

MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 97.521.225/0001-25 – Código de Negociação na B3 (ticker): MXRF11

FATO RELEVANTE

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), e **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 10º andar, conjuntos 101 e 102 (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, na qualidade, respectivamente, de administrador e de gestor do **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), inscrito no CNPJ sob o nº 97.521.225/0001-25 (“Fundo”), informam aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que:

- (i) Foi publicada decisão do colegiado da CVM, proferida em 21 de dezembro de 2021 (“Decisão do Colegiado”), que deu *provimento parcial* ao recurso apresentado por este Administrador (“Recurso”) contra decisão da Superintendência de Supervisão de Securitização (“SSE” e “Decisão Recorrida”, respectivamente), no âmbito de ação de fiscalização que tem o Fundo por objeto, *por meio da qual a SSE, expressou novo entendimento regulatório a respeito do Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668*, dispositivo que estabelece a obrigatoriedade de distribuição pelos Fundos de investimento imobiliário de 95% (noventa e cinco por cento) de seus lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa;
- (ii) A Decisão Recorrida, nas palavras do voto do Diretor Relator, buscava “*estabelecer a vedação da distribuição nas situações em que o montante a distribuir calculado de acordo com o mecanismo legal e regulamentar, amparado no regime de caixa, seja superior à soma do lucro contábil do exercício e dos lucros acumulados (e reservas de lucros) de exercícios anteriores*”, implicando em uma alteração da interpretação atualmente dada pela CVM para a Lei 8.668, conforme expressa, em especial, no Ofício Circular CVM/SIN/SNC/nº 01/2014. Os efeitos da Decisão Recorrida encontravam-se suspensos, em função do recurso apresentado pelo Administrador;
- (iii) Por maioria de votos, o Colegiado da CVM conheceu do Recurso e lhe deu provimento parcial¹. O Recurso não foi provido integralmente, pois, nos termos do voto do Diretor Relator, ficou ressaltado que (grifamos):

“i) Caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, combinados com as determinações do Regulamento, seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado

¹ A Decisão do Colegiado e os links para os votos dos Diretores, bem como a manifestação da SSE-CVM, publicados em 21 de janeiro de 2022, podem ser encontrados no endereço:
http://conteudo.cvm.gov.br/decisooes/2021/20211221_R1/20211221_D2388.html?utm_source=pocket_mylist

dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital e;

ii) Há possibilidade (...) de que no caso em que o valor a ser distribuído pelo FII seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, ocorra deliberação assemblear com vistas à distribuição inferior ao montante calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014, combinados com as determinações do Regulamento.”

- (iv) Isso é, a principal alteração promovida pela Decisão do Colegiado com relação ao entendimento anterior expresso pela CVM consistiria no entendimento de que “a distribuição de rendimentos superiores aos lucros contábeis apurados ou acumulados deve ser classificada sob outra rubrica, como amortização de cotas ou devolução de capital aos cotistas”²;
- (v) Reitera-se que o Administrador sempre adotou, para a distribuição dos rendimentos do Fundo, procedimento que “atende, *ipsis litteris*, a orientação e o entendimento das áreas técnicas da CVM vigentes até então, divulgados por meio do Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/nº 01/2014”³;
- (vi) O Administrador permanece avaliando as implicações da Decisão do Colegiado, bem como eventuais providências administrativas a serem tomadas, sempre no melhor interesse dos cotistas, que serão oportunamente informadas;
- (vii) Por fim, informamos que o Fundo encerrou o exercício social de 2021 com lucro contábil, já considerando os resultados acumulados de exercícios anteriores. Entretanto, dado que as demonstrações contábeis e o relatório do auditor independente ainda estão dentro do prazo de conclusão, é possível que tal apuração sofra alterações, que poderão ser comunicadas apenas quando da divulgação das demonstrações contábeis auditadas. Adicionalmente, não é possível afirmar se, nos próximos meses, o Fundo auferirá resultados contábeis (regime de competência) superiores ou inferiores ao lucro, se houver, apurado segundo o regime de caixa — isso se deve, substancialmente, devido à marcação a mercado de determinados ativos do Fundo, a qual afeta apenas o resultado segundo o regime de competência.

Reforçamos que este Fato Relevante não deve ser interpretado como promessa ou garantia de rentabilidade ou de distribuição de resultados e que qualquer informação adicional será oportunamente comunicada aos cotistas e ao mercado por meio de fatos relevantes.

São Paulo, 25 de janeiro de 2022.

BTG PACTUAL
SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

XP VISTA
ASSET MANAGEMENT LTDA.

² Trecho extraído do Voto Dissidente apresentado pelo Diretor Alexandre Rangel, parágrafo 8.

³ Trecho extraído do Voto Dissidente apresentado pelo Diretor Alexandre Rangel, parágrafo 10.