

Aos

Senhores Cotistas do MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Ref.: Proposta do Administrador acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, convocada para o dia 28 de janeiro de 2019.

Prezados Senhores,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF nº 97.521.255/0001-25 (“Fundo”), vem, por meio desta, apresentar aos cotistas do Fundo proposta do Administrador, referente às matérias descritas no edital de convocação datado de 09 de janeiro de 2019, para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada, em primeira convocação, no dia 28 de janeiro de 2019, às 10:00 horas (“Assembleia”), na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477 – 14º Andar – Itaim Bibi, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

- i) a aprovação da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“3ª Emissão” ou “Emissão”), em série única, cuja oferta pública de distribuição será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição intermediária líder autorizada a distribuir títulos e valores mobiliários no mercado, com a participação de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Oferta (conforme definida abaixo), a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2018, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), observando-se o direito de preferência dos atuais Cotistas, bem como seus principais termos e condições conforme descritos na Proposta do Administrador, disponível no website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> - acessar “Fundos BTG Pactual” e na sequência “FII Maxi Renda”; e
- ii) Aprovar a aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora e pela Gestora, bem como por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico ou pessoas a elas ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora ou pela Gestora, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, nos limites permitidos pela regulamentação em vigor, quais sejam:
 - a) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas;

- b) letras de crédito imobiliário - LCI emitidas ou distribuídas pela Administradora, pela Gestora ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas; e
- c) certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou distribuídos pela Administradora pela Gestora, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas;

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

A Administradora e a Gestora propõem a aprovação da matéria da pauta do dia sobre a emissão e distribuição pública das cotas da 3ª Emissão do Fundo, pois a captação de tais recursos permitirá ampliar e diversificar os ativos da carteira do Fundo num momento de retomada do setor de imobiliário, bem como resultará em diluição dos custos e risco do fundo.

Com relação à segunda matéria da pauta do dia acima, Administradora e a Gestora também propõem a aceitação uma vez que a gama de opções de investimento do fundo seria ampliada permitindo a diversificação da carteira e gerando valor para o cotista. Ademais, a Administradora é uma das líderes no mercado na administração de fundos de investimento imobiliários (“FIIs”) com 52 FIIs sobre administração. Tais Fundos representam uma parcela significativa da indústria de FIIs e a inviabilidade de negocia-los limita as oportunidades de investimento do Fundo.

Nova Emissão de Cotas do Fundo

Realização da 3ª emissão de cotas do Fundo (“3ª Emissão”), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição do atual Administrador (“Coordenador Líder”), a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) e da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, com as seguintes características (“Oferta”):

- (i) **Número da Emissão:** a Emissão representará a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo.
- (ii) **Montante Inicial da Oferta:** Até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observada a possibilidade de aumento pelas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas) ou de redução em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“Montante Inicial da Oferta”);
- (iii) **Quantidade de Cotas:** a ser definida a partir do Preço de Emissão (conforme abaixo definido) pela divisão do Montante Inicial da Oferta pelo Preço de Emissão (“Novas Cotas”), observada a possibilidade de aumento de cotas pelas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas) ou de redução em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);

- (iv) **Cotas Adicionais:** sem prejuízo, o Montante Inicial da Oferta e a quantidade de cotas inicialmente ofertada poderão ser aumentados em função do exercício da opção de emissão de Novas Cotas adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03 (“Cotas Adicionais”);
- (v) **Preço de Emissão:** o preço de emissão por Nova Cota (“Preço de Emissão”) será fixado nos termos do item 26.1, I, do Regulamento, que corresponderá à média da cotação das cotas de emissão do Fundo nos 90 (noventa) dias úteis imediatamente anteriores à data de publicação do anúncio de início da Oferta, aplicando-se um desconto de até 5% (cinco por cento);
- (vi) **Taxa de Ingresso:** será cobrada uma taxa de ingresso dos cotistas que subscreverem as Novas Cotas correspondente a um determinado percentual de até 2% (dois por cento), para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas (“Taxa de Ingresso”);
- (vii) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), para a manutenção da Oferta (“Montante Mínimo da Oferta”);
- (viii) **Regime de Distribuição das Novas Cotas:** o regime de colocação da Oferta será de melhores esforços;
- (ix) **Destinação dos Recursos:** observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo;
- (x) **Número de Séries:** série única;
- (xi) **Forma de Distribuição:** pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- (xii) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;
- (xiii) **Tipo de Distribuição:** primária;

- (xiv) **Público Alvo da Oferta:** a Oferta é destinada a: (i) “Investidores Institucionais”, quais sejam, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Bacen, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento; e (ii) “Investidores Não Institucionais”, quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição durante o Período Alocação de Ordens, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo, inexistindo valores máximos. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494;
- (xv) **Direito de Preferência:** os atuais cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrição das Novas Cotas, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado nos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3;
- (xvi) **Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;
- (xvii) **Período de Colocação:** até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;
- (xviii) **Coordenador Líder:** propõe-se que seja a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço no Município de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909 – Torre Sul, 30º Andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78. Os custos e despesas da Oferta serão cobertos pelos subscritores das Novas Cotas, por meio da Taxa de Ingresso. Neste sentido, o Fundo e o Administrador, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarecem que tais custos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder, que é pessoa integrante do mesmo grupo



econômico do gestor do Fundo, não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais cotistas do Fundo, de forma que a contratação do Coordenador Líder nesta Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

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

São Paulo, 09 de janeiro de 2019.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador