

Rio de Janeiro, 10 de abril de 2017.

## **CONSULTA FORMAL DE COTISTAS**

Ref.: **Consulta Formal aos Cotistas do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário-FII acerca da Incorporação do XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

Prezados Cotistas,

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 606, Leblon, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, instituição financeira credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para administrar recursos de terceiros, na qualidade de instituição administradora (“Instituição Administradora”) do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 97.521.225/0001-25 (“Fundo” ou “Maxi Renda”), vem, pela presente, nos termos do artigo 20.3 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), consultar os Srs. cotistas do Fundo (“Cotistas”) com relação às seguintes matérias, o qual deve ser deliberado pelos cotistas (“Consulta Formal” e “Matérias”, respectivamente):

Decisão a ser tomada pelos Cotistas:

### **ORDEM DO DIA I:**

**A) DELIBERAÇÃO SOBRE AS CONTAS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO:** examinar e aprovar as contas e as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2016.

### **ORDEM DO DIA II:**

**A) INCORPORAÇÃO:** deliberar sobre a incorporação do XP Recebíveis - Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.811.400/0001-29 (“XP Recebíveis”) pelo Fundo, buscando unificá-los, consolidando os respectivos patrimônios e cotistas de forma a melhorar a liquidez, flexibilizar a gestão e otimizar as despesas de ambos os fundos, tudo na forma proposta na minuta do Protocolo e Justificação de Incorporação dos Fundos de Investimento Imobiliários, divulgada e disponível na sede da Instituição Administradora e na sua página eletrônica na internet ([www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx](http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx) - Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Protocolo e Justificação de Incorporação) (“Protocolo”), bem como na página eletrônica da BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros na internet ([www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br)), Produtos / Listados a vista e derivativos / Renda Variável / Fundos de Investimento / FII / FII listados, procurar pelos fundos e em seguida navegar pela aba Informações Relevantes).

**B) RELAÇÃO DE TROCA:** aprovar que a relação de troca das cotas dos fundos em decorrência da Incorporação seja determinada com base no seu valor patrimonial, que será calculado da seguinte forma:

- a. os Ativos Imobiliários que sejam marcados a mercado serão avaliados com base na cotação de fechamento do último dia útil do prazo da Consulta Formal, qual seja, 10 de maio de 2017, nos termos do Protocolo; e
- b. a participação societária detida pelo Maxi Renda na sociedade de propósito específico CRV Terra Mundi Jardim América SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.132.724/0001-91 (“SPE”) foi avaliada pelo critério de valor de mercado com data-base de 30.11.2016, conforme laudo de avaliação anexo ao Protocolo emitido em 23/03/2017 por empresa especializada independente.

O critério de avaliação pelo valor patrimonial é considerado como aquele que representa de forma mais justa o valor total dos ativos e passivos do Fundo, uma vez que o valor de mercado das Cotas tem ficado

abaixo do valor que elas efetivamente representam pelo critério patrimonial, entre outros fatores, em função da sua relativa baixa liquidez.

Para melhor fundamentar a análise dos Cotistas em relação aos potenciais efeitos da Incorporação, o Protocolo contém uma demonstração da relação de troca calculada com base no valor patrimonial das Cotas em 31 de dezembro de 2016 (“Relação de Troca de Referência”), demonstrando qual teria sido a relação de troca caso a consulta pública tivesse se encerrado em tal data..

A Instituição Administradora acredita que a relação de troca estabelecida com base no valor patrimonial reflete de forma justa a quantidade de Cotas a serem entregues aos cotistas do XP Recebíveis em decorrência da Incorporação do patrimônio do XP Recebíveis pelo Fundo, caso aprovada.

**C) DESDOBRAMENTO DAS COTAS E TRATAMENTO DE FRAÇÕES:** aprovar (i) o desdobramento das cotas do Fundo à razão de 1:10, de forma que cada Cota atual passe a representar 10 (dez) Cotas do Fundo; e (ii) aprovar que as frações de cotas que sobraem após a Incorporação em decorrência da Relação de Troca sejam agregadas a fim de formar números inteiros de Cotas, as quais serão ofertadas à venda por meio de leilão a ser realizado na BM&FBOVESPA, sendo que os valores líquidos angariados serão creditados nas contas correntes dos detentores de tais frações, nos termos do Protocolo.

As deliberações da Ordem do Dia II serão tomadas em bloco (isto é, as matérias da Ordem do Dia II serão aprovadas ou reprovadas como um todo, sem que haja possibilidade de aprovação/reprovação parcial das matérias).

### **ORDEM DO DIA III - ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO**

**A) NOVO REGULAMENTO:** aprovar as alterações ao regulamento do Fundo, conforme minuta divulgada e disponível na sede da Instituição Administradora e na sua página eletrônica na internet ([www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx](http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx) - Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Minuta de Regulamento) (“Minuta do Regulamento”).

Os principais pontos de alteração do Regulamento seguem abaixo descritos de forma explicativa. Destaque-se que a versão comparada do Regulamento atual com a Minuta do Regulamento contemplando as alterações propostas ) encontra-se também no website supramencionado.

De todo o modo, em benefício dos Cotistas, a Instituição Administradora esclarece abaixo as principais alterações sendo propostas para aprovação de V. Sas.

**(i) ALTERAÇÃO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.** Em decorrência da Incorporação, o Fundo poderá, em seu novo formato, investir nos ativos a seguir descritos, desde que atendam à Política de Investimentos do Fundo, prevista no Artigo 12.3 da Minuta do Regulamento: (a) valores mobiliários autorizados pela ICVM 472, tais como LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor; (b) limitando-se a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, os seguintes ativos (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 FIIs, 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 FIIs; (d) cotas de fundos de investimento

em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII 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 FII; (f) 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; e (g) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (“ICVM 401”); e (h) limitando-se 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.

Frise-se que para adquirir esses ativos deverão ser observados os critérios de concentração, bem como os critérios de elegibilidade do Fundo, conforme a seguir indicados.

Critérios de Concentração por tipos de Ativos Imobiliários e por Imóveis Alvo:

<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	Até 100% <sup>2</sup>
Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII 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	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 ICVM 401	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, de 17 de dezembro de 2014.

<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 de 17 de dezembro de 2014.

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

<b>Imóveis Alvo</b>	<b>%</b>
Imóveis Alvo	Até 20%

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.

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, de 17 de dezembro de 2014 (“ICVM 555”) e do artigo 45 da ICVM 472.

Os critérios de elegibilidade encontram-se no Anexo II a Minuta do Regulamento. Em termos gerais, a Instituição Administradora propõe adequar os critérios atuais para refletir a ampliação e diversificação da política de investimentos do Fundo, não apenas em decorrência da Incorporação, mas também em virtude da intenção do Gestor de dinamizar os retornos, a diluição de riscos a diferentes ativos, bem como os níveis de liquidez do portfólio do Fundo.

O Gestor acredita que o novo modelo “multigestão” da carteira do Fundo, caso aprovado, possibilitará ao Fundo capturar novas alternativas de investimentos já autorizados pela regulamentação aplicável, mas que o Fundo se vê impossibilitado de aproveitá-las em razão de restrições previstas em seu Regulamento atual.

A Instituição Administradora acredita que as alterações sendo propostas darão flexibilidade ao Gestor para, aproveitando a experiência de seu time técnico, absorver oportunidades rentáveis dos mais variados tipos de ativos autorizados aos FIs. Essas alterações, aliadas à união dos portfólios atuais do Maxi Renda e do XP Recebíveis, incrementarão a liquidez, dinamizarão os retornos e diluirão a concentração em riscos específicos, o que acreditamos ser fatores muito positivos aos Cotistas.

(ii) **CONSULTOR IMOBILIÁRIO.** Em decorrência da inclusão de Imóveis Alvo na política de investimentos do Fundo, a Instituição Administradora propõe que seja possibilitada a contratação de Consultor Imobiliário, conforme previsto no Capítulo X da Minuta do Regulamento, para auxiliar o Gestor e o seu time técnico nos mais variados temas relacionados ao investimento, manutenção, exploração e desinvestimento desses ativos, contribuindo para garantir que o Fundo faça bons negócios imobiliários em favor dos Srs. Cotistas.

Desse modo, propõe-se que o Consultor Imobiliário possa ser contratado pela Instituição Administradora, mediante requisição do Gestor, para fornecer consultoria e assessoria técnica na análise das oportunidades de investimento imobiliários, selecionando e fazendo recomendações ao Gestor, incluindo para aquisição, acompanhamento, desenvolvimento e negociação de Imóveis Alvo do Fundo.

O Consultor Imobiliário também poderá auxiliar o Gestor e a Instituição Administradora no acompanhamento e supervisão das obras de construção, manutenção e reforma dos imóveis, 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.

Ressalte-se que as grandes oportunidades de retorno existentes no mercado imobiliário precisam ser exploradas por profissionais experientes no assunto, que conheça os riscos e tenha familiaridade com as tendências e necessidades desse mercado. Em linha com o novo modelo “multigestão” sendo proposto ao Fundo, bem como tendo em vista a otimização dos retornos a serem buscados pelo Fundo em relação aos Imóveis Alvo já existentes no portfólio de investimentos que seriam absorvidos do XP Recebíveis com a Incorporação, a Instituição Administradora estruturou uma equipe de consultoria especializada em projetos imobiliários de reconhecida experiência, que, quando contratada pelo Fundo, atuaria de forma alinhada e sinérgica com a equipe técnica do Gestor.

Em linha com as práticas consolidadas de transparência e *compliance* da XP Investimentos, a Instituição Administradora propõe, conforme previsto na cláusula 8.1.1 da Minuta do Regulamento, que a eventual contratação do Consultor Imobiliário pelo Fundo seja suportada pela Taxa de Administração do Fundo.. Adicionalmente, conforme previsto nas cláusulas 8.1.2 e 8.1.4 da minuta do Regulamento, de forma a otimizar a gestão de fluxo de caixa do Fundo, propõe-se que seja possível, caso necessário, que a parcela da Taxa de Administração a ser destinada a remunerar o Consultor de Investimentos seja paga diretamente por SPEs imobiliárias investidas pelo Fundo limitada a 1% (um por cento) sobre o patrimônio líquido da SPE imobiliária, o que, caso ocorra, constará de forma transparente das demonstrações financeiras auditadas do Fundo, observado o disposto no item III da Ordem do Dia abaixo.

Enfim, conforme prática já consolidada de outros Fundos que investem em imóveis, acredita-se que a alteração do Regulamento para possibilitar a contratação de Consultor Imobiliário, considerando-se a equipe de consultoria imobiliária estruturada pela Instituição Administradora, será de enorme valia nas decisões a serem tomadas pelo Gestor em relação aos investimentos em Imóveis Alvo. Portanto, recomendamos aos Srs. Cotistas a sua aprovação.

- (iii) **ALTERAÇÃO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO.** Nos termos do artigo 8.1 da minuta de Regulamento, a Taxa de Administração do Fundo passará a ser 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano), sendo que a referida Taxa de Administração não poderá representar um valor inferior a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por mês, e será calculada da seguinte forma: (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 a Instituição Administradora.

Vale ressaltar que, nos termos da cláusula 8.1.4 da minuta de Regulamento, 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.

Destaca-se que a nova metodologia de cobrança da taxa de administração está em conformidade com a Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015 (“ICVM 571”).

A Instituição Administradora acredita que a alteração da Taxa de Administração seja justificável em decorrência das alterações na política de investimento do Fundo após a Incorporação, que passará a prever a possibilidade de outros ativos integrarem a carteira de investimento do Fundo, aumentando a diversificação do portfólio em benefício dos Cotistas. Ressalte-se que o Regulamento deixará de prever a cobrança de taxa de performance em decorrência dos investimentos do Fundo. Portanto, a taxa de 0,90% a.a. seria uma taxa combinada entre os dois fundos, dado que o Maxi Renda atualmente paga 0,45% a.a e o XP Recebíveis 1,10% a.a e a cobrança da taxa de performance nos dois fundos seriam retiradas.

- (iv) **INCLUSÃO DE NOVOS FATORES DE RISCO.** Nos termos do Anexo III da Minuta do Regulamento, os fatores de risco abaixo descritos se fazem necessários em razão da nova Política de Investimento sugerida.

***“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 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 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 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 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.

**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.

**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."

(v) **AJUSTE NA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS.** A Instituição Administradora propõe ajustar a política de distribuição de rendimentos e resultados com a seguinte e nova redação:

*"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").*

*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."*

As regras de distribuição de resultados do Fundo previstas no Regulamento seriam ajustadas de modo a prever (i) a distribuição de lucros superiores a 95% da base de cálculo estabelecida conforme o Ofício Circular CVM/SIN/SNC nº

01/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável; e (ii) a inclusão da possibilidade de os Cotistas aprovarem a constituição de Reserva de Contingência, conferindo ao Fundo a possibilidade de fazer caixa e preparar-se para eventuais despesas ou investimentos necessários em um semestre seguinte, no melhor interesse dos Cotistas. Nos termos da regulamentação vigente, tal reserva somente pode ser constituída caso haja proposta fundamentada do Gestor em um semestre específico e desde que tal proposta seja aprovada previamente pelos Cotistas em assembleia geral.

- (vi) **ESTABELECIMENTO DE PATRIMÔNIO AUTORIZADO PARA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO.** A Instituição Administradora propõe atualizar as disposições do Regulamento aplicáveis a novas emissões de Cotas pelo Fundo. Além de descrever os principais termos e condições de novas emissões de Cotas, o Regulamento propõe também que seja criado patrimônio autorizado do Fundo, dentro do qual, observadas as regras lá previstas, o Gestor poderá orientar a Instituição Administradora a emitir diretamente novas Cotas do Fundo à luz da necessidade de novos aportes pelo Fundo em Ativos Alvo, observado o direito de preferência dos Srs. Cotistas. A constituição de patrimônio autorizado passou a ser permitida pela ICVM 472 e a Instituição Administradora acredita que seja uma ferramenta útil a ser utilizada em prol da eficiência e agilidade da gestão da carteira do Fundo. Nesse sentido, o novo artigo 26 do Regulamento ficaria da seguinte forma:

*“Artigo 26.1 A Instituição Administradora poderá, após orientação do Gestor no mesmo sentido à luz da necessidade de novos aportes pelo Fundo em Ativos Alvo, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, emitir, por meio do Coordenador Líder, até 45.000.000 (quarenta e cinco milhões) novas Cotas, desde que assegurado aos atuais Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação da nova emissão pela Instituição Administradora (“Patrimônio Autorizado”).*

*Artigo 26.2 Uma vez que a quantidade total de novas Cotas que compõe o Patrimônio Autorizado tenha sido integralmente distribuída, a Instituição Administradora poderá, mediante recomendação do Gestor, convocar a Assembleia Geral de Cotistas para propor a emissão de novas Cotas, recomendando que seja aprovado novo Patrimônio Autorizado e/ou nova emissão de Cotas.*

*26.2.1. Na emissão de novas Cotas pelo Fundo, seja no âmbito do Patrimônio Autorizado ou não, será observado o seguinte:*

- 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. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Patrimônio Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima;*
- II. exceto em caso de emissões de novas Cotas realizadas dentro do Patrimônio Autorizado, 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 Artigo 26.3 abaixo.*

*Artigo 26.3 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 e no respectivo compromisso de investimento, se houver.*

*26.3.1. As Cotas serão liquidadas via Cetip e/ou BM&FBOVESPA.*

*26.3.2. O valor das Cotas a ser utilizado para fins de integralização pelos Cotistas será aquele calculado no final do dia útil imediatamente anterior à data da integralização.*

26.3.3. Quando da realização de novas emissões poderão ser contratadas para efetuar a distribuição das respectivas Cotas instituições ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor (ou a própria Instituição Administradora) desde que os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas objeto das novas emissões sejam arcados pelos subscritores das novas Cotas, nos termos do art. 47, parágrafo 4º, da ICVM 472.

26.3.4. Pode haver a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, desde que a Instituição Administradora, mediante determinação do Gestor, estipule um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

26.3.5. O Gestor pode autorizar a aquisição de Ativos Alvo 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.

26.3.6. Caso seja autorizada 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, a Instituição Administradora deverá 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."

- (vii) **ADEQUAÇÕES AO REGULAMENTO EM DECORRÊNCIA DA ICVM 571/15.** Ratificar as alterações realizadas pela Instituição Administradora ao regulamento do Fundo em 15/09/2016 e 11/10/2016, respectivamente em atendimento às modificações introduzidas na ICVM 472 em decorrência da ICVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.

#### **ORDEM DO DIA IV:**

- A) INSTRUÇÃO DE VOTO PARA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA APROVE A INCORPORAÇÃO NO ÂMBITO DA CONSULTA FORMA DO XP RECEBÍVEIS.** Aprovar a orientação de voto a ser emitido pela Instituição Administradora na consulta formal realizada pelo XP Recebíveis de forma favorável à Incorporação, em cumprimento ao deliberado pelos Cotistas no âmbito desta Consulta.

#### **PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO VIA CONSULTA FORMAL**

- A) **Quórum.** Ficam os Srs. Cotistas informados de que, conforme disposto no Regulamento do Fundo, o quórum de deliberação para aprovação das matérias acima é de **25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.**

- B) **Manifestação.** Os Cotistas que desejarem votar na presente Consulta Formal deverão enviar a sua manifestação de voto, devidamente preenchida e assinada, até o dia 10 de maio de 2017 ("**Data de Encerramento da Consulta Formal**"), (i) através do e-mail [consultaformal.fii@xpi.com.br](mailto:consultaformal.fii@xpi.com.br), ou (ii) para o seguinte endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar - CEP 04.538-906 – São Paulo/SP - A/C: Administração de Fundos XPI, usando como referência "**Consulta Formal aos Cotistas do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário-FII**".

- C) **Acesso a Informação.** Permanecem à disposição dos Cotistas, na sede da Instituição Administradora e na sua página na internet ([www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx](http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx) - Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII), toda a documentação pertinente às Matérias, de forma a permitir o exercício informado do direito de voto pelos Cotistas, nos termos do art. 19-A da ICVM 472 e do Regulamento.

- D) **Direito de Voto.** De acordo com o artigo 22 da ICVM 472, somente poderão votar na presente Consulta Formal os Cotistas **inscritos nos registros de cotistas de cada Fundo nesta data.**

Em virtude da ampla pulverização da base de Cotistas do Fundo, bem como da importância do tema proposto, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Instituição Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como exercer o seu direito de voto (E-mail: [consultaformal.fii@xpi.com.br](mailto:consultaformal.fii@xpi.com.br) ou Telefone: (11) 3526-1300). O modelo da manifestação de voto, bem como demais documentos pertinentes à respectiva Proposta, em especial a versão marcada do Regulamento do Fundo com as alterações propostas, estão

disponíveis no site da Instituição Administradora (<http://www.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx>, em seguida clicar em “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII (Consulta Formal) - Documentos”).

Por fim, os resultados das Consultas Formais serão apurados em 15 de maio de 2017 e comunicados aos cotistas nessa mesma data por meio de novo fato relevante a ser divulgado pela Instituição Administradora.

Atenciosamente,

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**

**MANIFESTAÇÃO DE VOTO – Consulta Formal datada de 10 de abril de 2017****MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/MF N° 97.521.225/0001-25REF.: **Consulta Formal aos Cotistas do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário-FII**

<b>COTISTA</b>
<b>CNPJ ou CPF:</b>
<b>LOCALE DATA:</b>

*Se assinado por representante legal ou procurador, favor anexar instrumento de outorga de poderes.***ORDEM DO DIA I:****A) DELIBERAÇÃO SOBRE AS CONTAS E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO:**

<input type="checkbox"/> APROVO	<input type="checkbox"/> NÃO APROVO
---------------------------------	-------------------------------------

**ORDEM DO DIA II:**

- A) **INCORPORAÇÃO;**  
B) **RELAÇÃO DE TROCA; e**  
C) **DESDOBRAMENTO DAS COTAS E TRATAMENTO DE FRAÇÕES.**

<input type="checkbox"/> APROVO	<input type="checkbox"/> NÃO APROVO
---------------------------------	-------------------------------------

**ORDEM DO DIA III:****A) NOVO REGULAMENTO**

- a. **Alterações decorrentes da Incorporação (em bloco):** (i) ampliação da Política de Investimento do Fundo; (ii) possibilidade do Fundo contratar um Consultor Imobiliário; (iii) alteração da Taxa de Administração do Fundo; e (iv) inclusão de novos Fatores de Risco.

<input type="checkbox"/> APROVO	<input type="checkbox"/> NÃO APROVO
---------------------------------	-------------------------------------

**b. Outras alterações necessárias:**

- i. **Em relação a nova Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados:**

<input type="checkbox"/> APROVO	<input type="checkbox"/> NÃO APROVO
---------------------------------	-------------------------------------

- ii. **Em relação a aprovação do Fundo vir a emitir novas cotas:**

<input type="checkbox"/> APROVO	<input type="checkbox"/> NÃO APROVO
---------------------------------	-------------------------------------

- iii. **Em relação a ratificação da adequação do Regulamento a Instrução CVM nº 571/15:**

<input type="checkbox"/> APROVO	<input type="checkbox"/> NÃO APROVO
---------------------------------	-------------------------------------

**ORDEM DO DIA IV:****A) INSTRUÇÃO DE VOTO PARA QUE O ADMINISTRADOR APROVE A INCORPORAÇÃO NO ÂMBITO DA CONSULTA FORMAL DO XP RECEBÍVEIS.**

<input type="checkbox"/> APROVO	<input type="checkbox"/> NÃO APROVO
---------------------------------	-------------------------------------

---

**ASSINATURA DO COTISTA**