

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 11ª (DÉCIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DO

MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 97.521.225/0001-25

Código ISIN: BRMXRFCTF008

Código de Negociação na B3: MXRF11

Tipo ANBIMA: FII Renda de Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

O registro da Oferta foi concedido automaticamente pela CVM em 03 de outubro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/293

Nos termos do disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), o **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 97.521.225/0001-25 ("Fundo"), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador") e gerido pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 30º andar (parte), Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013 ("Gestor") e, em conjunto com o Fundo e com o Administrador, "Ofertantes", em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo, CEP 22250-911, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), vêm, por meio do presente anúncio de início ("Anúncio de Início"), comunicar o início da oferta pública de distribuição primária, realizada sob o rito de registro automático previsto nos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM 160, no montante de, inicialmente, 105.263.157 (cento e cinco milhões, duzentas e sessenta e três mil, cento e cinquenta e sete) novas cotas, em classe e série únicas, todas nominativas e escriturais ("Novas Cotas"), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme definido abaixo), da 11ª (décima primeira) emissão do Fundo ("Oferta"), todas com preço unitário de emissão de R\$ 9,50 (nove reais e cinquenta centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a taxa em montante equivalente a 1,48% (um inteiro e quarenta e oito centésimos por cento) do Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), perfazendo o montante ("Montante Inicial da Oferta") de, inicialmente,

R\$ 999.999.991,50*

(novecentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e um reais e cinquenta centavos)

*Sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo referido montante ser (i) diminuído em virtude da distribuição parcial das Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 10.000.004,00 (dez milhões e quatro reais), correspondente a 1.052.632 (um milhão, cinquenta e duas mil, seiscentas e trinta e duas) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"); ou (ii) aumentado em razão da emissão, total ou parcial, das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido).

Os Investidores e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, poderão, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja a colocação (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 249.999.995,50 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 26.315.789 (vinte e seis milhões, trezentas e quinze mil, setecentas e oitenta e nove) Novas Cotas ("Cotas Adicionais"), a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme facultado pelo artigo 50, da Resolução CVM 160, a serem emitidas nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, observada a possibilidade de Distribuição Parcial. Assim, o montante total da Oferta ("Montante Total da Oferta"), considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de até R\$ 1.249.999.987,00 (um bilhão, duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e sete reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. As Cotas Adicionais terão as mesmas características das Novas Cotas.

A Oferta terá como público-alvo investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores"), desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento ("Público-Alvo da Oferta").

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas ordens de investimento e termos de aceitação da oferta, conforme o caso, automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/293, em 3 de outubro de 2025, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis ora vigentes.

Abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
1	Registro da Oferta na CVM	03/10/2025

Divulgação deste Anúncio de Início

2	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	06/10/2025
3	Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	08/10/2025
4	Início do período de exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	10/10/2025
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	22/10/2025
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Data de Liquidação do Direito de Preferência	23/10/2025
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	24/10/2025
8	Início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador Início do Período de Subscrição	24/10/2025
9	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	28/10/2025
10	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador Encerramento do Período de Subscrição	29/10/2025
11	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	04/11/2025
12	Procedimento de Alocação	04/11/2025
13	Data de Liquidação da Oferta	06/11/2025
14	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	01/04/2026

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor, da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Anúncio de Início.

⁽²⁾ Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento ou seu Pedido de Subscrição, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Anúncio de Início.

⁽³⁾ Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da Oferta.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADA SOMENTE SERÁ ACATADA ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, CONFORME SERÁ DIVULGADO POR MEIO DE COMUNICADO, OBSERVADA, AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

Mais informações sobre o Fundo, este Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou, conforme o caso, nos *websites* das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor, da CVM e Fundos.NET escritos abaixo:

(i) **ADMINISTRADOR**

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website*, procurar o buscador na parte inferior da página, pesquisar pelo “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e clicar na página do fundo);

(ii) **GESTOR**

<https://www.xpasset.com.br/maxirenda/> (neste *website*, clicar em “Emissões”, em seguida clicar em “11ª Emissão” e, então, clicar no documento desejado);

(iii) **COORDENADOR LÍDER**

www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “11 (décima primeira) Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII (MXRF11)” e, então, clicar no documento desejado);

(iv) CVM

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na seção inferior da página, clicar no link “Principais Consultas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, clicar no valor referente à coluna “Primárias”, na linha “Quotas de Fundos de Investimento em Participações”, localizar o “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, clicar no documento desejado);

(v) B3

www.b3.com.br (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar a opção desejada);

(vi) Fundos.NET

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada e então selecionar “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, em seguida selecione o documento desejado).

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO SERÁ ADMITIDA A AQUISIÇÃO DAS COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO CONSTITUÍDOS NOS TERMOS DOS ARTIGOS 27 E 28 DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 11, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2020, CONFORME ALTERADA (“RESOLUÇÃO CVM 11”).

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, AO COORDENADOR LÍDER E/OU A CVM.

São Paulo, 03 de outubro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR

