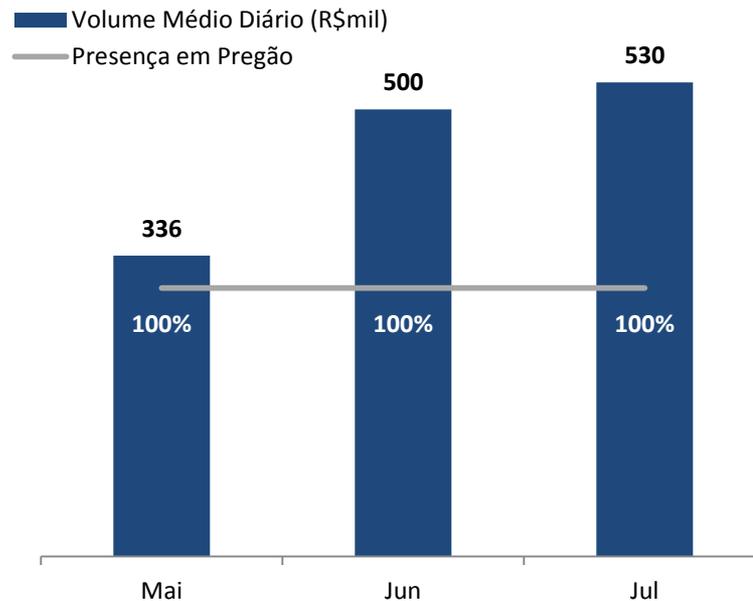
Histórico do Fundo

Abaixo, segue a evolução do valor de mercado, do volume negociado e a presença em pregão das Cotas do Fundo:

Valor de mercado da Cota (R\$) e Volume mensal (R\$ mil)



Volume Médio Diário (R\$ mil) e Presença em Pregão





Composição da Carteira do Fundo

Página 77 do Prospecto

O Relatório de Gestão do Fundo, referente ao mês de julho de 2012, apresenta a seguinte composição da Carteira:

Ativo	Código Cetip	Volume (R\$)	Taxa	Indexador	% do Ativo
FII 1	n.a.	4.679.740,00	n.a.	n.a.	8,60%
FII 2	n.a.	4.215.712,00	n.a.	n.a.	7,70%
FII 3	n.a.	3.602.079,00	n.a.	n.a.	6,60%
FII 4	n.a.	3.565.361,00	n.a.	n.a.	6,60%
FII 5	n.a.	3.045.659,00	n.a.	n.a.	5,60%
FII 6	n.a.	102.570,00	n.a.	n.a.	0,20%
CRI	11F0031266	3.491.426,00	10,00%	IPCA	6,40%
CRI	12E0031990	5.332.547,00	11,00%	IGP-M	9,80%
CRI	12E0035783	5.046.743,00	10,00%	IPCA	9,30%
LCI	12D00019634	512.088,00	105,00%	CDI	0,90%
LCI	12D00019637	512.671,00	110,00%	CDI	0,90%
LCI	12D00019643	2.044.630,00	97,00%	CDI	3,80%
LCI	12D00019644	2.046.025,00	100,00%	CDI	3,80%
LCI	12D00019894	2.044.164,00	96,00%	CDI	3,80%
LCI	12D00019897	2.044.630,00	97,00%	CDI	3,80%
FUNDOS DI	n.a.	12.133.454,00	n.a.	n.a.	22,30%

Fonte: Relatório de Gestão do Fundo, julho de 2012

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES WWW.CITIBANK.COM.BR E WWW.CVM.GOV.BR



Características da Oferta

Páginas 19, 20 e 21 do Prospecto

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



Características da Oferta

- * VALOR DA COTA: R\$ 115,00
- * VALOR MÍNIMO PARA RESERVA: R\$ 1.150,00 (MÍNIMO DE 10 COTAS)
- * VOLUME DA OFERTA: R\$ 150.000.020 (SEM PREJUÍZO DO EXERCÍCIO DO LOTE SUPLEMENTAR E DA QUANTIDADE ADICIONAL, PODENDO TOTALIZAR ATÉ R\$ 202.500.165,00)
- * VOLUME MÍNIMO DA OFERTA: R\$ 10.000.055,00
- * RENTABILIDADE ALVO: NTC-C COM VENCIMENTO, EM DATA DE CÁLCULO, MAIS PRÓXIMO DE 6 ANOS. CASO TENHA MAIS DE UMA NTN-C COM VENCIMENTO PRÓXIMO DE 6 (SEIS) ANOS, SERÁ CONSIDERADA A RENTABILIDADE MÉDIA DE AMBAS AS NTN-C COM PRAZO SEMELHANTE.
- * **A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS.**
- * TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: 0,47% AO ANO SOBRE PATRIMÔNIO TOTAL DO FUNDO, COM UM MÍNIMO DE R\$ 45.000,00 POR MÊS
- * TAXA DE PERFORMANCE: 30% DO QUE EXCEDER A RENTABILIDADE ALVO, EM CADA PERÍODO DE APURAÇÃO SEMESTRAL, JÁ DEDUZIDOS TODOS OS DEMAIS ENCARGOS DO FUNDO, INCLUSIVE A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES WWW.CITIBANK.COM.BR E WWW.CVM.GOV.BR



Cronograma da Oferta

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Publicação do Anúncio de Início da Oferta	20/09/2012
2.	Início das apresentações para potenciais Investidores (Roadshow)	20/09/2012
3.	Disponibilização do Comunicado ao Mercado de Início do Período de Direito de Preferência	20/09/2012
4.	Início do Recebimento das ordens do Exercício do Direito de Preferência	21/09/2012
5.	Fim do Prazo de Exercício do Direito de Preferência e alocação das ordens do Exercício do Direito de Preferência	04/10/2012
6.	Data da Liquidação Financeira do Direito de Preferência	04/10/2012
7.	Disponibilização do Comunicado ao Mercado de Início do Período de Oferta Pública	05/10/2012
8.	Início da colocação das Cotas aos Investidores	05/10/2012
9.	Encerramento do Recebimento das ordens do Período de Oferta Pública	15/10/2012
10.	Data da Liquidação Financeira da Oferta Pública	18/10/2012

⁽¹⁾ Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da CVM e da BM&FBOVESPA.



Fatores de Risco

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do FUNDO devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas no Prospecto e no Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do FUNDO. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO e no Brasil em geral. Os negócios, 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 da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devido pelo FUNDO, Administrador ou Coordenadores qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no FUNDO ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no FUNDO em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O FUNDO, a Administradora e os Coordenadores não garantem rentabilidade associada ao investimento no FUNDO. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

A carteira do FUNDO, e por conseqüência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

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.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES WWW.CITIBANK.COM.BR E WWW.CVM.GOV.BR



Fatores de Risco

Páginas 57 a 62 do Prospecto

RESTRICÇÕES 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 acima.

RESTRICÇÕES À ALIENAÇÃO DAS COTAS PELOS COTISTAS - Conforme previsto no item 22.5.1. do Regulamento, a Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 5 (cinco) Dias Úteis antes da data de realização de Assembleia Geral de Cotistas. Desta forma, o Cotista estará impedido de alienar suas Cotas neste prazo de suspensão e não há como assegurar que este encontrará novo comprador após o prazo de suspensão e/ou que o preço de alienação das Cotas permanecerá o mesmo.

RISCOS 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.

RISCOS DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA - O Fundo terá o prazo de 3 (três) anos contados a partir da Data de Registro para enquadrar a carteira de Ativos Imobiliários de acordo com os Critérios de Concentração previstos no Regulamento. Desta forma, dentro deste período, a diversificação dos ativos da carteira poderá ser baixa ou até mesmo inexistente. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor de tal Ativo, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.



Fatores de Risco

Páginas 57 a 62 do Prospecto

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.

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

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 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 que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, caso aplicável, integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Imobiliários de acordo com os Critérios de Concentração previsto no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Imobiliários, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Instituição Administradora pode ser obrigada a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.



Fatores de Risco

Páginas 57 a 62 do Prospecto

RISCO DO INVESTIMENTO NOS ATIVOS DE LIQUIDEZ - O Fundo, quando de sua constituição, poderá investir a totalidade do seu patrimônio líquido nos Ativos de Liquidez e toda vez que os Ativos Imobiliários forem liquidados, o Fundo poderá aplicar os recursos de tais liquidações em Ativos de Liquidez até que encontre novos Ativos Imobiliários para investir ou até o momento que amortize as Cotas do Fundo no valor de tais liquidações. Adicionalmente, durante a totalidade do prazo de duração do Fundo, este poderá manter até 30% (trinta por cento) do seu patrimônio aplicado em Ativos de Liquidez. Assim, é possível que o Fundo mantenha parcela preponderante do seu patrimônio aplicada nos Ativos de Liquidez e tais ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, têm rentabilidade inferior ao Benchmark do Fundo e podem afetar negativamente a sua rentabilidade. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

COBRANÇA DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO - Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Imobiliários 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 Imobiliários, 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 Imobiliários, 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, o Formador de Mercado, a Instituição 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.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO DO FUNDO, DISPONÍVEIS NOS SITES WWW.CITIBANK.COM.BR E WWW.CVM.GOV.BR



Fatores de Risco

Páginas 57 a 62 do Prospecto

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

RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI - O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à tal operação. Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de advogado, 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.

RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO EM IMÓVEIS

Desapropriação: O investimento do Fundo em Ativos Imobiliários pressupõe a existência de créditos imobiliários subjacentes vinculados a imóveis, sendo que a eventual desapropriação, parcial ou total, do imóvel a que estiver vinculado o respectivo imóvel pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos Ativos Imobiliários. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular relativamente a tal imóvel, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo.

Sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.



Fatores de Risco

Páginas 57 a 62 do Prospecto

Contingências Ambientais: Por se tratarem os Ativos Imobiliários de investimento em direitos creditórios vinculados a imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) pelo originador dos direitos creditórios e, eventualmente, na rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis e na interrupção do fluxo de pagamento dos CRI, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

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 - Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente 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 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

RISCO DE DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO - Sem prejuízo do estabelecido nos itens 12.4.2. e 12.4.3. do Regulamento, 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 Imobiliários do Fundo será realizada de forma favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.



Fatores de Risco

Páginas 57 a 62 do Prospecto

RISCO DE AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA DAS COTAS - As Cotas do Fundo estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto na Cláusula 14 do Regulamento e no item “Amortização de Cotas”, da Seção “Características do Fundo”, na página 60 do Prospecto. 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 CONFLITO DE INTERESSES – A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos Imobiliários cuja estruturação, administração ou gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Gestor, pelo Administrador ou pessoa jurídica a estes ligada. Ocorre que o Gestor apresentará Ativos Imobiliários 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.

RISCO RELATIVO AO ESTUDO DE VIABILIDADE - O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Gestor, que será o prestador de serviços do Fundo responsável pela análise e seleção dos Ativos Imobiliários 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, em que 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.



Fatores de Risco

Páginas 57 a 62 do Prospecto

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 NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NO PROSPECTO - O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos 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.

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, tendo em vista que o item 22.1 do Regulamento prevê que o Fundo poderá emitir até 1.000.000 (um milhão) de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas poderão ter suas participações no Fundo diluídas.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUORUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS - Determinadas matérias, que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.



Fatores de Risco

Páginas 57 a 62 do Prospecto

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



Registro

Registro CVM/SRE/RFI/2012/027, em 18 de setembro de 2012.

O coordenador líder recomenda a leitura do Prospecto da Oferta Pública de cotas à disposição nos seguintes locais:

CVM

<http://www.cvm.gov.br> - (na seção “acesso rápido” clicar em “FUNDOS DE INVESTIMENTO”, inserir “MAXI RENDA”, no campo “Escolha o Tipo de Fundo” selecionar “FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “CONTINUAR”, clicar em “MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, clicar na opção “DOCUMENTOS EVENTUAIS”, no campo “TIPO DE DOCUMENTO”, selecionar “PROSPECTO DISTRIBUIÇÃO”, no campo “DATA”, selecionar a data mais recente, clicar em “EXIBIR”)

Rua Sete de Setembro, 111,- 5º andar - Rio de Janeiro
Rua Cincinato Braga, 340, - 2º, 3º e 4º andares - São Paulo.

BM&FBOVESPA

<http://www.bmfbovespa.com.br> - (Opção “Ofertas Públicas”, clicar em “Maxi Renda”, “Documentos da Oferta”, acesse “Prospecto Definitivo”).

Praça Antonio Prado, 48 - Rua XV de Novembro, 275 – São Paulo – SP.



Registro

CITIBANK

<https://www.brasil.citibank.com> – (clicar em “Fundos de Investimento” – clicar em “Prospecto” – opção “FII – Fundo de Investimento Imobiliário” e opção “Maxi Renda Prospecto 2ª Emissão”.)

Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar - parte - São Paulo – SP

XP Investimentos

<http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx> (Opção “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII”).

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 8º andar – São Paulo – SP

Av. das Américas 3.434, bloco 7, 2º andar, salas 201 a 208, Rio de Janeiro – RJ



Registro

“O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Emissor, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas”.

Os investidores devem ler a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto da oferta para conhecer os riscos a serem considerados antes de investir no Fundo.

A decisão de investimento no Fundo demanda complexa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes aos valores mobiliários ofertados. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem juntamente com sua consultoria financeira os riscos de pré-pagamento, inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo.

A distribuição não conta com classificação de risco de Agência classificadora de riscos.

Esta apresentação contém informações e perspectivas de desempenho acerca do Fundo, do mercado imobiliário e de CRIs, que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações constantes desta apresentação tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, e as perspectivas de desempenho dos ativos e do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.