

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA QUARTA EMISSÃO DO **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Perfazendo o montante total de, inicialmente, até

R\$ 299.999.989,90

(duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e nove reais e noventa centavos)

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Novembro de 2019



Coordenador Líder



Gestor



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A
OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Este Material Publicitário foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme definido abaixo) ("Coordenador Líder") e pela XP Vista Asset Management Ltda. ("Gestor"), na qualidade de gestor do Fundo, relacionado à distribuição primária de cotas da Quarta Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Oferta", "Novas Cotas", "Emissão" e "Fundo", respectivamente), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e pelo Fundo e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta ou Novas Cotas objeto deste material e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Novas Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto"), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo ("Regulamento"), em especial a seção "Fatores de Risco" do 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 que devem ser considerados para o investimentos nas Novas Cotas.

Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pelo Gestor. O Prospecto poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM., na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador"), à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Novas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pelo Gestor sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas. O Coordenador Líder não atualizará quaisquer das informações contidas neste Material Publicitário.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 47.

A decisão de investimento em Novas Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas do Fundo.

Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Regulamento.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Disclaimer

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário e no Prospecto, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Novas Cotas, em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, nas páginas 68 a 82.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Novas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Novas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

Este Material Publicitário é de uso restrito de seu destinatário e não deve ser reproduzido, distribuído, publicado, transmitido ou divulgado a terceiros. A entrega deste Material Publicitário para qualquer pessoa que não o seu destinatário ou quaisquer pessoas contratadas para auxiliar o destinatário é proibida, e qualquer divulgação de seu conteúdo sem autorização prévia do Coordenador Líder é expressamente vedada. Cada investidor que aceitar a entrega deste Material Publicitário concorda com os termos acima e concorda em não produzir cópias deste Material Publicitário no todo ou em parte.

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. Ainda, o desempenho passado do Fundo não é indicativo de resultados futuros.

As informações apresentadas neste Material Publicitário constituem um resumo dos principais termos e condições da Oferta, as quais estão detalhadamente descritas no Prospecto e no Regulamento. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo investidor ao aplicar seus recursos, em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, nas páginas 68 a 82.

As informações presentes neste Material Publicitário e no Prospecto são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

O investimento no Fundo de que trata este Material Publicitário apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Os investidores devem ler atentamente a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, nas páginas 68 a 82.

Qualquer rentabilidade prevista nos documentos da Oferta 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.

As informações contidas neste Material Publicitário estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto do Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas relativas ao Objeto do Fundo, à sua Política de Investimento e à composição de sua carteira, bem como às disposições do Prospecto que tratam dos Fatores de Risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Disclaimer

Todo Cotista, ao ingressar no fundo, deverá atestar, por meio de Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, que teve acesso ao Prospecto e ao Regulamento, que tomou ciência dos Objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição da sua carteira, da Taxa de Administração devidas pelo Fundo, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido no fundo.

O registro da Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu Administrador, do Gestor, de sua Política de Investimentos, dos ativos imobiliários que constituírem seu objeto ou, ainda, das Novas Cotas a serem distribuídas.

ESTE MATERIAL É CONFIDENCIAL E NÃO DEVE SER REPRODUZIDO OU DIVULGADO A QUAISQUER TERCEIROS. ADICIONALMENTE, ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SE DESTINA À UTILIZAÇÃO EM VEÍCULOS PÚBLICOS DE COMUNICAÇÃO, TAIS COMO: JORNAIS, REVISTAS, RÁDIO, TELEVISÃO, PÁGINAS ABERTAS NA INTERNET OU EM ESTABELECIMENTOS ABERTOS AO PÚBLICO.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS”, VIGENTE A PARTIR DE 23.05.2019.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS”. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O FUNDO NÃO CONTARÁ COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE DO FUNDO, BEM COMO DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

Os termos utilizados nesta apresentação, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma nesta apresentação, terão os significados que lhes são atribuídos no Prospecto.

Sumário

- 1 A Gestora**
- 2 Mercado Imobiliário no Brasil
- 3 Tese de Investimento
- 4 Maxi Renda FII
- 5 Características da Oferta
- 6 Fatores de Risco
- 7 Contato

XP Asset Management

Página 83 do Prospecto Preliminar



12

Anos de histórico

+R\$33 bi

Ativos sob gestão

50

Profissionais

XP Gestão de Recursos

+R\$8 bilhões

Renda Variável

Multimercado Macro

20 profissionais

9 estratégias

XP Vista Asset Management

+R\$24 bilhões

Renda Fixa

Crédito Estruturado

Imobiliário

Infraestrutura

30 profissionais

13 estratégias

Fonte: CVM, XP Asset Management, 30/08/2019

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

XP Vista Asset Management: Portfólio de Estratégias

Páginas 84 e 85 do Prospecto Preliminar

Renda Fixa e
Crédito *High
Grade*
R\$12,7 bilhões



Fausto Filho
Sócio-responsável XP Vista

9 fundos dedicados

- Liquidez
- Previdência
- Crédito Privado
- Infraestrutura
- Fundo ANS

Crédito *High Yield* e
Special Situations
R\$3,8 bilhões

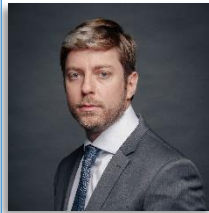


Filipe Mattos

4 fundos dedicados

- Crédito Estruturado
- *Special Situations*

Imobiliário
R\$3,8 bilhões



Pedro Carraz
Ativos Reais

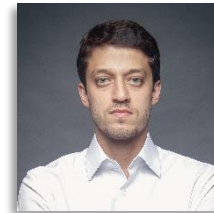


André Masetti
Crédito

5 fundos dedicados

- Crédito
- Lajes Corporativas
- Shopping Centers
- Permutas
- Galpões
- Hotéis

Infraestrutura
R\$464 milhões

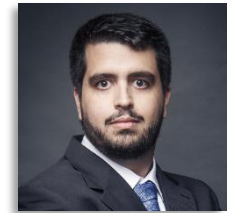


Tulio Machado

2 fundos dedicados

- Energia
- Logística
- Saneamento
- Telecom

Indexados e
Alocação
R\$4,0 bilhões



Danilo Gabriel

50 fundos dedicados

- Indexados (*Trend*)
- Alocação (*Selection* e *feeders offshore*)

Fonte: XP Asset Management, 30/08/2019

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Processo de Investimentos

Página 84 do Prospecto Preliminar



Fonte: XP Asset Management,

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Gestão Ativa¹

Página 84 do Prospecto Preliminar

Crédito

Tanto para as operações de Crédito (CRI) como de Permutas, são elaborados:

- Estudos e projeções fundamentalistas;
- Fluxo de caixa completo;
- Indicadores e comparação com o mercado;
- Análise do grupo corporativo,
- Análise do Track Record;
- Análise do Board de diretores e de suas diretrizes estratégicas;
- Análise da estrutura e garantias que compõem a operação.

GESTÃO ATIVA



Operações originadas dentro da XP Asset Management são estruturadas por integrantes da própria gestora de forma a proporcionar:

- Contratos robustos que trazem segurança para o FII;
- Elaboração de travas e mitigantes de riscos nas operações detidas pelo FII
- Estruturas em que o FII captura benefícios que a alavancagem proporcionam ao devedor – Kickers
- Para as Permutas, blindar o FII dos riscos de construção

Estruturação

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.

- **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 economiza fees de eventuais intermediários e **resulta em taxas de retorno maiores para o FII Maxi Renda**. Identificação de oportunidade na originação de Dívida (CRI) e Permutas. Que geram uma solução financeira às empresas tomadoras do crédito e às Incorporadoras que conseguem gerar mais escalabilidade em seu business.

Oportunidades

Nota: (1) Objetivos do gestor no acompanhamento dos investimentos realizados pelo fundo

Fonte: XP Asset Management

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Sumário

- 1 A Gestora
- 2 Mercado Imobiliário no Brasil**
- 3 Tese de Investimento
- 4 Maxi Renda FII
- 5 Características da Oferta
- 6 Fatores de Risco
- 7 Contato

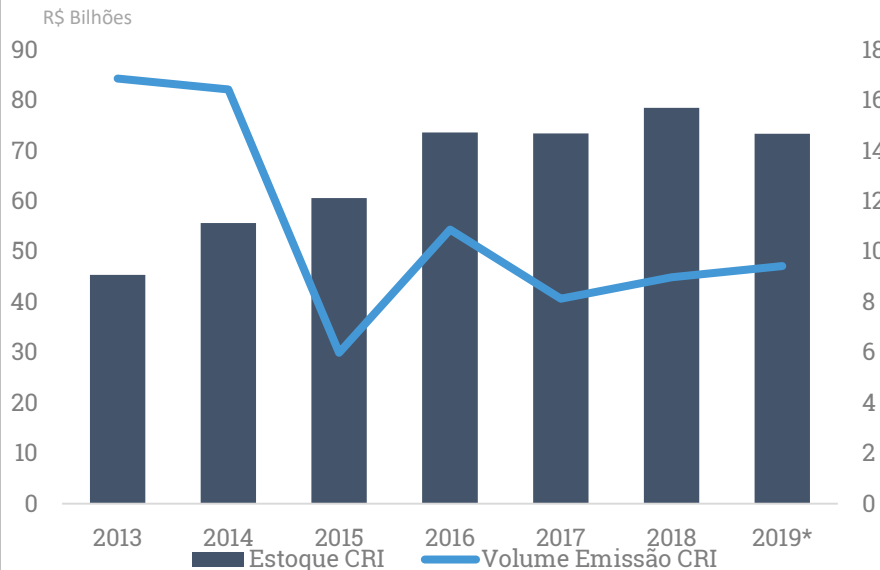
Mercado Imobiliário no Brasil

Visão Geral do Mercado: Certificado de Recebíveis Imobiliários | (CRI)

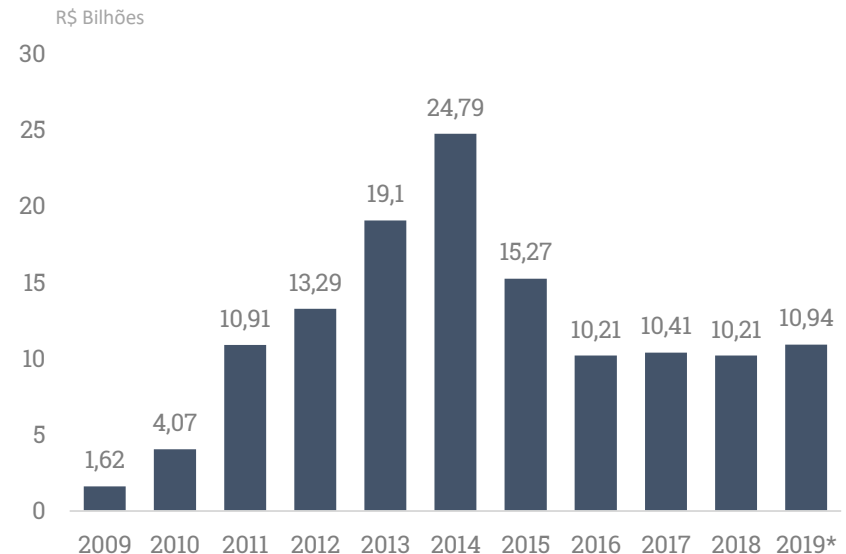
Páginas 169 a 172 do Prospecto Preliminar

- ✓ Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) terão papel cada vez mais relevante no financiamento habitacional brasileiro, devido a sua estrutura e a recente retomada do setor imobiliário¹
- ✓ Na visão do gestor, novas regulamentações permitirão aumento no número de emissões, como é o caso da permissão de CRI com lastro em reformas e expansões imobiliárias e em empréstimos com garantia imobiliária (*home equity*), uma vez que permitem mais lastros para operações a mercado.
- ✓ Na visão do gestor, o CRI é uma importante fonte de captação para financiar a construção e a aquisição de unidades², que dada a sua isenção para investidores (PF e FIIs), serve de alternativa aos recursos captados pelo SBPE e FGTS. Neste sentido, o mercado de CRI se mostra promissor nos próximos anos para o gestor. O gráfico abaixo mostra a evolução das emissões a Mercado e o estoque de CRI.

Volume Emitido e Estoque de CRI a Mercado³



Volume Negociado no Mercado Secundário³



Nota: ¹Conforme mostrado na página 11

²O guia de [CRI da ANBIMA](#) aponta que mais de 88% por cento dos CRIs têm prazo de vencimento superior a 6 anos. Este perfil de dívida mais alongado, via de regra, faz com que haja um casamento entre os financiamentos e os lastros que compõem os CRIs.

³Gráfico elaborado pelo gestor com base em dados obtidos junto à CETIP / *para o ano de 2019 foram considerados valores de 01/01/2019 a 19/09/2019

Fonte: XP Asset Management,

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Mercado Imobiliário no Brasil

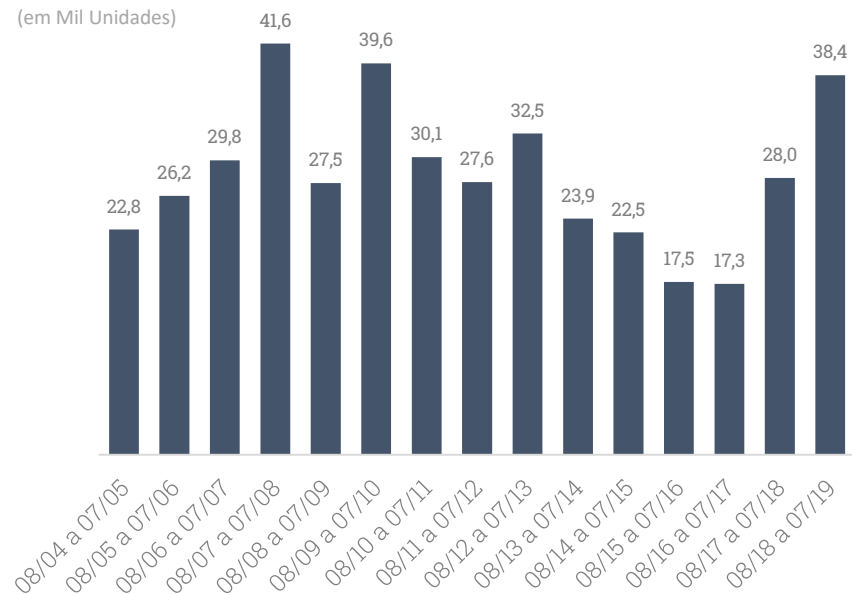
Visão Geral do Mercado: Imobiliário Residencial | Permutas Financeiras

Páginas 169 a 172 do Prospecto Preliminar

- ✓ Em Jul/2019, foram comercializadas 3.284 unidades residenciais na cidade de São Paulo – volume 113,0% superior a Jul/2018. No acumulado de 12 meses (Ago/2018 a Jul/2019), o volume de unidades residenciais comercializadas na capital cresceu 37,0% em relação ao mesmo período anterior (Gráfico 1 abaixo).
- ✓ Com relação aos lançamentos imobiliários residenciais na capital, em Jul/2019 foram lançadas 3.567 unidades residenciais na capital paulista, 25% acima do registrado no mesmo período do ano anterior, com 2.854 unidades (Gráfico 2 abaixo).
- ✓ A caderneta de poupança, uma das principais fontes de recursos para financiamentos imobiliários no país, registrou captação líquida de R\$ 38 bilhões em 2018, maior saldo desde 2013. O crescimento no volume dos lançamentos imobiliários e unidades vendidas na capital paulista, aliado com o avanço da captação líquida da poupança que resulta em mais crédito imobiliário, demonstram que a demanda por habitação na cidade de São Paulo segue elevada. Desta forma, na visão do gestor, o setor tem boas perspectivas para 2019.

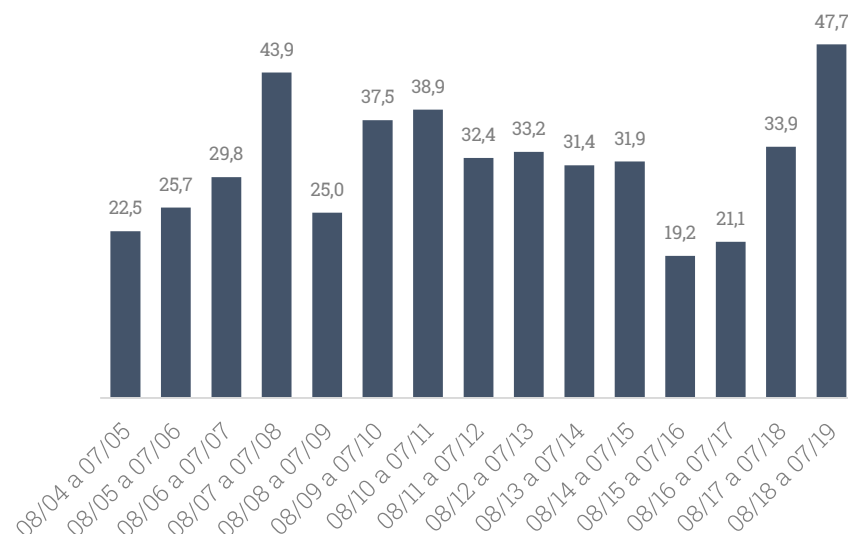
Evolução Unidades Residenciais Vendidas*

(em Mil Unidades)



Evolução Unidades Residenciais Lançadas*

(em Mil Unidades)



Fonte: Secovi-SP (<https://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices/pesquisa-mensal-do-mercado-imobiliario>) / *acumulada 12 meses

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Sumário

- 1 A Gestora
- 2 Mercado Imobiliário no Brasil
- 3 Tese de Investimento**
- 4 Maxi Renda FII
- 5 Características da Oferta
- 6 Fatores de Risco
- 7 Contato

Tese de Investimento no Fundo

Páginas 169 a 172 do Prospecto Preliminar



Renda¹

Fundo tem o objetivo de gerar renda
Distribuição de Rendimentos

Diversificação de Risco²

Ativos nos diversos segmentos do setor Imobiliário

Benefício Fiscal²

Isenção de IR sobre rendimentos distribuídos para pessoas físicas



Maxi Renda FII

Acessibilidade⁴

Tickets acessíveis para Investimentos no setor Imobiliário

Liquidez^{2 3}

Cotas negociadas em Bolsa
Liquidez no mercado secundário



Gestão Profissional

Time de investimentos com experiência no setor de CRI e Incorporação imobiliária



¹Informação disponibilizada no relatório mensal, disponível no [Fundos.NET](https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=58947&cvm=true) (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=58947&cvm=true>)

²Informação disponibilizada no regulamento do fundo, disponível no [Fundos.NET](https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=58882&cvm=true) (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=58882&cvm=true>)

³Para mais informações consultar os fatores de risco "Risco de Concentração" e "Riscos de Liquidez" na seção "Fatores de Risco" deste Material de Divulgação.

⁴O FII Maxi Renda fechou o mês de setembro com cotação de R\$11,18. Comparando com o investimento necessário em um imóvel ou em um CRI, seja ele no mercado primário ou no secundário, o FII Maxi Renda possui tickets bem mais acessíveis.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Tese de Investimento do Gestor nos Ativos

Certificado de Recebíveis¹

Páginas 169 a 172 do Prospecto Preliminar



CRI's Corporativo: contratos que possuem uma empresa como principal devedora



CRIs de longo prazo reajustados por inflação ou CDI



(i) Desmobilização (Sale and Lease-Back)² e
(ii) Construção Customizada (Built to Suit)³



Sem restrição de segmento;



CRI com bom risco de Crédito (High Grade) e com Garantia Real.



Rentabilidade alvo médio de CDI + 2,3% a.a. ou 230bps de prêmio sobre a NTN-B equivalente;



CRIs com bom risco de crédito trazem mais liquidez para o papel



Mercado Primário e Secundário.

Fundo de Renda

Nota:

(1) As características elencadas no quadro acima não são cumulativas

(2) Sales and Lease-Back: imóvel sempre performado, no qual o detentor (empresa ou corporação) vende o ativo e passa a ser o inquilino. O CRI, então, é estruturado contemplando o fluxo de aluguel.

(3) Built to Suit: imóvel pode ser performado ou não performado (ou seja, construído). Soluções deste tipo normalmente estão atreladas à construção de um imóvel, alinhado às necessidades do locatário. O fluxo de aluguel é securitizado.

Fonte: XP Asset Management

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Tese de Investimento do Gestor nos Ativos

Imobiliário Residencial | Permutas Financeiras¹

Páginas 169 a 172 do Prospecto Preliminar



Projetos na grande São Paulo;



Rentabilidade alvo: INCC + 13,0% a.a;



Bons parceiros Incorporadores;



Sem restrição de segmento;



Participação relevante do parceiro incorporador para manter o comprometimento com o projeto;



Contratos Robustos com mitigação dos principais riscos da Incorporação (Custo Obra, Embargos, Atrasos de Obras e Preços de Vendas).

Fundo de Renda com um pequeno *upside* com ganho de capital²

Nota:

¹As características elencadas no quadro acima não são cumulativas

²As informações representam a opinião do gestor sobre o setor e não representam promessa de garantia ou de rentabilidade

Fonte: XP Asset Management

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Sumário

- 1 A Gestora
- 2 Mercado Imobiliário no Brasil
- 3 Tese de Investimento
- 4 Maxi Renda FII**
- 5 Características da Oferta
- 6 Fatores de Risco
- 7 Contato

Características do Fundo

Capa e páginas 19, 20, 30 do Prospecto Preliminar

Fundo MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Administrador BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Gestor XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

Escriturador e Custodiante BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Auditor Independente ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S

Tipo do Fundo O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas.

Prazo de Duração O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Classificação ANBIMA Para fins do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” editado pela ANBIMA e das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Administração de Recursos de Terceiros - Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII”, o Fundo é classificado como “FII Híbrido/Gestão Ativa”.

Fonte: XP Asset Management

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Características do Fundo

Páginas 30 a 32 do Prospecto Preliminar

Política de Investimento e Objetivo do Fundo

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

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, tendo a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis.

Taxa de Administração e Taxa de Gestão

0,90% (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 da seguinte forma: (i) 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 (ii) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, desde que não seja atendida a condição do item (i) anterior, observado o valor mínimo mensal, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M/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, e deverá incluir a remuneração ao Consultor Imobiliário, caso venha a ser contratado, conforme prevista no Regulamento.

Fonte: XP Asset Management

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Sobre o Fundo

Página 30 do Prospecto Preliminar

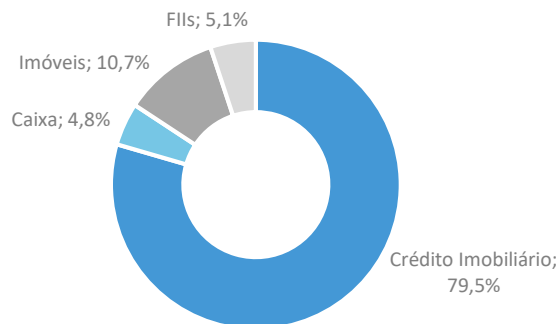
Portfólio de SPEs Permutas¹

- Vila Olímpia - 12%
- Campos do Jordão - 12%
- Vila Prudente - 23%
- Jardins - 12%
- Cambuí - 4%
- Vila Mariana - 22%
- Paraíso - 16%

Total do Book: R\$ 46,2mm



Divisão por Estratégias¹



Fonte: XP Asset Management. Data Base de 30 de setembro de 2019

¹Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no [Fundos.NET](#) (Relatório Gerencial – Data de Referência – 30/09/2019). Permutas: páginas 7, 8 e 9. Carteira de FII: página 4. Divisão por estratégias: página 3.

²A classificação *High Yield/High Grade* representam a opinião do gestor acerca do risco de cada ativo.

Portfólio de Fundos Imobiliários (FoF)¹

- BC Fund FII (BRC11) - 7,96%
- Rio Negro FII (RNGO11) - 24,66%
- Direcional (DMAC11) - 67,39%

Total do Book: R\$ 16,18mm

ATIVO	T	ULT	VAR	OCP	OVD	HORA
BRCR11		96,47	+0,16%	96,41	96,48	15:45
RNGO11	↓	85,45	+0,65%	85,45	85,46	15:40
XPCM11	↑	97,00	+0,73%	96,35	97,00	15:40
MXRF11	↓	11,58	+0,70%	11,58	11,59	15:45
XPLG11		101,40	-0,15%	101,40	101,73	15:45
XPML11		107,75	+0,61%	107,68	107,75	15:43
VISC11	↑	108,95	+0,69%	108,94	108,95	15:43
XPIN11	↓	119,23	+0,00%	119,10	119,89	15:45
VRTA11	↑	137,25	+0,92%	137,26	137,39	15:41
KNCR11		105,07	-0,05%	105,08	105,10	15:36
BCRI11	↑	115,34	+0,30%	115,33	115,34	15:44
RBVO11		44,19	+0,45%	44,19	44,76	15:10
FEXC11	↑	107,09	+0,08%	106,85	107,09	15:40
RNDP11		955,00	+0,52%	950,06	959,59	15:36
KNIP11		110,80	+0,04%	110,75	110,80	15:40
VSRE11	↑	106,30	+1,21%	106,26	106,30	15:43

Portfólio de CRI's²

- 20 CRI's *High Yield* - 25,3%
- 33 CRI's *High Grade* - 74,7%
- 53 CRI's - 100%

Total do Book: R\$ 314,7mm



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Portfólio do Fundo

Imobiliário Residencial / Informações dos projetos¹

Página 30 do Prospecto Preliminar



1 Vila Olímpia | SP

Início Obra: Ago/17
Entrega Obra: Out/19
% Obra: 93,5%
% Vendas: 62,9%
Data de Lançamento:
Jun/17
% do FII no VGV: 22%
Investimento do FII:
R\$ 5,0mm



2 Campos do Jordão | SP

Início Obra: Mai/21
Entrega Obra: Mai/23
% Obra: 0%
% Vendas: 0%
Data de Lançamento:
Jun/19
% do FII no VGV: 16%
Investimento do FII:
R\$ 5,1mm



3 Vila Prudente | SP

Início Obra: Jun/18
Entrega Obra: Jun/20
% Obra: 50,7%
% Vendas: 86,3%
Data de Lançamento:
Set/17
% do FII no VGV: 22%
Investimento do FII:
R\$ 10mm



4 Jardins | SP

Início Obra: Jan/19
Entrega Obra: Mar/21
% Obra: 14,9%
% Vendas: 27,3%
Data de Lançamento:
Mai/18
% do FII no VGV: 19%
Investimento do FII:
R\$ 5,3mm

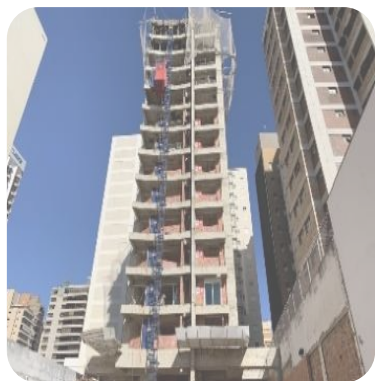
Nota: ¹Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no [Fundos.NET](https://fundos.net) (Relatório Gerencial – Data de Referência – 30/09/2019). Permutas: páginas 8 e 9

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Portfólio do Fundo

Imobiliário Residencial / Informações dos projetos¹

Página 30 do Prospecto Preliminar



5 Cambuí | SP

Início Obra: Nov/17
Entrega Obra: Mai/20
% Obra: 37%
% Vendas: 60%
Data de Lançamento:
Out/16
% do FII no VGV: 10%
Investimento do FII:
R\$ 1,8mm



6 Vila Mariana | SP

Início Obra: Dez/18
Entrega Obra: Jan/21
% Obra: 20,3%
% Vendas: 93%
Data de Lançamento:
Mai/18
% do FII no VGV: 22%
Investimento do FII:
R\$ 9,5mm



7 Paraíso | SP

Início Obra: Mai/19
Entrega Obra: Dez/20
% Obra: 13,5%
% Vendas: 86%
Data de Lançamento:
Dez/17
% do FII no VGV: 19%
Investimento do FII:
R\$ 6,8mm



8 Jd. América | GO

Início Obra: Nov/13
Entrega Obra: Jun/17
% Obra: 100,00%
% Vendas Resid. 91%
% Vendas Com.: 52%
Data de Lançamento:
Nov/13
% do FII no Projeto: 88%
Investimento do FII:
R\$ 18mm

Nota: ¹Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no [Fundos.NET](https://fundos.net) (Relatório Gerencial – Data de Referência – 30/09/2019). Permutas: páginas 8 e 9

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Portfólio do Fundo

Certificados de Recebíveis Imobiliários¹

Página 30 do Prospecto Preliminar

Código	Devedor	Vencimento	% da Carteira de CRI ²	Remuneração	Taxa Emiss.	Duration (meses) ⁽¹⁾
19E0350573	HM Engenharia	26/mai/22	6,38%	IPCA +	4,97%	25,29
19F0260959	Helbor	27/jun/23	6,31%	CDI +	2,15%	25,00
17K0161325	Ribeira	22/nov/27	6,12%	IPCA +	8,06%	45,50
19E0967405	Helbor - WeWork Ânima Unimed	25/mai/35	5,96%	IPCA +	6,50%	80,12
19G0228153	HBR - Decathlon Pirelli Tim	26/jul/34	5,85%	IPCA +	6,25%	75,68
19F0922610	Outlet Premium Brasília	28/jul/20	5,59%	CDI +	1,50%	10,65
13H0041115	Rojemac	18/fev/25	4,61%	IPCA +	9,25%	30,93
18K0576117	Whirlpool	20/fev/30	4,53%	IPCA +	5,14%	58,39
13B0006454	Conspar	07/fev/23	4,34%	IGP-M +	9,50%	18,24
17L0956424	JCC Iguatemi	21/dez/32	3,70%	CDI +	1,30%	76,96
18D0698877	RNI	17/abr/28	3,43%	CDI +	2,00%	43,65
17I0181659	Pirelli	20/out/32	3,24%	IPCA +	6,59%	68,60
19G0269138	Direcional	04/jul/25	3,08%	% CDI	104,00%	48,00
14B0058368	Harte	22/fev/18	2,73%	IPCA +	12,00%	-
18J0698011	Canopus - PPP	15/mai/28	2,54%	IPCA +	9,00%	47,70
17G0788003	Tecnisa	16/jul/21	2,28%	% CDI	140,00%	11,52
14K0050601	Esser	05/nov/19	2,17%	CDI +	3,00%	-
12H0000804	Torp	20/nov/19	2,11%	IGP-M +	11,50%	-
12E0031990	Aloes	28/mai/22	1,92%	IGP-M +	12,04%	16,37
CCPRA1	CCP	15/mai/22	1,90%	CDI +	0,70%	29,73
16L0245118	Urbamais	30/dez/19	1,70%	CDI +	1,15%	4,06
13L0034539	Ananguera educacional	15/set/28	1,55%	IGP-M +	7,15%	49,04
18H0864201	Ananguera educacional	15/jul/28	1,51%	IGP-M +	6,69%	49,32
15H0698161	NEX	05/jan/21	1,45%	CDI +	5,00%	-
17K0216759	Ultra	20/abr/31	1,37%	IGP-M +	6,75%	63,71
17H0164854	Rede D'Or	06/nov/27	1,21%	IPCA +	6,35%	46,10

Nota: ¹Referente a 30/08/2019

²Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no [Fundos.NET](#) (Relatório Gerencial – Data de Referência – 30/08/2019). Composição da Carteira: página 6

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfólio do Fundo

Certificados de Recebíveis Imobiliários¹

Página 30 do Prospecto Preliminar

Código	Devedor	Vencimento	% da Carteira de CRI ²	Remuneração	Taxa Emiss.	Duration (meses) ⁽¹⁾
16I0000002	VBI-Vale	23/mai/29	1,08%	IGP-M +	5,79%	52,45
12E0035783	GSP	25/out/21	1,03%	IPCA +	10,00%	12,76
13D0458950	Natura	22/nov/28	0,98%	IPCA +	5,10%	51,48
17I0904810	Even	24/abr/20	0,95%	CDI +	1,50%	7,00
19G0290738	WAM São Pedro	20/set/26	0,91%	IGP-M +	12,00%	36,20
13F0062455	Volkswagen	17/jan/29	0,82%	IPCA +	6,17%	52,13
15H0698669	BRDU	14/ago/25	0,74%	IPCA +	11,50%	32,64
16L0178106	Direcional	17/dez/19	0,69%	CDI +	0,70%	3,66
17J0040025	Direcional	09/abr/21	0,63%	CDI +	0,80%	12,76
16F0071780	MRV	21/jun/21	0,62%	CDI +	1,60%	14,91
13B0036124	Campos Belos	15/mai/21	0,57%	IGP-M +	9,50%	6,77
16I0965520	Aliansce	02/out/24	0,48%	IPCA +	6,57%	28,93
15F0544486	Natura	05/out/31	0,39%	IPCA +	6,51%	89,99
16F0132354	Cameron	17/dez/99	0,31%	IGP-M +	16,00%	-
12L0033177	Cameron	28/dez/99	0,28%	IGP-M +	11,00%	-
12B0035289	GSP	28/dez/21	0,22%	IPCA +	11,00%	13,45
12B0035531	GSP	28/dez/21	0,22%	IPCA +	11,00%	13,03
11F0042226	Pulverizado	11/out/21	0,22%	IGP-M +	11,50%	9,22
14C0067901	brMalls	06/mar/26	0,22%	IPCA +	6,71%	39,35
12B0035480	GSP	28/jan/22	0,19%	IPCA +	11,00%	13,39
12E0013069	Cipasa	20/ago/21	0,19%	IGP-M +	9,50%	10,05
12B0035151	GSP	28/fev/22	0,13%	IPCA +	11,00%	13,62
12B0035534	GSP	28/fev/22	0,13%	IPCA +	11,00%	14,07
19A0698738	Kroton	15/jun/28	0,12%	IGP-M +	5,96%	49,32
12B0035313	GSP	28/out/21	0,10%	IPCA +	11,00%	12,32
11F0013690	Cyrela	01/jun/23	0,09%	% CDI	107,00%	40,06
13A0003720	BIB	07/jan/99	0,07%	IGP-M +	11,50%	-

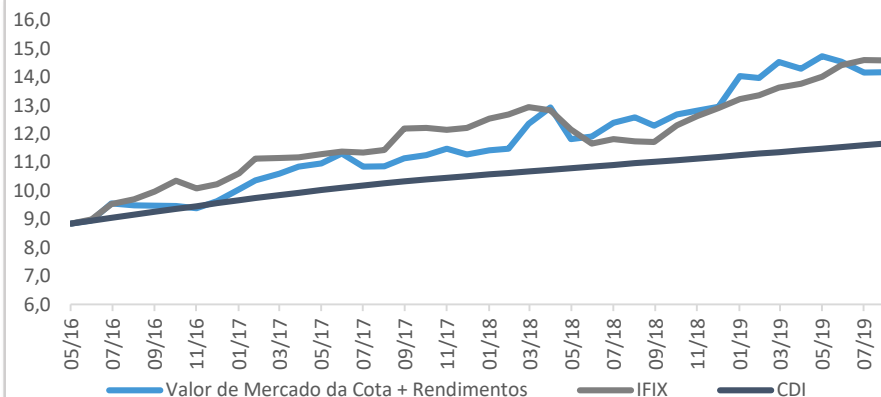
Nota: ¹Referente a 30/08/2019

²Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no [Fundos.NET](#) (Relatório Gerencial – Data de Referência – 30/08/2019). Composição da Carteira: página 6

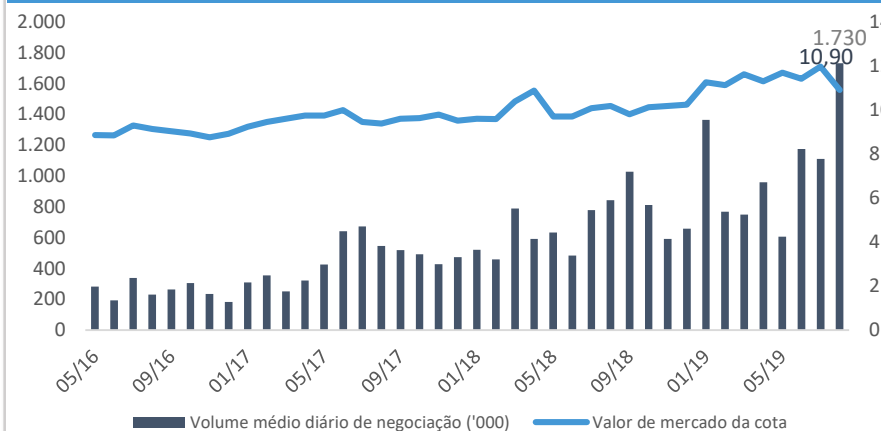
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Histórico do Fundo

Rentabilidade vs CDI e IFIX^{1 2}



Evolução Valor Cota e Volume Negociado³



Fonte: XP Asset Management. Data Base de 30 de agosto de 2019.

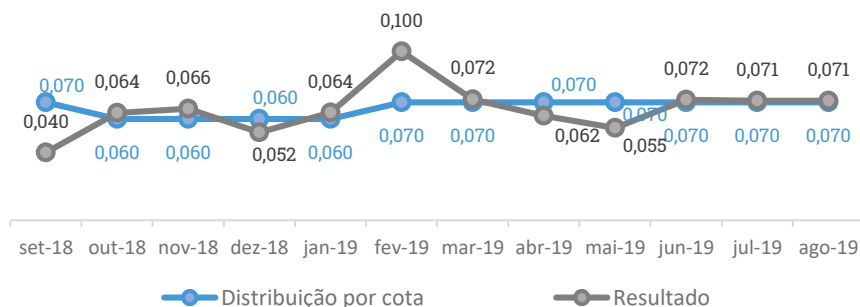
Nota: ¹Considerando uma mesma cota hipotética inicial de R\$ 8,85 em 31/05/2016, mesmo valor da cota de fechamento do Fundo nesta data. Rendimentos estão com gross-up de alíquota de 15%.

²Gráfico elaborado com base em dados obtidos junto à B3.

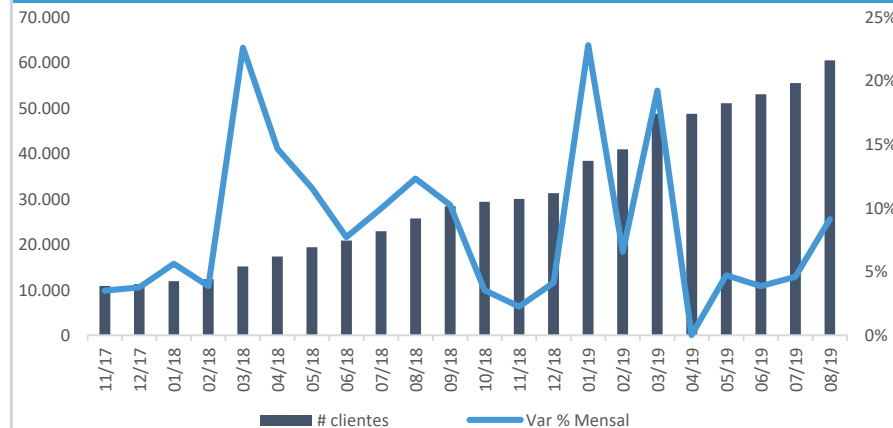
³Gráfico retirado do relatório mensal disponibilizado no Fundos.NET (Relatório Gerencial – Data de Referência – 30/08/2019). Ambos os gráficos constam na página 2 do relatório gerencial.

Páginas 30 e 31 do Prospecto Preliminar

Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)³



Evolução Número de Cotistas²



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Sumário

- 1 A Gestora
- 2 Mercado Imobiliário no Brasil
- 3 Tese de Investimento
- 4 Maxi Renda FII
- 5 Características da Oferta**
- 6 Fatores de Risco
- 7 Contato

Características da Oferta

Páginas 43 a 51 do Prospecto Preliminar

Oferta	ICVM 400
Emissão	4ª (quarta) Emissão de Cotas do Maxi Renda FII
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Assessores Legais	Lefosse (Coordenador Líder) e I2a (Gestor)
Regime de Distribuição das Cotas	Melhores esforços de colocação
Preço de Integralização por Cota	R\$ 10,89 (dez reais e oitenta e nove centavos), correspondente à soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária
Taxa de Distribuição Primária	R\$ 0,34 (trinta e quatro centavos) por Cota
Montante Inicial da Oferta	Até R\$ 299.999.989,90 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e nove reais e noventa centavos)
Quantidade Inicial de Cotas	28.436.018 (vinte e oito milhões, quatrocentas e trinta e seis mil e dezoito) Novas Cotas
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 10.000.007,40 (dez milhões, sete reais e quarenta centavos), equivalente a 947.868 (novecentas e quarenta e sete mil, oitocentas e sessenta e oito) Novas Cotas
Investimento Mínimo por Investidor	2.370 (duas mil e trezentas e setenta) Novas Cotas, equivalente a R\$ 25.003,50 (vinte e cinco mil, três reais e cinquenta centavos)
Ambiente de Distribuição e Negociação	As Cotas serão registradas (i) para distribuição no mercado primário no sistema de Distribuição Primária de Ativos (DDA); e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas

Características da Oferta

Páginas 43 a 51 do Prospecto Preliminar

Liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3

Público-Alvo da Oferta

O público-alvo da Oferta é composto por: (i) investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) fundos de investimentos, fundos de pensão, 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, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observado o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos ("Investidores Institucionais" e, quando em conjunto com os Investidores Não Institucionais, denominados de "Investidores"). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada

Inadequação de Investimento

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM NOVAS COTAS DO FUNDO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE O FUNDO ENCONTRA POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TER SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES. ALÉM DISSO, O FUNDO TEM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITE A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS NOVAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "8. FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 68 A 82 DO PROSPECTO PRELIMINAR. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Destinação dos Recursos¹

Abaixo pode ser observado os ativos que compõem o pipeline do Fundo.

Páginas 64 e 65 do Prospecto Preliminar

Ativos	Valor de Aquisição	Rentabilidade	Estratégia
CRI 1	R\$ 15,0 milhões	NTN-B + 3,50% a.a.	Crédito Corporativo
CRI 2	R\$ 35,0 milhões	CDI + 1,50% a.a.	Shopping Center
CRI 3	R\$ 35,0 milhões	CDI + 4,25% a.a.	Incorporação Imobiliária
CRI 4	R\$ 10,0 milhões	IPCA + 7,15% a.a.	Galpão Logístico
CRI 5	R\$ 10,0 milhões	IPCA + 6,25% a.a.	Crédito Corporativo
CRI 6	R\$ 35,0 milhões	CDI + 1,90% a.a.	Lajes Corporativas
CRI 7	R\$ 20,0 milhões	IGPM + 12,00% a.a.	Incorporação Imobiliária
CRI 8	R\$ 35,0 milhões	NTN-B + 1,85% a.a.	Crédito Corporativo
CRI 9	R\$ 20,0 milhões	CDI + 2,15% a.a.	Incorporação Imobiliária
CRI 10	R\$ 30,0 milhões	CDI + 1,90% a.a.	Incorporação Imobiliária
Permuta 1	R\$ 15 milhões	INCC + 13,00 % a.a.	Permutas Financeiras
Permuta 2	R\$ 25 milhões	INCC + 13,00 % a.a.	Permutas Financeiras
Permuta 3	R\$ 20 milhões	INCC + 13,00 % a.a.	Permutas Financeiras
Permuta 4	R\$ 24 milhões	INCC + 13,00 % a.a.	Permutas Financeiras
Permuta 5	R\$ 15 milhões	INCC + 13,00 % a.a.	Permutas Financeiras

Nota:

(1) Parte dos ativos mencionado acima, estão em fase de estruturação e podem ter descasamento 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, 30/08/2019

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Cronograma Tentativo da Oferta

Página 52 do Prospecto Preliminar

Evento	Etapas	Data prevista
1.	Data da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo	19/06/2019
2.	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM e à B3	20/08/2019
3.	Recebimento das Primeiras Exigências formuladas pela CVM	17/09/2019
4.	Cumprimento de exigências e segundo protocolo dos documentos da Oferta na CVM	07/10/2019
5.	Divulgação do Aviso ao Mercado Divulgação do Prospecto Preliminar Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	08/10/2019
6.	Recebimento de novas exigências formuladas pela CVM	21/10/2019
7.	Cumprimento de novas exigências e terceiro protocolo dos documentos da Oferta na CVM Nova divulgação do Prospecto Preliminar	23/10/2019
8.	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	06/11/2019
9.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	07/11/2019
10.	Início do Período do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	13/11/2019

As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos Artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(1) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para 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, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a subseção “6.26. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, na página 49 do Prospecto Preliminar.

Cronograma Tentativo da Oferta

Página 52 do Prospecto Preliminar

Evento	Etapa	Data prevista
11.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3 e início do Período de Subscrição	21/11/2019
12.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	27/11/2019
13.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	27/11/2019
14.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	28/11/2019
15.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	28/11/2019
16.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência (que indicará a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes aos Investidores da Oferta)	29/11/2019
17.	Encerramento do Período de Subscrição	10/12/2019
18.	Data de realização do Procedimento de Alocação	11/12/2019
19.	Data de Liquidação da Oferta	16/12/2019
20.	Data estimada para divulgação do Anúncio de Encerramento	17/12/2019

As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos Artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(1) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para 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, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a subseção “6.26. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, na página 49 do Prospecto Preliminar.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO

Sumário

- 1 A Gestora
- 2 Mercado Imobiliário no Brasil
- 3 Tese de Investimento
- 4 Maxi Renda FII
- 5 Características da Oferta
- 6 Fatores de Risco**
- 7 Contato

Fatores de Risco

Páginas 68 a 82 do Prospecto Preliminar

Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Novas Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades do Fundo e ao setor do Fundo;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Novas Cotas.

Liquidez Reduzida das Novas Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Novas 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 Novas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Novas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo

pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

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. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Novas Cotas. 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 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, o Coordenador Líder, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos de Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Novas Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Novas Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Fatores de Risco

Páginas 68 a 82 do Prospecto Preliminar

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Novas Cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Novas Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Novas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Novas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Novas Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

A Instabilidade Política Pode Afetar Adversamente os Negócios Realizados nos Imóveis e Seus Resultados

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. O Brasil passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff e pelo governo do ex-presidente Michel Temer sem grandes mudanças do ponto de vista econômico. O governo do Presidente Jair Bolsonaro enfrentará o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de

aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo do Presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As investigações da "Operação Lava Jato" e da "Operação Zelotes" atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e por outras autoridades. A "Operação Lava Jato" investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da "Operação Lava Jato" em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a "Operação Zelotes" investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - CARF. Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzir ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los

Fatores de Risco

Páginas 68 a 82 do Prospecto Preliminar

antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do fundo.

Riscos Referentes à Emissão

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Emissão pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, equivalente a R\$ 10.000.007,40 (dez milhões, sete reais e quarenta centavos). Na ocorrência desta hipótese, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, de modo que o investidor poderá não ser remunerado da forma esperada e poderá haver uma perda de oportunidade. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial Total o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das cotas do Fundo será reduzida.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas objeto da

falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores.

Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito no Prospecto Preliminar, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco Relativo à Concentração e Pulverização” descrito abaixo. 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 diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos a sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de Indisponibilidade de Negociação das Novas Cotas até o Encerramento da Emissão

O início da negociação das Novas Cotas ocorrerá somente após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, uma vez que até essa data cada Investidor terá apenas o recibo das Novas Cotas integralizadas. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário entre a Data de Liquidação das Novas Cotas e o início da negociação na B3 como fator que poderá afetar suas

Fatores de Risco

Páginas 68 a 82 do Prospecto Preliminar

decisões de investimento.

Risco da Possibilidade de Devolução da Taxa de Distribuição Primária sem Qualquer Remuneração/Acréscimo

Caso a Oferta seja suspensão, modificada ou cancelada, nos termos dos Artigos 19 e 25 da Instrução CVM nº 400/03, serão devolvidos ao Investidor (i) o valor por Nova Cota da 4ª Emissão de Cotas integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Novas Cotas da 4ª Emissão de Cotas canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição Primária sem qualquer remuneração/acréscimo.

De modo que, sobre a Taxa de Distribuição Primária não incidirá qualquer remuneração ou acréscimo, podendo implicar em perdas financeiras para o Investidor.

Riscos Referentes ao Fundo

Riscos da Marcação a Mercado

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.

Risco de 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, 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 de Desenquadramento Passivo Involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o 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 Novas 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 Novas Cotas.

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 Novas Cotas.

Fatores de Risco

Páginas 68 a 82 do Prospecto Preliminar

Risco Relativo à Concentração e Pulverização e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, 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.

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

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. No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Riscos de o Fundo Vir a Ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

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.

Risco de Conflito de Interesses

A Política de Investimento estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos Alvo cuja estruturação, distribuição emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoa jurídica a estes 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. Os atos que caracterizem conflito de interesses, conforme o Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Administrador, o Fundo e o Gestor e o Fundo e o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. Ainda que aprovada pela da Assembleia Geral de Cotistas, tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Novas 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.

O ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS INVESTIDORES.

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.

Fatores de Risco

Páginas 68 a 82 do Prospecto Preliminar

Riscos Ambientais

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) da Assembleia Geral de Cotistas consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais –, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água –, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados,

as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco de Execução das Garantias Areladas 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 Novas Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de Desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de

Fatores de Risco

Páginas 68 a 82 do Prospecto Preliminar

maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco de Sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Novas Cotas. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

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.

Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

O preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Novas Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Fatores de Risco

Páginas 68 a 82 do Prospecto Preliminar

Riscos Relacionados à Não Realização de Revisões e/ou Atualizações de Projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto Preliminar, incluindo do Estudo de Viabilidade constante como anexo ao Prospecto Preliminar, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto Preliminar, de elaboração do Estudo de Viabilidade constante como anexo ao Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, sendo de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Novas Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo com receita dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez e/ou a amortização e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez em que o Fundo venha a investir, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros e nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Novas Cotas.

Risco Relativo ao Procedimento na Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários e de Ativos de Liquidez

O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários e de Ativos de Liquidez depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pelo Administrador quando da aquisição de um Ativo Imobiliário e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executado o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a rentabilidade das Novas Cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a

aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela dos imóveis, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a estes imóveis relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco Tributário

Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, CSLL nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas

Fatores de Risco

Páginas 68 a 82 do Prospecto Preliminar

físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

Risco Relacionado à Liquidez das Novas Cotas

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Novas Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Novas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Novas Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Novas Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Novas Cotas no momento que desejar.

Risco de Mercado das Cotas do Fundo

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Nova Cota no mercado secundário neste curto prazo.

Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (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. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo. Para maiores informações favor checar o "Risco de Liquidação Antecipada" disposto a seguir.

Risco de Liquidação Antecipada do Fundo

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do

Fundo os Cotistas poderão receber Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Risco Jurídico e Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

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. 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 estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Novas Cotas. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes

Fatores de Risco

Páginas 68 a 82 do Prospecto Preliminar

poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Novas Cotas.

Risco Decorrente de Alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de Desastres Naturais e Sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos do Uso de Derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do Regulamento do Fundo cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de

retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. 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. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Novas Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos de Liquidez

Os Ativos de Liquidez e Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, considerando que o Fundo investe parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco de Crédito a que Estão Sujeitos os Ativos

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Conforme disposto no Regulamento e no Prospecto Preliminar, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI e das LH. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam

Fatores de Risco

Páginas 68 a 82 do Prospecto Preliminar

a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de shopping centers e/ou correlatos, tais como *strip malls*, *outlet centers*, dentre outros. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Liquidez. A ausência de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Novas Cotas.

Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou

exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Riscos Relacionados ao Mercado Imobiliário

Como os recursos do Fundo serão aplicados em direitos creditórios decorrentes de bens imóveis, 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 que lastreiam os Ativos Imobiliários integrantes do 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 que lastreie qualquer Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo.

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e

Fatores de Risco

Páginas 68 a 82 do Prospecto Preliminar

o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Novas Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NO PROSPECTO PRELIMINAR NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

Sumário

- 1 A Gestora
- 2 Mercado Imobiliário no Brasil
- 3 Tese de Investimento
- 4 Maxi Renda FII
- 5 Características da Oferta
- 6 Fatores de Risco
- 7 Contato**

Contato

Páginas 89 a 92 do Prospecto Preliminar



Investidor Institucional

Getúlio Lobo
Guilherme Gatto
Lucas Sacramone
Ana Clara Alves
Fernando Miranda
Pedro Ferraz

+55 11 4871-4401

Investidor Não Institucional

Giancarlo Gentiluomo
Luiza Stewart
Leandro Bezerra
Alexandre Alfer

+55 11 3075-0554

Informações Adicionais

Páginas 89 a 92 do Prospecto Preliminar

As informações relativas ao Fundo e à Oferta estão detalhadas no Prospecto Preliminar.

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta, bem como cópias do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, à B3 e à CVM, nos endereços a seguir indicados:

- **Administrador:**

<https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website clicar em “FII Maxi Renda” - “Documentos”, e então acessar “Prospecto Preliminar” ou “Prospecto Definitivo”))

- **Coordenador Líder:**

www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII Maxi Renda – Oferta Pública de Distribuição da 4ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”)

- **CVM:**

www.cvm.gov.br (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Prospecto Preliminar”, a opção de download do documento no campo “Ações”)

- **B3:**

<http://www.b3.com.br> (neste website, acessar “Produtos e Serviços”, em seguida “Soluções para Emissores”, na sequência em “Ofertas públicas/Saiba mais” e em “Ofertas em andamento”. Clicar em “Fundos”, selecionar “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - 4ª Emissão” e, então, localizar o Prospecto Preliminar).