

Aos

Senhores Cotistas do MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Ref.: Proposta do Administrador acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, convocada para o dia 04 março de 2021

Prezados Senhores,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME nº 97.521.255/0001-25 (“Fundo”), vem, por meio desta, apresentar aos cotistas do Fundo proposta do Administrador, referente às matérias descritas no Edital de Convocação, datado de 17 de fevereiro de 2021, para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada à distância, no dia 04 de fevereiro de 2021, às **14** horas, nos termos da Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, inciso VI, e do regulamento do Fundo (“Assembleia”), tendo como ordem do dia deliberar sobre 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo (“7ª Emissão”), no montante de até R\$ 451.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta e um milhões de reais), observado que o valor exato do montante inicial da Oferta e da quantidade correspondente de cotas serão divulgados quando da definição do preço de emissão, conforme disposto abaixo, admitida, ainda, a possibilidade de (a) emissão de cotas adicionais; e (b) distribuição parcial da Oferta condicionada ao montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), nos termos da regulamentação aplicável, cuja oferta pública de distribuição será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição intermediária líder autorizada a distribuir títulos e valores mobiliários no mercado, com a participação de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Oferta (conforme definida abaixo), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), bem como da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), observando-se o direito de preferência, sobras e montante adicional dos atuais Cotistas, e eventual emissão de cotas adicionais, bem como os demais principais termos e condições da Oferta, conforme descritos no “Edital de Convocação”, disponível no *website*: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> - acessar “Fundos BTG Pactual”, na sequência “FII Maxi Renda”, selecionar a opção “Documentos” e então clicar no respectivo arquivo.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

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

Nova Emissão de Cotas do Fundo

Realização da 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo ("7ª Emissão"), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, e da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, com as seguintes características:

- (i) **Número da Emissão:** a Emissão representará a 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo.
- (ii) **Montante Inicial da Oferta:** o montante de até R\$ 451.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta e um milhões de reais), sendo que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme abaixo definido), observada a possibilidade de aumento pelas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), desde que considerado o Montante de Cotas Adicionais (conforme abaixo definido) ou de redução em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ("Montante Inicial da Oferta");
- (iii) **Quantidade de Cotas:** A quantidade exata de novas cotas ("Novas Cotas") emitidas pelo Fundo será determinada a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme abaixo definido, observada a possibilidade de aumento de cotas pelas Cotas Adicionais, desde que observado o Montante de Cotas Adicionais, ou de redução em razão de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;
- (iv) **Cotas Adicionais:** considerando a aprovação pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), bem como a observância das regras e procedimentos por ela estabelecidos, o Montante Inicial da Oferta e a quantidade de cotas inicialmente ofertada poderão ser aumentados em até 20% (vinte por cento) em relação ao inicialmente ofertado ("Montante de Cotas Adicionais"), de forma a atender um eventual excesso de

demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, independentemente de qualquer aprovação adicional, desde que a decisão sobre o efetivo aumento seja do Administrador, em nome do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido) (“Cotas Adicionais”);

- (v) **Preço de Emissão:** O valor de cada nova Cota (“Preço de Emissão”) 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, sendo utilizada como data base a data da última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data da divulgação de fato relevante sobre a aprovação da Oferta (“**Fato Relevante**”), bem como poderá ser aplicado um desconto em percentual equivalente aos custos da Oferta, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, neste caso sem a possibilidade de aplicação de desconto em percentual equivalente aos custos da Oferta;
- (vi) **Taxa de Distribuição Primária:** será cobrada uma taxa de distribuição primária dos investidores que subscreverem as Novas Cotas, inclusive pelos Cotistas que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, correspondente a um determinado percentual, a ser oportunamente definido em conjunto com Coordenador Líder (conforme abaixo definido), incidente sobre o valor unitário de cada Nova Cota, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas (“Taxa de Distribuição Primária”);
- (vii) **Público Alvo:** as Novas Cotas serão destinadas aos Cotistas do Fundo que exercerem seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, bem como, após o Período de Preferência e o Período de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Instrução CVM nº 539” e “Investidores Profissionais”), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM

nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas da 7ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas da 7ª Emissão em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das cotas da 7ª Emissão não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às instituições participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas da 7ª Emissão ao perfil de seus respectivos clientes.

- (viii) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta (sob pena de cancelamento da Oferta):** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) para manutenção da Oferta, 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 ("Montante Mínimo da Oferta");
- (ix) **Regime de Distribuição das Novas Cotas:** o regime de colocação da Oferta será de melhores esforços;
- (x) **Destinação dos Recursos:** observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo;
- (xi) **Número de Séries:** série única;
- (xii) **Forma de Distribuição:** pública, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, bem como da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- (xiii) **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 colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;

- (xiv) **Tipo de Distribuição:** primária;
- (xv) **Direito de Preferência:** os atuais Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrição das Novas Cotas, durante o período de 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil após a data de divulgação do Fato Relevante (inclusive) ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista em data a ser descrita no Fato Relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas a ser indicado no Fato Relevante. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas, exclusivamente junto ao escriturador, desde que sejam atendidos os procedimentos e prazos operacionais estabelecidos pelo escriturador;
- (xvi) **Sobras:** Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente a diferença entre o montante das Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta (o qual pode ou não considerar a emissão de Cotas Adicionais, a exclusivo critério do Coordenador Líder e do Administrador) e a totalidade das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência ("Sobras"). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito a subscrever será equivalente à multiplicação entre o Fator de Proporção de Sobras (conforme abaixo definido), a ser indicado no comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o número de Novas Cotas subscritas por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência. O fator de proporção para exercício do Direito de Subscrição de Sobras será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta (o qual pode ou não considerar a emissão de Cotas Adicionais, a exclusivo critério do Coordenador Líder e do Administrador) após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas

apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, indicaram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras;

- (xvii) **Montante Adicional:** Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação de interesse no exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional ("Montante Adicional") de Novas Cotas (além daquele a que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição das Sobras) ("Direito de Subscrição de Montante Adicional", doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição das Sobras como "Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional"), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, sendo certo que somente serão atendidas as ordens de Montante Adicional observando-se o limite das Sobras após o exercício do Direito de Subscrição de Sobras, volume este que poderá ser acrescido das Cotas Adicionais, a exclusivo critério do Coordenador Líder e do Administrador. Caso seja verificado excesso de demanda no âmbito do Montante Adicional, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada Cotista ou cessionário do Direito de Preferência durante o período para exercício do Direito de Preferência e do período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras em relação à totalidade de Novas Cotas subscritas nesses mesmos períodos;
- (xviii) **Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;
- (xix) **Período de Colocação:** até 6 (seis) meses contados da data de envio do comunicado de início da Oferta à CVM, ou até a data de envio do comunicado de encerramento da Oferta à CVM, o que ocorrer primeiro;
- (xx) **Coordenador Líder:** Propõe-se que seja a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do

sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”). Os custos e despesas da Oferta serão cobertos pelos subscritores das Novas Cotas, por meio da Taxa de Distribuição Primária. Neste sentido, o Fundo e o Administrador, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarecem que tais custos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder, que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do gestor do Fundo, não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas do Fundo, de forma que a contratação do Coordenador Líder nesta Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

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

Rio de Janeiro, 17 de fevereiro de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador