

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA
DE COTAS DA DÉCIMA SEGUNDA EMISSÃO DO

MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

No montante total de, inicialmente,

R\$ 999.999.991,45

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

Coordenador Líder



Administrador



Gestor



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado pela XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. ("Gestor"), na qualidade de gestor do MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo"), em conjunto com a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), exclusivamente para as apresentações realizadas no âmbito da oferta pública de distribuição primária de novas cotas da 12ª (décima segunda) emissão do Fundo ("Novas Cotas"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta", respectivamente).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento nas Novas Cotas. 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 ao investimento nas Novas Cotas objeto da Oferta, as informações contidas no Regulamento do Fundo ("Regulamento"), no Fato Relevante, na Consulta Formal e no Ato do Administrador, bem como 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 formar seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

As informações financeiras gerenciais previstas neste Material Publicitário devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade ou consideradas como fundamento para o investimento nas Novas Cotas objeto da Oferta. As informações dispostas neste Material Publicitário não devem substituir a leitura cuidadosa do Regulamento e dos Fatores de Risco, conforme descritos neste Material.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES MATERIAL PUBLICITÁRIO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS SEÇÕES RELATIVAS AO OBJETIVO, À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E AOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

Este Material Publicitário é exclusivamente baseado nas informações prestadas pelo Gestor até 19 de junho de 2026. Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as afirmações, projeções e/ou conclusões apresentadas neste Material Publicitário, o Coordenador Líder não tem ou terá qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou revogar este Material Publicitário, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão.

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 Material Publicitário, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Regulamento, em especial a seção "Fatores de Risco" prevista no Regulamento, antes de decidir investir no Fundo e nas Novas Cotas. Qualquer decisão de investimento pelos potenciais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento, os quais conterão informações detalhadas a respeito do Fundo, da Oferta, das Novas Cotas e dos riscos relacionados ao investimento no Fundo.

O Anúncio de Início e os documentos da Oferta estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores (i) do BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador"), do (ii) do Fundo, (iii) do Gestor, (iv) do Coordenador Líder, (v) da CVM, (vi) da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3") e (vii) do Fundos.NET, administrado pela B3.

Outros termos e expressões contidos neste Material Publicitário que não tenham sido definidos neste disclaimer terão o significado que lhes for atribuído no Anúncio de Início e/ou no Regulamento e/ou no Ato do Administrador, conforme o caso.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO QUANDO DA AMORTIZAÇÃO E/OU RESGATE DE SUAS COTAS SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, PODENDO OCORRER, INCLUSIVE, PERDA TOTAL DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DO CAPITAL INVESTIDO.

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTOARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR E/OU PELO GESTOR QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANÇEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO E NAS NOVAS COTAS OU CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E NAS NOVAS COTAS.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS QUE INTEGRARÃO SUA CARTEIRA OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 19 DE JUNHO DE 2026, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A OFERTA, COORDENADA PELO COORDENADOR LÍDER, SERÁ REALIZADA EXCLUSIVAMENTE NO BRASIL, JUNTO A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, CONFORME DEFINIDOS NOS ARTIGOS 11 E 13 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

NO ÂMBITO DA OFERTA NÃO SERÁ ADMITIDA A AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 27 E 28 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 11, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2020.

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

O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

12ª Emissão de Cotas do Maxi Renda FII | MXRF11

Resumo da oferta

VISÃO GERAL DA OFERTA

**Gestora**

XP Vista Asset Management Ltda.

**Regime Tributário**

Isenção de IR na Distribuição de Rendimentos Exclusivamente para Pessoas Físicas

**Ambiente de Negociação**

Listado (B3)

**Volume da Oferta**

R\$ 999.999.991,45

**Preço de Emissão**

R\$ 9,37

**Investimento Mínimo**

R\$ 1.002,59 (sem considerar taxa de distribuição primária)

**Público-Alvo**

Investidores em Geral

CRONOGRAMA

**Período do Exercício do Direito de Preferência na B3:**

26/06/2026 – 08/07/2026

**Período do Exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3:**

13/07/2026 – 17/07/2026

**Período de Subscrição:**

01/07/2026 – 27/07/2026

**Data de Liquidação:**

31/07/2026

POR QUE INVESTIR NO MXRF11?

Uma das maiores e mais diversificadas gestoras do país:

- XP Asset com mais de 26 anos de história, com R\$ 267 bilhões sob gestão
- Estratégia imobiliária com R\$ 26 bilhões sob gestão
- Time multidisciplinar e integrado para fortalecer a tomada de decisão

Momento de mercado positivo para alocar em Crédito Imobiliário

- *Funding* imobiliário mais diversificado, com novas fontes ganhando relevância
- Menor volume de CRIs e FIIs abre oportunidades de originação com melhores spreads

Criado em 2012, MXRF11 é um dos principais FIIs do mercado:

- R\$ 4,5 bi de valor de mercado
- 1,5 milhão de cotistas, maior base da Bolsa Brasileira
- Alta liquidez no IFIX (R\$ 13,3 mi/dia)
- Portfólio altamente diversificado, com mais de 80 ativos com baixa concentração (maior posição: 3,7%)

Pipeline robusto e diversificado originado pelo time de gestão

- Target de alocação: ~80% em CRIs e ~20% em SPEs (permutas financeiras para desenvolvimento residencial na Grande SP).
- Pipeline indicativo majoritariamente indexado ao IPCA (82%), com complemento em CDI (18%).

ESTUDO DE VIABILIDADE

Dividendo esperado para os próximos 12 meses: **0,10-0,11** por cota.

AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELA GESTORA, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS INVESTIMENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DA GESTORA SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1 XP Asset

2 Mercado Imobiliário no Brasil

3 MAXI RENDA FII

4 Características da Oferta

5 Fatores de Risco

6 Contato

Sumário

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Em 19 anos, construímos uma das maiores e mais diversificadas gestoras do país, entregando a melhor experiência aos nossos clientes



Fonte: Metodologia Ranking Anbima de Gestão de Fundos de Investimento (31/03/2026)

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

... guiada por um forte DNA de pioneirismo e performance

PIONEIRISMO

Pioneirismo estratégico para antecipar tendências e impulsionar produtos

XP Debêntures Incentivadas

1º fundo aberto da classe para o Público Geral

2014



2015



2020



2025

XPCE

1º fundo multiestratégia de Crédito Estruturado

XP Private Equity I

1º fundo de Private Equity destinado ao varejo¹, com valor mínimo acessível.

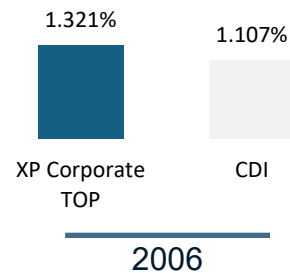
XP Selection Prime

1º FOF focado no mercado secundário de Private Equity

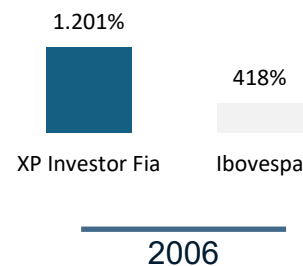
PERFORMANCE

Nosso DNA é marcado por uma performance sólida e consistente, construída ao longo de décadas de experiência.

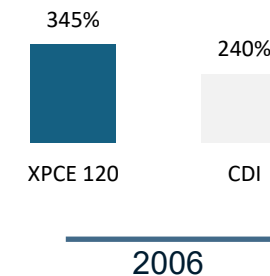
Crédito Privado



Renda Variável



Crédito Estruturado



MAXI RENDA

MXRF: Fundo com maior número de cotistas na B3. [1,3mm]

¹Para o público qualificado ²Data base: 30/04/2026

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

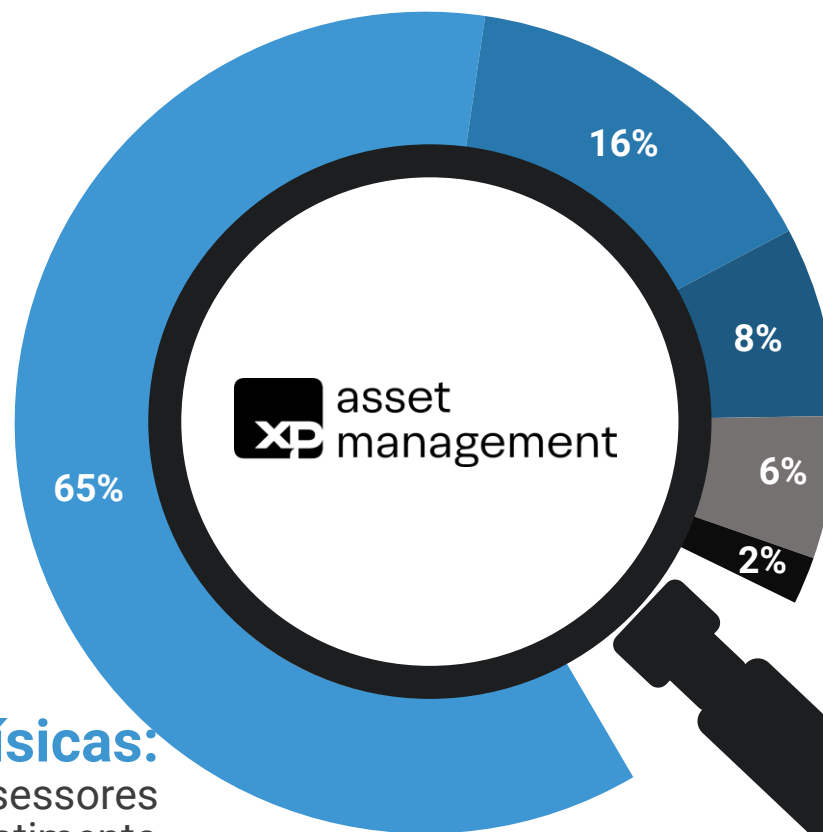
MATERIAL PUBLICITÁRIO

**Construímos
um passivo
diversificado
e de alta
qualidade**

Pessoas Físicas:

+ 18.000 Assessores
de Investimento

+ 450 Escritórios de
assessoria



Institucional:

Fundos de Pensão,
RPPS e Seguradoras

Corporate:

Pequenas, médias e
grandes empresas

Family Offices e Alocadores

Single e Multi Family Offices,
Gestoras e Bancos

Outros:

Majoritariamente recursos
XP Asset ou Inc.

Fonte: XP Asset Management (30/04/2026)

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

PILARES

que definem nossos princípios e cultura



PESSOAS

Alinhamento de Longo Prazo

Profissionais de referência que atuam em um modelo de gestão multi-mesas, onde cada um é remunerado de forma independente pela performance da sua estratégia e alinhados, no longo prazo, por meio de uma partnership meritocrática.



PROCESSOS

Independência com Robustez

Combinação da solidez da XP Inc. com um modelo de Asset Independente.



PRODUTOS

Grade Diversificada e de Qualidade

Sinergia entre os times com o objetivo de ampliar a visão dos gestores para tomada de decisão.

LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PESSOAS

Equipe Qualificada e Experiente

GESTÃO DO NEGÓCIO



+32

Leandro Bousquet
CEO



+20

+2

João Aragon
Operações
+ 48 pessoas



+18

+9

Manuella Passini
Comercial e
Produtos
+ 10 pessoas

LÍQUIDOS E ALOCAÇÃO



+24

+12

Marcos Peixoto
Renda Variável
+8 pessoas



+25

+9

Bruno Marques
Macro
+4 pessoas



+40

+2

Fabio Oliveira
Renda Fixa
+12 pessoas



+29

+2

Luiz Sorge
Investment Solutions*
+18 pessoas



+12

+8

Danilo Gabriel
Indexados e ETFs
+4 pessoas

ALTERNATIVOS



+17

+8

Filipe Mattos
Special
Situations
+14 pessoas



+19

+8

Pedro Carraz
Imobiliário
+26 pessoas



+40

+5

Chu Kong
Private equity
+9 pessoas



+17

+7

Tulio Machado
Infraestrutura
+6 pessoas



+26

+1

Priscila Rodrigues
Private Markets
Solutions
+4 pessoas



+21

+9

André Masetti
Crédito
Imobiliário/Agro
+3 pessoas



+29

+3

Romero Rodrigues
Venture Capital
+8 pessoas



+29

Marcelo Urbano
Crédito Privado
Multiestratégia
+12 pessoas

Áreas da XP Inc.
com pessoas
dedicadas para
atender a XP Asset

LEGAL

TECH

RISCO

FINANCEIRO

COMPLIANCE

● Anos de **Experiência**
● Anos de **XP Asset**

214 PROFISSIONAIS



42 SÓCIOS DA
XP INC.

*Responsável pela XP Advisory e pelas mesas de Renda Fixa e Indexados

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

PROCESSOS

Excelência em Governança



- Equipe dedicada de Risco e Compliance, alinhada às melhores práticas do mercado
- Colaboração constante entre as equipes de Tecnologia e Operações para garantir processos claros, ágeis e eficientes
- Processos proprietários e banco de dados segmentado

Robustez da XP Inc.

- Empresa listada na Nasdaq desde 2019, regulada e supervisionada pela SEC
- Banco S2 – Classificação Bacen
- Rating AAA(bra) – Fitch e brAAA – S&P
- XP Seguradora regulada e supervisionada pela SUSEP (S2)

Fonte: XP Asset Management (30/04/2026)

PROCESSOS

Criamos Valor por meio de Compromissos com a Sustentabilidade e Acessibilidade

Signatory of:



Signatário do PRI - Principles for Responsible Investment desde 2020

Forte compromisso com a democratização dos investimentos

Presença de fundos especificamente focados em temas ESG

Global Real Estate Sustainability Benchmark

Reflete a crescente relevância das questões ambientais, sociais e de governança corporativa nas práticas de investimento.

A XP Asset foi a primeira a oferecer fundos alternativos para investidores de varejo, por meio de veículos com valores mínimos de investimento acessíveis.

A XP Asset possui sua própria Política de Investimento Sustentável, estabelecendo princípios e diretrizes na alocação de ativos. Estratégias como Imobiliário e Infraestrutura apresentam relatórios anuais dedicados à sustentabilidade.

Mede e compara fundos de Investimento Imobiliário e suas iniciativas ESG.

A XP Asset conquistou a classificação **GREEN STAR** pelo 2º ano consecutivo (ref. 2024) nos fundos XP Malls e XP Log.

Fonte: XP Asset Management (30/04/2026)

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

PRINCIPAIS RECONHECIMENTOS



Rating **Excellent (MQ1)**
no Moody's Investor
Service desde 2020

Reflexo do nosso
comprometimento em ter uma
governança de excelência,
processos robustos e produtos
de qualidade.

GESTORA

**INVESTIDOR
INSTITUCIONAL**

Maior Asset
Independente no **Ranking
Top Asset** (edição
Outubro/2025)

Gutliers InfoMoney

Top 3 na categoria
**Melhor Gestora de
Alternativos** em 2024

PRODUTOS



Melhor categoria (Leading) em
**Fundos de Investimentos
Imobiliários 2025**



Melhor gestora de **Fundos de Renda
Fixa** em 2025 pelo 2º ano
consecutivo



Top 3 na categoria **Melhor FII de Tijolo
(XPML11)** em 2024



Top 3 na categoria **Melhor FI-Agro (XPCA11)** e
Melhor FII Multiestratégia (XPSF11) em 2025

Fonte: XP Asset Management (30/04/2026)

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

PRODUTOS

A ASSET MAIS COMPLETA DO BRASIL

+ R\$267 ↙

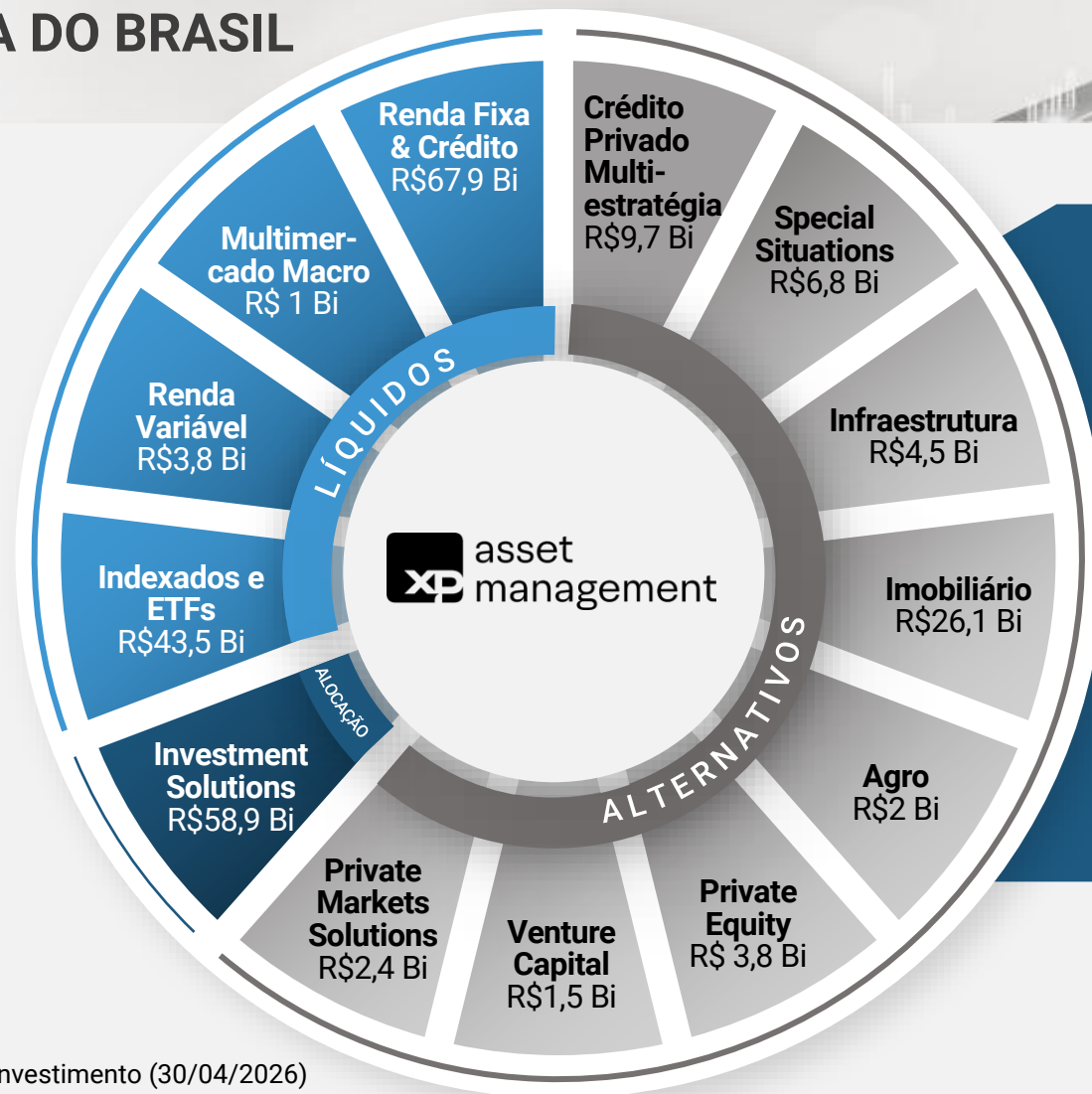
BILHÕES*
SOB GESTÃO

+ 4 ↙

MILHÕES
DE COTISTAS

+ 210 ↙

PROFISSIONAIS



13 ↙
ESTRATÉGIAS



19 ↙
ANOS DE HISTÓRIA

Fonte: Gerencial XP Asset Management (31/03/2026)

*Metodologia Ranking Anbima de Gestão de Fundos de Investimento (30/04/2026)

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



asset
management

MATERIAL PUBLICITÁRIO

POR QUE

XP ASSET?

ORIGINAÇÃO DIFERENCIADA



XP inc.

+ 18.200 AAls

(Assessores de Investimentos)

+ 470

Escritórios de Assessoria

Banco XP

potencializa novas oportunidades e operações estruturadas

Fonte: XP Asset Management (30/04/2026)

15

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

POR QUE

XP ASSET?

INTELIGÊNCIA COMPARTILHADA



Treze estratégias de investimento, impulsionadas por uma **cultura colaborativa** focada na **maximização dos resultados** para nossos clientes



Investimentos ao longo do **ciclo completo** das **empresas**

Venture
Capital

Private Equity

Ações
Públicas



Alta diversidade na alocação em: **estados e setores**;
Tipos de Investimentos: **Equity e Dívida**.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

POR QUE

XP ASSET?

ACESSO A CAPITAL



Base forte de **Distribuição** de Produtos e **Captação** de Recursos

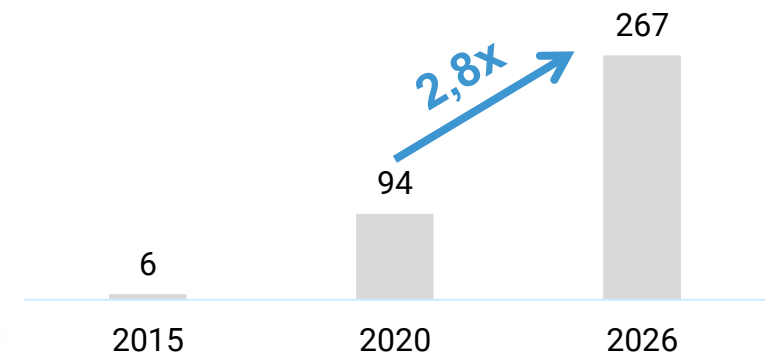


+ **Dry Powder** e força de investimento nos produtos



+ **Retorno** nos Produtos
+ **Estabilidade** do Business
+ **Atratividade** de Talento

Evolução da XP Asset | AUM (R\$ Bi)



41% CAGR

- ↳ Crescimento forte e diversificado entre estratégias
- ↳ ~ 60% do Lucro Operacional da Asset vem de estratégias alternativas

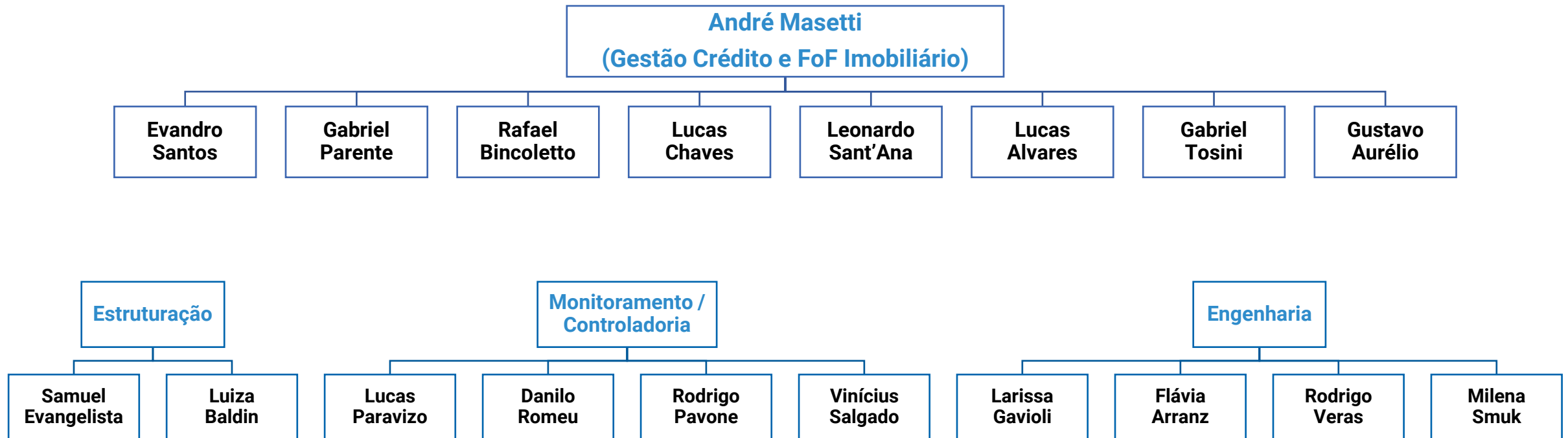
Fonte: Metodologia Ranking Anbima de Gestão de Fundos de Investimento (31/03/2026)

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Equipe

Time multidisciplinar e integrado com o objetivo de ampliar a visão dos gestores para tomada de decisão.



Gestão Ativa

CRÉDITO

Para as operações de Crédito (CRI), são elaborados:

- Estudos e projeções fundamentalistas;
- Fluxo de caixa completo;
- Indicadores e comparação com os *peers*;
- Análise do grupo corporativo;
- Análise do Track Record;
- Análise do Board de Diretores e de suas diretrizes e estratégias;
- Análise da estrutura e garantias que compõem a operação.

ESTRUTURAÇÃO

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

- Contratos que procuram trazer segurança para o FII;
- Elaboração de travas e mitigantes de riscos nas operações detidas pelo FII;
- Estruturas em que o FII procura capturar benefícios que a alavancagem proporciona ao devedor – Kickers;
- Para as Permutas, procura blindar o FII dos riscos de construção.

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.

OPORTUNIDADES

- **Geração de Alfa:** Identificação de oportunidades de reciclagem do portfólio investido, venda de ativos de crédito (CRI) com compressão de taxa e geração de ganho de capital para o Fundo;
- **Originação direta** pela gestora procura economizar *fees* de eventuais intermediários podendo **resultar em taxas de retorno maiores para o MAXI RENDA**. Identificação de oportunidade na originação de Dívida (CRI) que podem gerar uma solução financeira às empresas tomadoras do crédito.



QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA 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.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Processo de Investimento

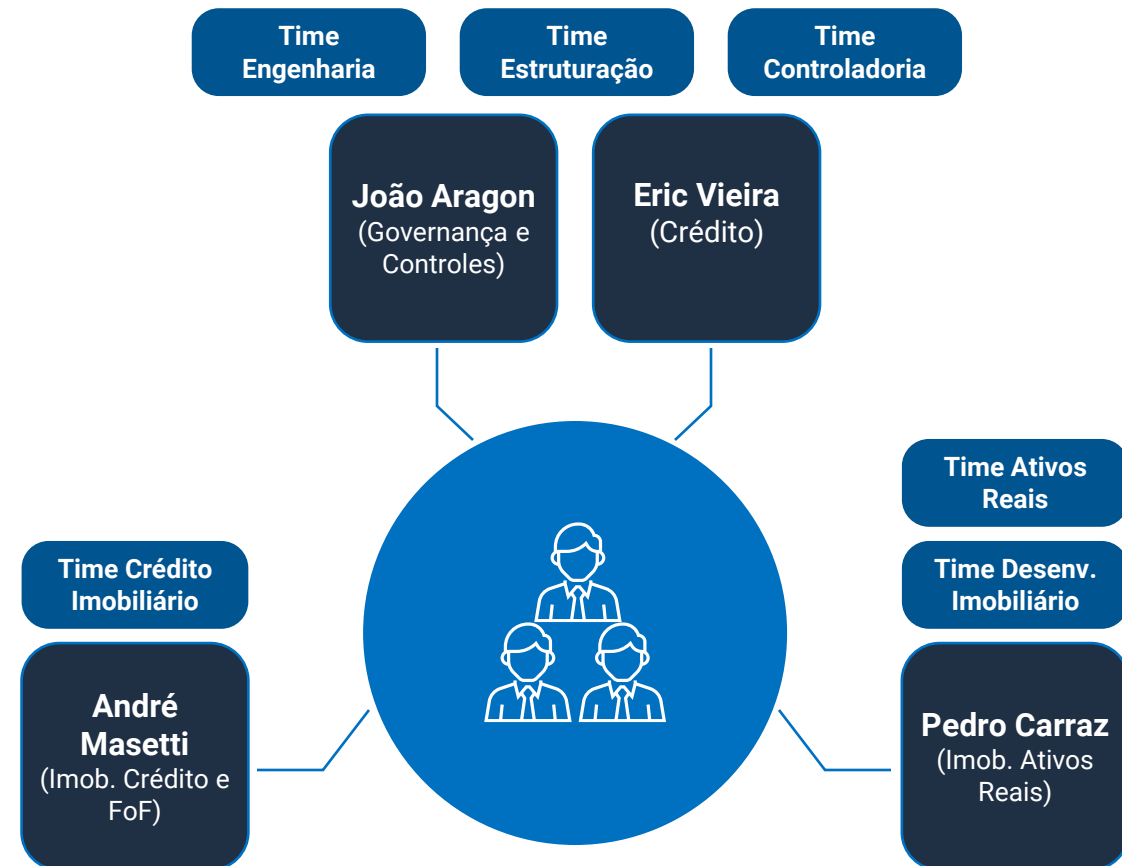


LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Comitê de Investimento do Fundo

- **Frequência:** Semanal
- **Quórum de instalação:**
 - Analistas de investimento responsáveis pelas propostas apresentadas;
 - Ao menos 2 (dois) Gestores;
 - Representantes das áreas técnicas a depender da complexidade das propostas;
 - Representante da área de controles/governança da Asset.
- **Quórum de deliberação:** Aprovação por unanimidade dos Gestores presentes.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

1 XP Asset

2 Mercado Imobiliário no Brasil

3 MAXI RENDA FII

4 Características da Oferta

5 Fatores de Risco

6 Contato

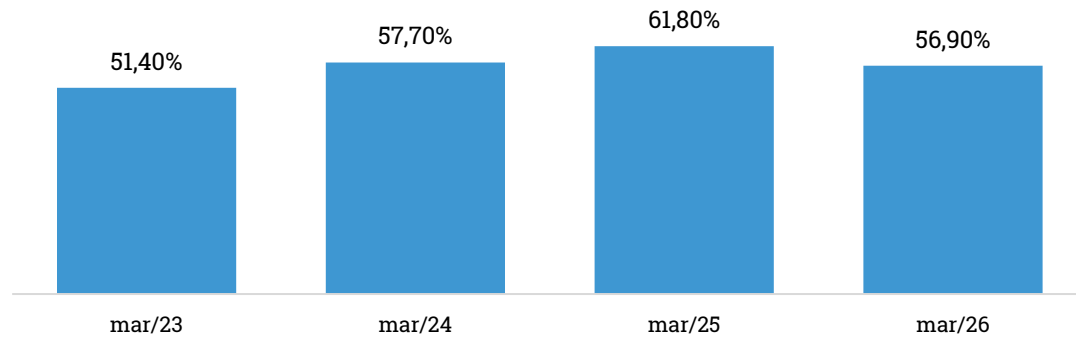
Sumário

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

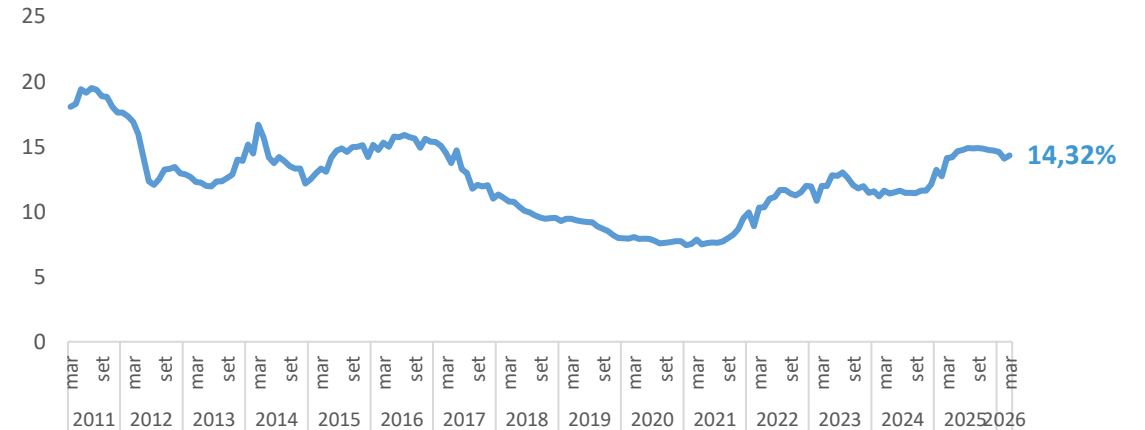
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Mercado Imobiliário no Brasil – SP (1/5)

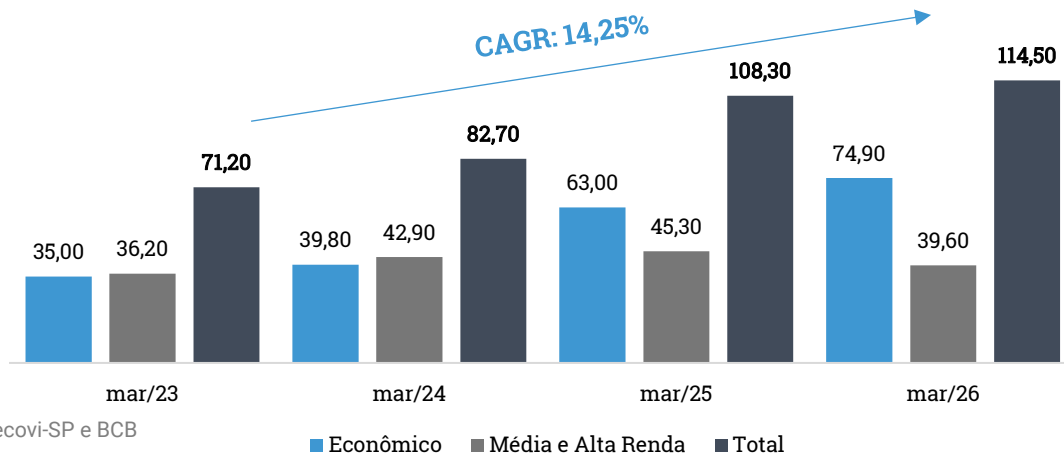
VSO (Vendas Sobre Oferta) SP – acumulado 12 meses



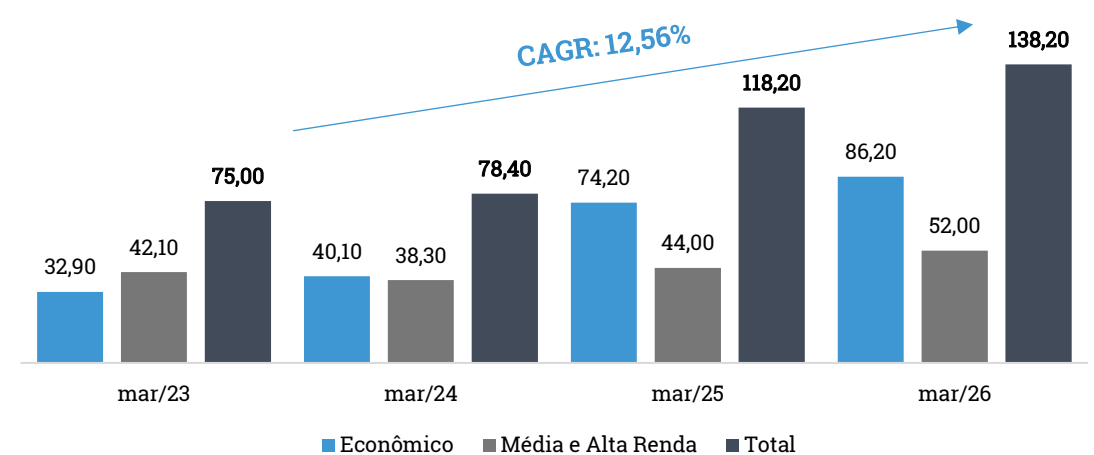
Taxa Média de Juros no Financiamento de Imóveis – Pessoa Física (% a.a.)



Vendas SP – acumulado 12 meses (# mil unidades)



Lançamentos SP – acumulado 12 meses (# mil unidades)



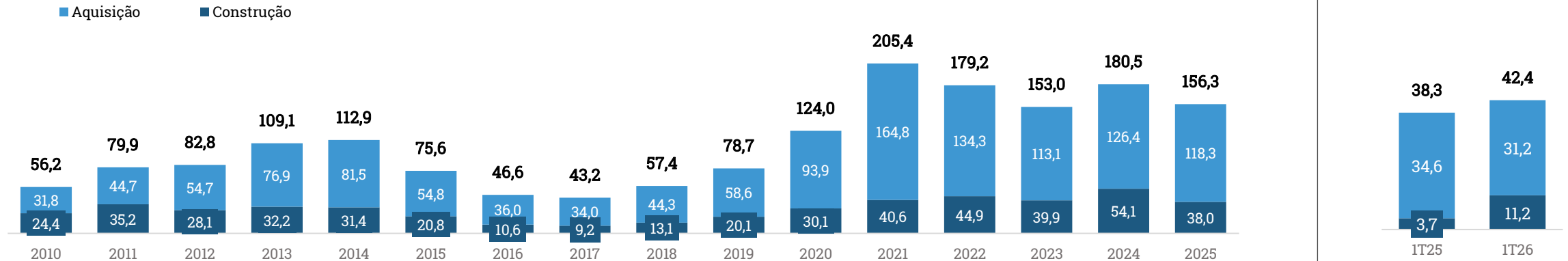
Fonte: Secovi-SP e BCB

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

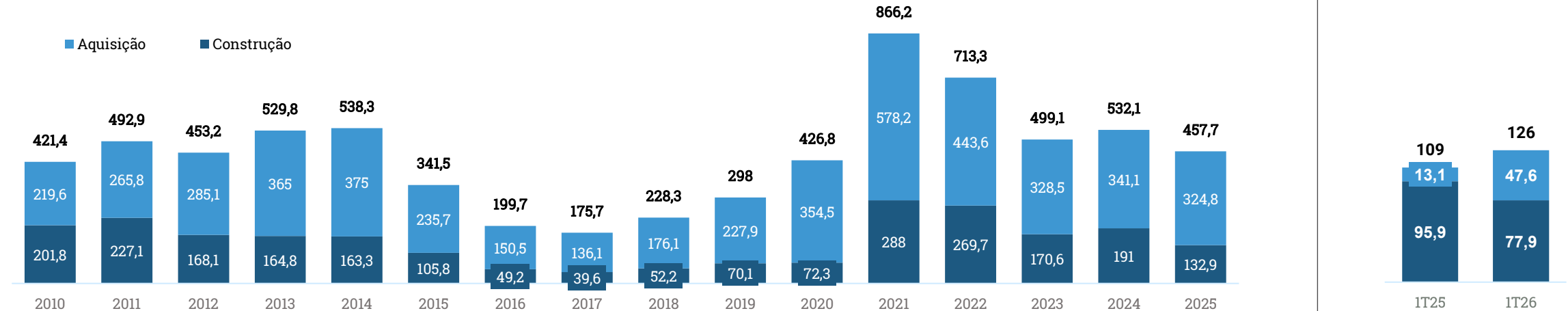
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Mercado Imobiliário no Brasil – SP (2/5)

Financiamento Imobiliário SBPE (aquisição e construção em SP) (R\$ bilhões)



Financiamento Imobiliário SBPE (aquisição e construção em SP) (# mil unidades)



Fonte: Secovi-SP

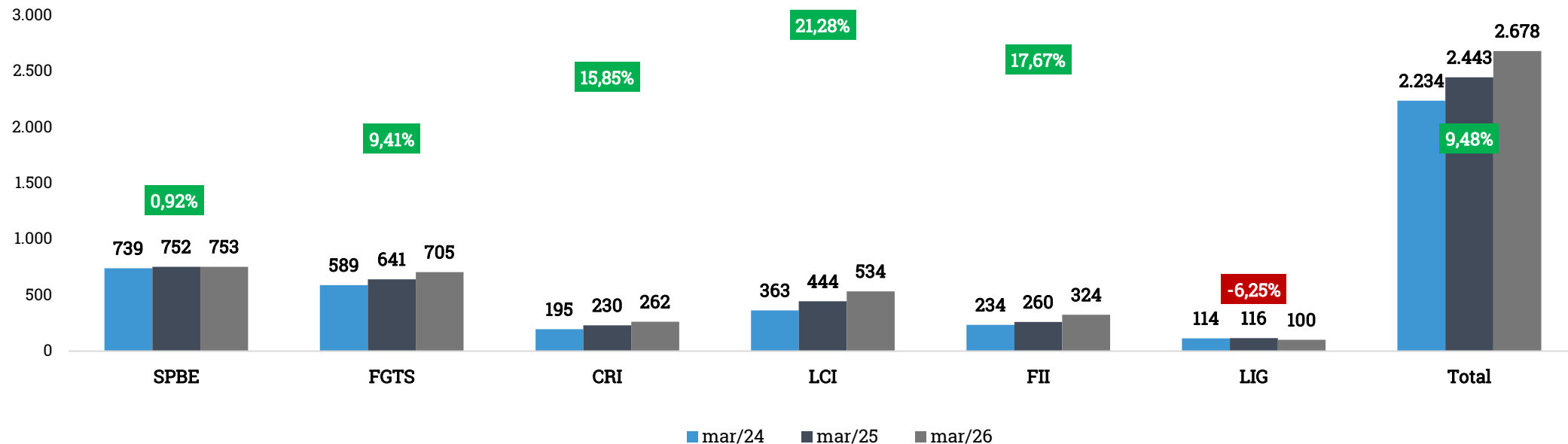
LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

Mercado Imobiliário no Brasil (3/5)

A estrutura de *funding* do mercado imobiliário no Brasil vem passando por diversas mudanças ao longo dos últimos anos. Novas fontes de financiamento para aquisição e construção de unidades vêm ganhando cada vez mais relevância e auxiliando na diversificação dessa estrutura. Novos produtos e regulamentações ganham mais corpo a cada ano e trazem alternativas para incorporadoras e tomadores de crédito.

Novas alternativas têm se tornado mais importantes para a expansão do mercado imobiliário no Brasil. O gestor acredita que novas alternativas e uma maior diversificação da estrutura de *funding* são benéficas para o setor e tendem a continuar nos próximos anos. O total de crédito imobiliário atingiu o patamar de **R\$ 2,68 trilhões (+9,61% YoY)**.

EVOLUÇÃO E CAGR DOS FUNDINGS IMOBILIÁRIOS (R\$ BILHÕES)



AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELA GESTORA, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DA GESTORA SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

Fonte: Secovi-SP, ABECIP, B3 e Valor
(<https://valor.globo.com/financas/noticia/2023/03/22/mercado-de-capitais-ganha-espaco-no-funding-imobiliario.ghtml>) Data de Acesso: 20/12/2024)

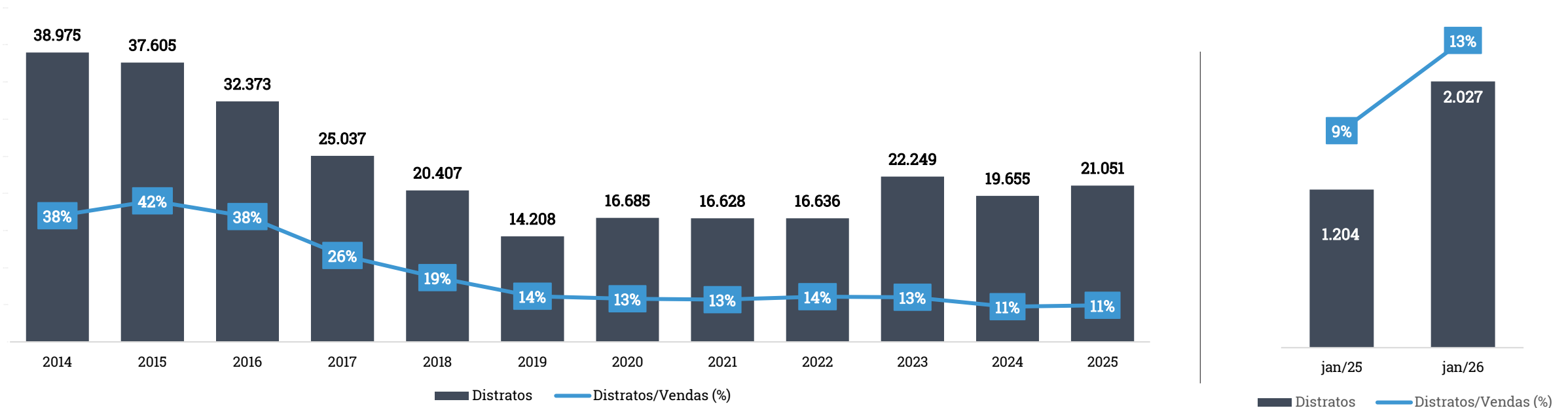
LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Mercado Imobiliário no Brasil (4/5)

Os dados abaixo representam o volume de distratos por ano e também a relação de número de distratos por venda realizada. O gráfico reforça a visão da gestora de que o mercado imobiliário tende a sofrer menos do que na crise de 2015/16, ainda que o cenário macroeconômico se demonstre desafiador.

Na opinião do gestor, do lado das empresas o cenário atual é mais saudável do que o anterior. As principais incorporadoras do país atuaram nos últimos anos com financiamentos mais baratos e alongamento de seus passivos, diferentemente de 2014, onde muitas empresas estavam alavancadas e com problemas de liquidez, fazendo com que cada distrato prejudicasse o fluxo de caixa. Do lado dos clientes, mesmo que a inflação penalize a renda, as condições de crédito e de emprego, além da valorização dos imóveis e a própria Lei do distrato, sancionada ao final de 2018, mitigou desistências por parte dos adquirentes, impulsionando assim a segurarem seus contratos.



AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELA GESTORA, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DA GESTORA SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

Fonte: ABRAINC-FIPE

26

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

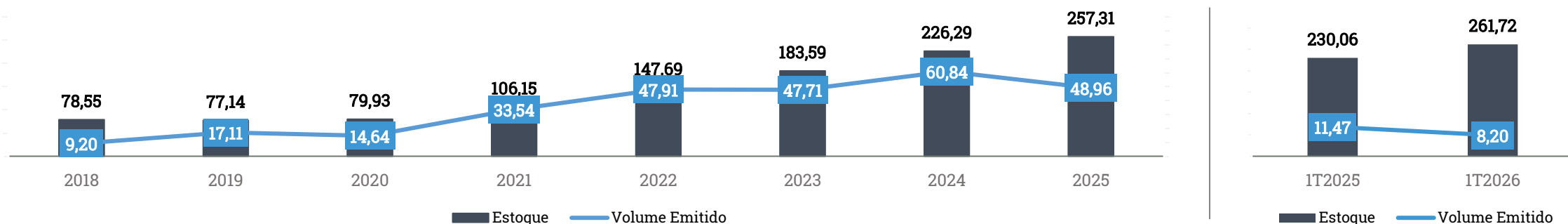
Mercado Imobiliário no Brasil – Mercado de CRI – Visão Geral de Mercado (5/5)

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) terão papel cada vez mais relevante no financiamento habitacional brasileiro com o suprimento de fontes oficiais e/ou mais tradicionais mais pressionadas, na visão da gestora. As emissões de CRIs no primeiro trimestre de 2026 foram da ordem de **R\$ 8,2 bilhões**, queda de **28%** em relação mesmo período em 2025, seguindo o padrão observado durante o ano passado, explicado pela esteira da captação mais fraca dos fundos imobiliários e busca por outras formas de investimento pelas pessoas físicas.

O CRI é uma importante fonte de captação para financiar a construção e a aquisição de unidades, 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 permanece promissor para os próximos anos. O gráfico abaixo mostra a evolução das emissões a mercado e o estoque de CRI. Na visão da gestora, o papel ainda não tem a tração que lhe é potencial e acredita que há espaço para crescer acompanhando as reformas estruturais e a retomada do setor, percepção reforçada pela decisão do CMN do início de 2024, comentada amplamente nas conferências anteriores, que na visão da gestora redirecionará fluxo de investimentos para fundos especializados em CRIs.

A Resolução nº 5.118 do CMN impôs novas limitações para operações de CRIs, vetando emissões de empresas de capital aberto fora do setor imobiliário, transações com créditos de partes relacionadas e operações para reembolso. Com isso, diversas empresas não imobiliárias, que vinham se beneficiando do apelo fiscal para atrair investidores, serão afetadas. No curto prazo, espera-se uma redução de emissores elegíveis e o retorno do foco para operações tradicionais de financiamento imobiliário, atraindo recursos de pessoas físicas para Fundos especializados. Ainda assim, o ano de 2024 foi marcado pelo recorde de emissões, com os fundos absorvendo volume relevante, entretanto, o time de Gestão vê o ano de 2025 com mais cautela para nova expansão no volume de emissões diante de emissões mais fracas em geral de FIIs de CRI, grandes compradores destes papéis.

Volume Emitido e Estoque de CRI a Mercado (R\$ Bilhões)



Fonte: B3 | ANBIMA

AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELA GESTORA, INCLUINDO ESTIMATIVAS E PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DA GESTORA SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

27

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1 XP Asset

2 Mercado Imobiliário no Brasil

3 MAXI RENDA FII

4 Características da Oferta

5 Fatores de Risco

6 Contato

Sumário

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Maxi Renda FII – Características do Fundo

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 Fundos de Investimento e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa”.
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	<p>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.</p> <p>A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente à Gestora, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Administradora. A remuneração do Consultor Imobiliário poderá ser paga diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário ou por sociedades de propósito específico investidas pelo Fundo.</p>

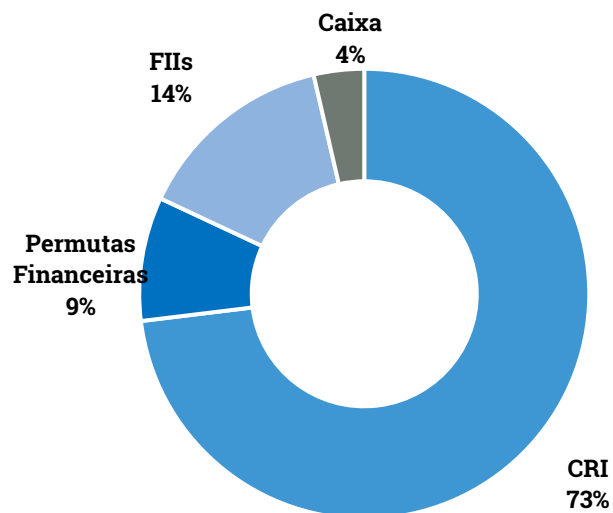
LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

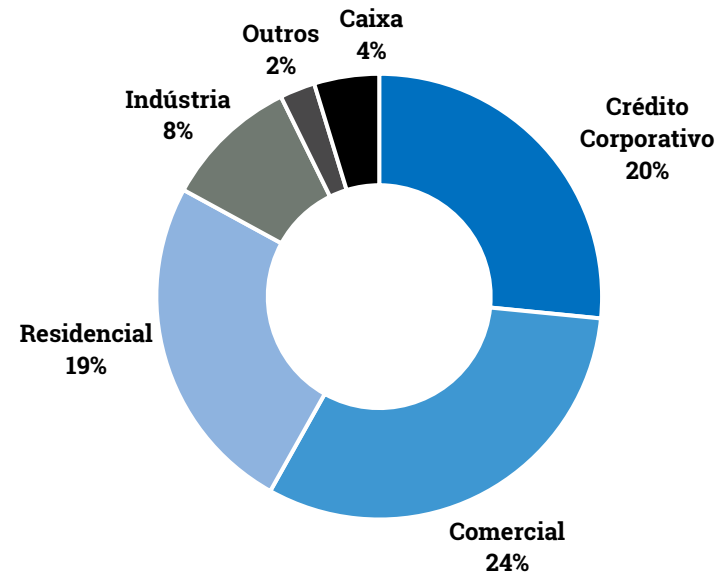
Maxi Renda FII – Alocação da Carteira

O Fundo tem como target de alocação ter 80% do PL do posicionado no book de CRIs e 20% no book de SPEs focado em permutas financeiras para projetos de desenvolvimento residencial localizado na grande São Paulo, além de operações de FII com características de CRIs que por motivos diversos foram estruturados via FII, ou então posições mais táticas para gestão ativa no mercado secundário tem menu de contexto.

Investimento por classe de ativo em geral
(% de Ativos)



Investimento ativo-objeto
(% de Ativos)



Taxa Média por indexador e Spread de Crédito

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Taxa Média de MtM (a.a.)	% do Book
CDI+	2,83%	2,92%	6,52%
IPCA+ / INCC +	8,67%	10,10%	78,50%
IGP-M+	5,00%	9,06%	0,02%
FII	-	-	14,96%
Total			100%
Spread de Crédito (Book de CRIs + Permutas)			
	182 bps		
LTV médio	56%	Duration Média	4,14 anos

Fonte: XP Asset Management. Data Base 04/26

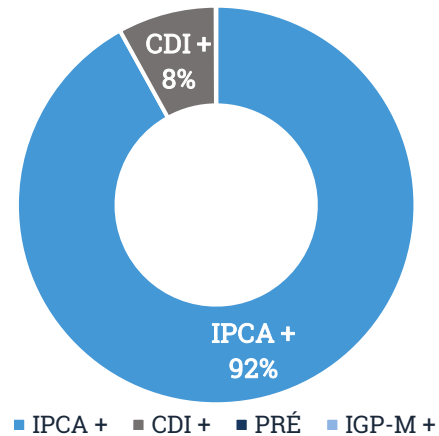
Nota: Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no Fundos.NET (Relatório Gerencial – Data de Referência – 04/26).

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

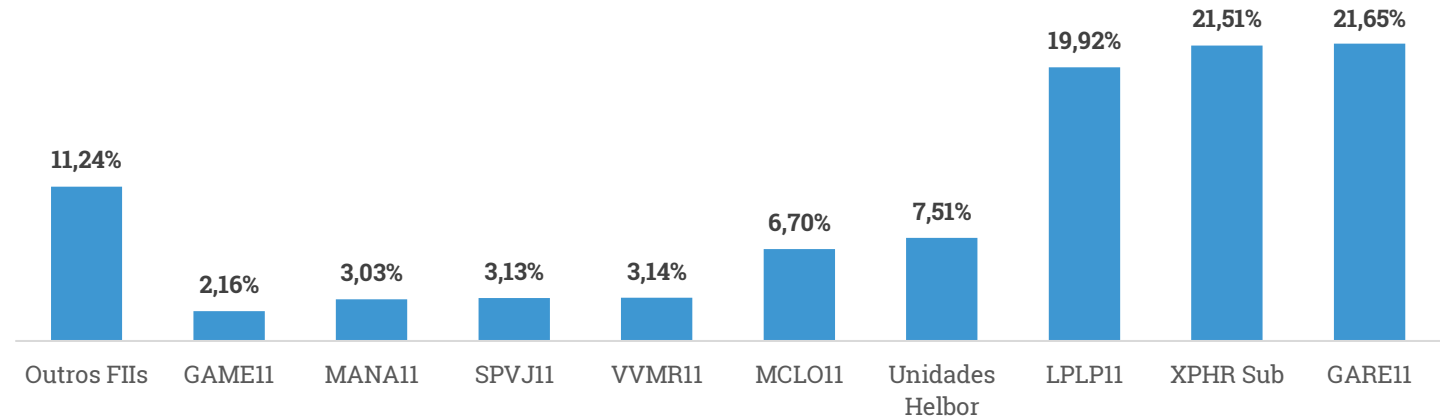
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Maxi Renda FII – Alocação da Carteira

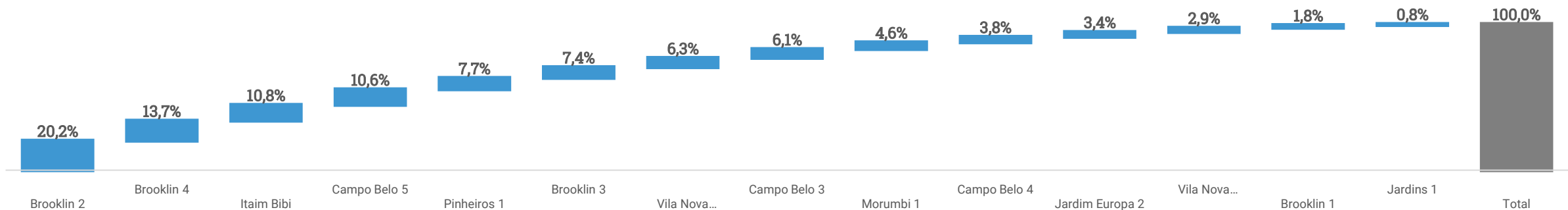
Book de CRIs



Book de FoF



Book de SPEs



Fonte: XP Asset Management. Data Base 04/26

Nota: Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no Fundos.NET (Relatório Gerencial – Data de Referência – 04/26).

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Maxi Renda FII – Alocação da Carteira | Permutas Financeiras

O fluxo de caixa das obras oriundas das permutas financeiras são fluxos recorrentes, no entanto, oscilam em função da dinâmica das parcelas pagas pelos compradores das unidades. Mesmo que não sejam uniformes e mensais como a maioria dos CRIs, tais fluxos não devem ser enquadrados como esporádicos, ou não recorrentes, como ganhos de capital, apenas seguem a dinâmica natural dos pagamentos pelos mutuários em empreendimentos de incorporações residenciais, uma vez que o Fundo segue o regime de caixa para a distribuição de seus rendimentos. Em geral, das unidades autônomas dos projetos que são vendidas, 20% a 30% são recebidos pela SPE (veículo detido pelo Fundo que, por sua vez, detém as unidades autônomas do projeto) durante o período de obra e, após o habite-se, os 70% a 80% remanescentes são recebidos em um prazo médio de 6 meses. Abaixo pode ser observado a demonstração da dinâmica do fluxo de caixa.



Fonte: XP Asset Management. Data Base 04/26

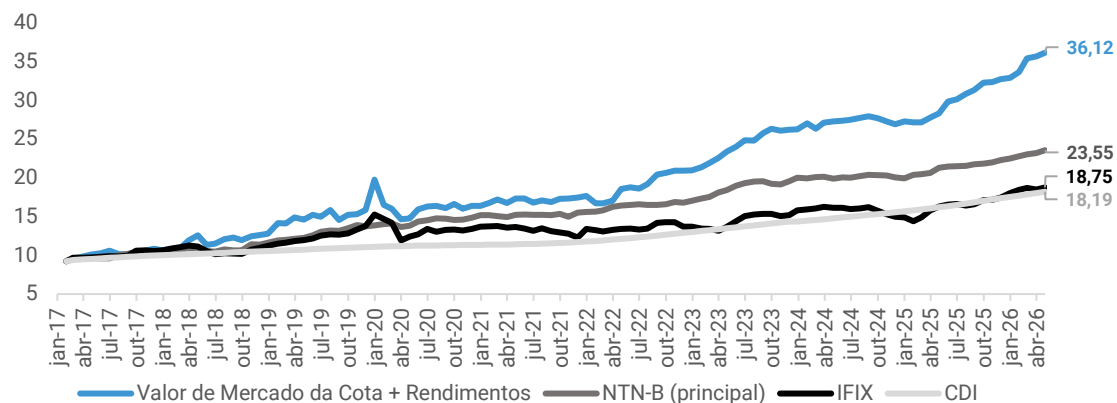
Nota: Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no Fundos.NET (Relatório Gerencial – Data de Referência – 04/26).

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

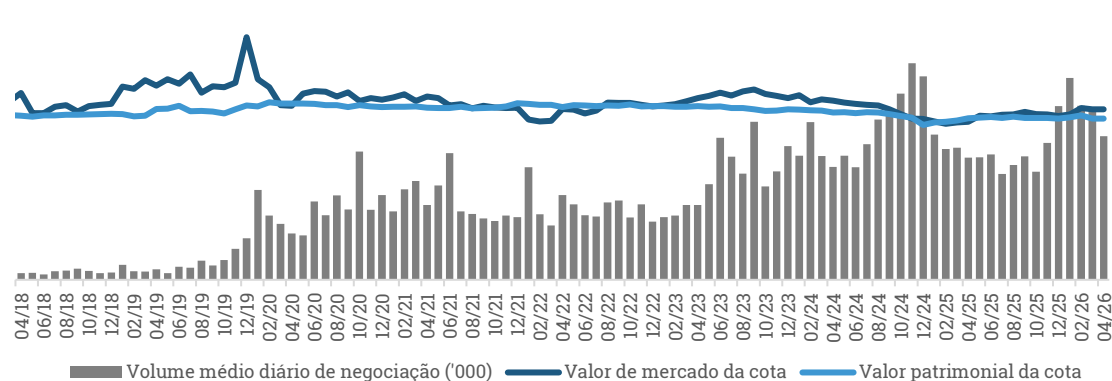
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Maxi Renda FII – Histórico do Fundo

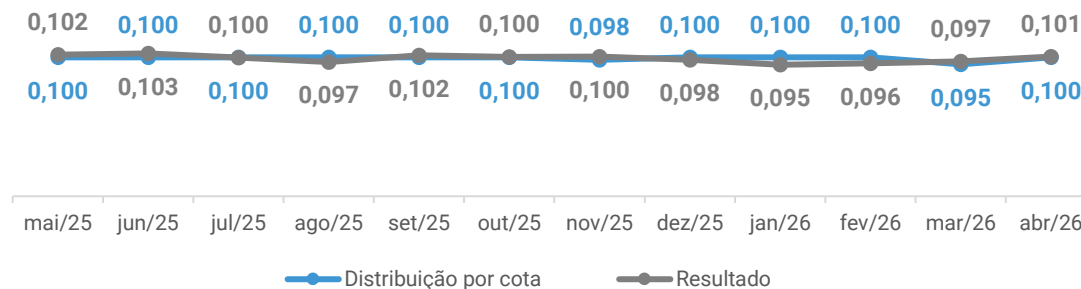
Rentabilidade vs NTN-B e IFIX*



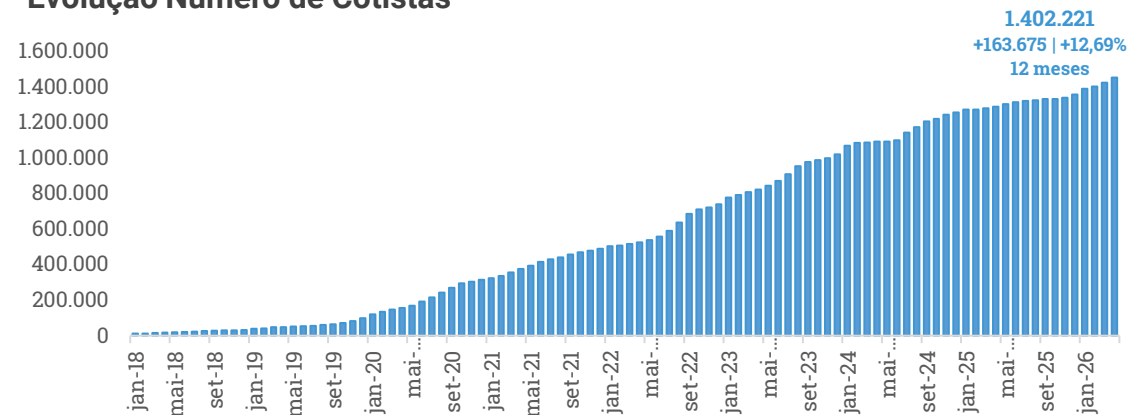
Evolução Valor Cota e Volume Negociado



Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)



Evolução Número de Cotistas



RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA 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.

Fonte: XP Asset Management. Data Base 04/26

Nota: Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no Fundos.NET (Relatório Gerencial – Data de Referência – 04/26).

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1 XP Asset

2 Mercado Imobiliário no Brasil

3 MAXI RENDA FII

4 Características da Oferta

5 Fatores de Risco

6 Contato

Sumário

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destinação de Recursos¹

Segue abaixo *pipeline* meramente indicativo

Classe Ativo	Descrição	Volume (R\$ Milhões)	Taxa (a.a)
CRI 1	Incorporação Vertical	65.000.000	IPCA+ 9,50%
CRI 2	Laje Corporativa	50.000.000	CDI+ 2,00%
CRI 3	Incorporação Vertical	75.000.000	CDI+ 3,75%
CRI 4	Incorporação Vertical	250.000.000	IPCA+ 11,00%
CRI 5	Incorporação Vertical	150.000.000	CDI+ 3,50%
CRI 5	Incorporação Vertical	60.000.000	IPCA+ 11,00%
CRI 6	Loteamento	50.000.000	CDI+ 4,75%
CRI 7	Shopping	210.000.000	IPCA+ 10,20%
CRI 8	Incorporação Vertical	60.000.000	IPCA+ 9,80%
CRI 9	Loteamento	60.000.000	IPCA+ 11,00%
CRI 10	Loteamento	75.000.000	IPCA+ 10,00%
CRI 11	Incorporação Vertical	50.000.000	IPCA+ 10,10%
Permuta 1	Permuta	60.000.000	INCC+ 13,00%
Permuta 2	Permuta	60.000.000	INCC+ 13,50%
Total		R\$ 1.275.600.000	

Pipeline	CDI+	IPCA+ / INCC+
Remuneração	3,52%	10,80%
Volume (%Pipe)	25,49%	74,51%

EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

Fonte: XP Asset Management. Notas: (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.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade Econômica do Fundo | Premissas

Dividendos por Cota



Taxas Médias

	CDI+	IPCA+ / INCC+
Atual	2,83%	8,67%
Pós-Emissão	3,21%	9,16%
% PL por Indexador (Pós)	12,45%	87,55%

(I) AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DE TESE DESENVOLVIDA PELA GESTORA. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA; (II) A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: XP Asset Management. Notas: (1) Taxas esperadas não são líquidas para o cotista.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características da Oferta

Oferta	Oferta sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160
Emissão	12ª (décima segunda) Emissão de Cotas do Maxi Renda FII
Coordenador Líder	XP Investimentos CCTVM
Gestora	XP Vista Asset Management Ltda.
Regime de Distribuição das Cotas	Melhores esforços de colocação
Preço de Subscrição	R\$ 9,64 correspondente à soma do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária
Taxa de Distribuição Primária	R\$ 0,27 por Nova Cota
Montante Inicial da Oferta	R\$ 999.999.991,45, sem considerar a taxa de distribuição primária, com possibilidade de lote adicional de até 25%
Quantidade Inicial de Novas Cotas	106.723.585
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 10.000.001,32 sem considerar a Taxa de Distribuição Primária
Investimento Mínimo por Investidor	Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 107 Novas Cotas, totalizando um montante de R\$ 1.002,59, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária

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

Características da Oferta

Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas.
Ambiente de Distribuição e Negociação	As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Público Alvo	Publico em Geral

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma Objetivo da Oferta

Ordem	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	19/06/2026
2	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	22/06/2026
3	Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	24/06/2026
4	Início do período de exercício e de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	26/06/2026
5	Início do Período de Subscrição	01/07/2026
6	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	06/07/2026
7	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	08/07/2026
8	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	08/07/2026
9	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	09/07/2026
10	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	10/07/2026
11	Início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	13/07/2026
12	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	16/07/2026
13	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	17/07/2026
14	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	23/07/2026
15	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	23/07/2026
16	Encerramento do Período de Subscrição	27/07/2026
17	Procedimento de Alocação	28/07/2026
18	Data de Liquidação da Oferta	31/07/2026
19	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

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. 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 Prospecto e do Anúncio de Início.

²⁾ Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta que tiver recebido seu Termo de Aceitação, 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.

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 O TERMO DE ACEITAÇÃO ENVIADA SOMENTE SERÁ ACATADA ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, CONFORME SERÁ DIVULGADO POR MEIO DE COMUNICADO, OBSERVADO AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.** 39

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

Informações Adicionais

Mais informações sobre o Fundo, o 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:

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);

GESTOR: <https://www.xpasset.com.br/maxirenda/> (neste website, clicar em “Emissões”, em seguida clicar em “12ª Emissão” e, então, clicar no documento desejado);

COORDENADOR LÍDER: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “12 (décima segunda) Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII (MXRF11)” e, então, clicar no documento desejado);

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);

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);

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).

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1 XP Asset

2 Mercado Imobiliário no Brasil

3 MAXI RENDA FII

4 Características da Oferta

5 Fatores de Risco

6 Contato

Sumário

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

Fatores de Risco

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas ao objetivo do Fundo, Política de Investimento, composição da carteira do Fundo e aos fatores de risco descritos a seguir.

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, a reputação, a situação financeira ou os resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

1. Riscos relacionados à Oferta

Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta: No âmbito da Oferta, será admitida a Distribuição Parcial das Novas Cotas inicialmente ofertadas. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação das ordens de investimento. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todas as ordens de investimento automaticamente canceladas. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir nos Ativos-Alvo, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade inicial de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que está regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional: Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Novas Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente a Oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional (conforme abaixo definidas) poderão vir a não ser realizadas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e Período de Subscrição concomitante: Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o período de exercício do Direito de Subscrição e Sobras e Montante Adicional, a ordem de investimento enviada pelos Investidores somente será acatada até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do período de exercício do Direito de Subscrição e Sobras e Montante Adicional, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição e Sobras e Montante Adicional, observado, ainda, o critério de rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas neste Material Publicitário: Este Material Publicitário contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos-Alvo que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com as perspectivas deste Material Publicitário. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Menor

Fatores de Risco

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA: A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores e Cotistas interessados em investir nas Novas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de Falha de Liquidação pelos Investidores: Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e/ou da Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Subscrição. Se ainda assim não houver integralização pelos Investidores, inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme seu respectivo Termo de Aceitação, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais e/ou Coordenadores Contratados, de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Termos de Aceitação feitos perante tais Participantes Especiais e/ou Coordenadores Contratados: Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais e/ou Coordenadores Contratados, de qualquer das obrigações previstas na Carta Convite e/ou no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme aplicável, ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial e/ou Coordenador Contratado, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, os Participantes Especiais e/ou Coordenadores Contratados em questão deverão cancelar todos os Termos de Aceitação que tenham recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido no Regulamento) contados do descredenciamento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes: O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme definido abaixo) que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte do Coordenador Líder deverá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras ao Fundo, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Termos de Aceitação serão automaticamente cancelados e o Fundo e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional: Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Termos de Aceitação da Oferta, considerando o momento de apresentação do Termo de Aceitação da Oferta pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder. O processo de alocação dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem cronológica de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Termo de Aceitação da Oferta pelo Investidor Não Institucional; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Termo de Aceitação da Oferta for recebido e processado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Fatores de Risco

2. Riscos relacionados às Cotas e ao Fundo

Restrições ao Resgate de Cotas: O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, razão pela qual o resgate integral de suas Cotas é permitido apenas (i) na sua liquidação que poderá ocorrer a qualquer momento, a critério do Gestor, ou (ii) em virtude de sua liquidação deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas nos termos do seu Regulamento. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de “Liquidez Reduzida das Cotas” descrito abaixo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco Relativo à Concentração e Pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas poderão ter as suas participações no Fundo diluídas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de Conflito de Interesses: A Política de Investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo Ativos-Alvo cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Gestor e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, Gestor ou pessoa jurídica a este ligada. Ocorre que o Gestor 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 pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas. Adicionalmente, considerando que o Gestor e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico, poderá existir um conflito de interesse no exercício das atividades de gestão do Fundo e distribuição das Novas Cotas, uma vez que a avaliação do Gestor sobre a qualidade dos serviços prestados pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, bem como a eventual decisão pela rescisão do Contrato de Distribuição, poderá ficar prejudicada pela relação societária que envolve tais empresas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco relativo ao Estudo de Viabilidade: O Estudo de Viabilidade (conforme abaixo definido) 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Patrimônio líquido negativo do Fundo: As aplicações do Fundo estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e os Cotistas. As estratégias de investimento do Fundo poderão fazer com que o patrimônio líquido do Fundo seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações. Tendo em vista que a responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor por eles subscrito, diante da possibilidade de o patrimônio líquido do Fundo se tornar negativo, o Administrador e o Gestor deverão adotar as medidas previstas no Regulamento, observado, ainda, o disposto nos artigos 122 a 125 da parte geral da Resolução 175. A adoção de tais medidas não necessariamente eliminará o risco de insolvência do Fundo, podendo ocorrer a liquidação do Fundo ou se tornar necessário que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Responsabilidade do Cotista diante do Patrimônio Líquido Negativo da Classe: A responsabilidade dos cotista está limitada ao valor por eles subscrito, nos termos do artigo 1.368-D da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”) e na forma regulamentada pela Resolução 175. Nesse sentido, diante da hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo, o Administrador deverá adotar as medidas previstas no Regulamento, observado o Capítulo XIII da Resolução CVM 175. Todavia, a adoção das referidas medidas não isentará o risco de solvência do Fundo, podendo ocorrer a liquidação do Fundo ou ocasionar a necessidade de o Administrador entrar com pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Fatores de Risco

Liquidez Reduzida das Cotas: O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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 Cotas do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por quórum qualificado dos Cotistas. Tendo em vista que o Fundo possui um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. O atraso ou a impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode causar perdas indesejáveis ao Fundo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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 em regime de condomínio civil. Nesse caso, o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco Proveniente do Uso de Derivativos: A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco Regulatório: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam 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 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco Operacional: Os Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. O Gestor e o Administrador podem não ser capazes de aumentar ou manter, no futuro, os mesmos níveis de qualidade de prestação de serviços. Falhas na manutenção de processos visando à maior profissionalização e estruturação de seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais, financeiros e tecnológicos, poderão vir a adversamente afetar a capacidade de atuação do Gestor e do Administrador. Adicionalmente, a capacidade do Gestor e do Administrador de manter a qualidade nos serviços prestados depende em grande parte da capacidade profissional de seus colaboradores, incluindo a alta administração, gestores e profissionais técnicos. Não há garantia de sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar o quadro do Gestor e do Administrador, assim como não há garantia de manutenção dos atuais integrantes em seus quadros. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração, gestores e profissionais técnicos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional, poderá causar um efeito adverso relevante na capacidade de prestação de serviços pelo Gestor e pelo Administrador.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Fatores de Risco

Risco Tributário: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser eventualmente modificadas, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; bem como (iv) diferentes interpretações e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados antecipadamente. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas no artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei 11.033”) que prevê isenção do IRRF para Cotistas pessoas físicas, desde que (i) o Fundo tenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) o Cotista, para se beneficiar da isenção, (a) não deve deter 10% (dez por cento) ou mais do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (b) em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei 9.779”), não deve deter 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, os Cotistas pessoas físicas estarão, potencialmente, sujeitos ao IRRF de 20% nas distribuições realizadas pelo Fundo. Adicionalmente, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Risco de alteração da tributação do Fundo: Regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao Imposto de Renda (“IR”), desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do fundo. Nessas hipóteses, nos termos do artigo 2º da Lei 9.779, o Fundo passaria a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas - Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”), Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”). Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

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 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 realizado de forma favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco Jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

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 (conforme abaixo definido), mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

Fatores de Risco

Risco de decisões judiciais desfavoráveis: O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. 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. 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

3. Riscos relacionados aos Ativos-Alvo e/ou Ativos de Liquidez

Riscos do Prazo: 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Ativos Imobiliários: O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos ativos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de Aumento dos Custos de Construção: O Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos relacionados à Aquisição de Imóveis Onerados: Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Imóveis-Alvo, sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal imóvel, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Imóveis-Alvo que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Imóveis-Alvo pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Ativo Imobiliário e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do Imóvel-Alvo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel-Alvo ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os Imóveis-Alvo, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Risco de Mercado: Sem prejuízo dos “Riscos do Prazo” acima, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para a precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (Comitê de Política Monetária - COPOM), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez, caso aplicável, que compõem a carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos-Alvo de acordo com os critérios de concentração previstos no Regulamento (“Critérios de Concentração”), há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos Alvo e/ ou os Ativos de Liquidez do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas. 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 Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, 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. 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 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 de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização das Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão, pela Rússia, em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves da Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados financeiro e de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Cobrança dos Ativos-Alvo 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 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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 compõem 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente 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 investidora dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

Fatores de Risco

Risco Relativo à Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários: O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação em sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. O processo de aquisição dos Ativos-Alvo depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pela Administradora quando da aquisição de um Ativo-Alvo e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executada o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar os Ativos-Alvo, ou então não poderá adquirir ou alienar os Ativos-Alvo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento, inclusive de natureza ambiental. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das 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 do 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 imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e estes 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 este imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Ainda, o Fundo também pode não ser capaz de integrar com sucesso aquisições de imóveis que já ocorreram ou que venham a ocorrer, ou implementar com sucesso sistemas operacionais, administrativos e financeiros adequados e controles para conseguir os benefícios que espera resultar destas aquisições. Quaisquer atrasos ou dificuldades relacionadas à integração desses ativos podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de sinistro: Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis-Alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Ainda as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de Não Contratação de Seguro: Em caso de não contratação de seguro pelos locatários dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco de vacância: Tendo em vista que o Fundo pode investir em Imóveis-Alvo e na 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários: O Fundo adquirirá Ativos Imobiliários e poderá, inclusive, deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Imobiliários poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Fatores de Risco

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação: O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários que gerem renda por meio de locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são quanto: (i) à receita de locação, sendo que a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo; e (ii) às alterações nos valores dos aluguéis praticados, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas ou revistas, nos termos permitidos pela legislação aplicável. A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados à exploração dos Ativos Imobiliários comprometerá as receitas do Fundo e pode resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos-Alvo: Os Ativos-Alvo 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, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos-Alvo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários e/ou imóveis 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 Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco das Contingências Ambientais: Eventuais contingências ambientais relacionadas aos imóveis investidos pelo Fundo podem implicar em responsabilidades pecuniárias (e.g., indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) pelo originador dos direitos e, eventualmente, na rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis e na interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Imobiliários. Quaisquer dessas circunstâncias poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis que compõem os Ativos-Alvo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Em caso de desapropriação, não há como garantir que o Fundo receba do ente desapropriante o valor justo pelo Imóvel-Alvo desapropriado, podendo causar perdas ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a imóveis investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos: O lançamento de novos imóveis comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de Concentração de Carteira: O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo-Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de Ausência de Proposta Vinculante para o Pipeline Indicativo: Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não tem ativos-alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos-Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante neste Prospecto, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em due diligence, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvos ou outros ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Fatores de Risco

Riscos relacionados à regularidade de área construída: 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; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, 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, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

4. Riscos Macroeconômicos e Outros

Risco de Fatores Macroeconômicos Relevantes: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos Gerais: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

MATERIAL PUBLICITÁRIO

1 XP Asset

2 Mercado Imobiliário no Brasil

3 MAXI RENDA FII

4 Características da Oferta

5 Fatores de Risco

6 Contato

Sumário

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contato de Distribuição



Coordenador Líder

Distribuição Institucional

Gustavo Oxer
André Mori
Antônio Santos
Carlos Antonelli
Fernando Leite
Guilherme Pontes
Helom Assada
João Frederico
Lilian Rech
Luiza Lima
Mateus Neves
Raphaela Oliveira

Distribuição Fundos Varejo

Lucas Brandao
Breno Laar
Felipe Zaramella
Henrique Floriani
Lara Piazza
Mariana Guimarães
Samylly Zanini
Vinícius Galvão

distribuicao institucional.rf@xpi.com.br

comercial.alternativos@xpi.com.br

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO



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