

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 9ª (NONA) EMISSÃO DO MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 97.521.225/0001-25

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

Código ISIN: BRMXRFCTF008

Código de Negociação na B3: MXRF11

ADMINISTRADOR

GESTOR

COORDENADOR LÍDER

COORDENADOR

COORDENADOR
CONTRATADO



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrito no CNPJ nº 59.281.253/0001-23, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro ("Administrador").

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., inscrito no CNPJ nº 16.789.525/0001-98, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Gestor").

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com endereço na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153 Sala 201, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro ("Coordenador Líder").

BANCO ITAÚ BBA S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Itaú BBA" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores").

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, com endereço na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais ("Coordenador Contratado").

São ofertadas no âmbito da 9ª (nona) emissão do **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo" e "9ª Emissão", respectivamente) cotas de classe e série únicas, todas nominativas e escriturais ("Novas Cotas"), que serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, do Regulamento do Fundo e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta").

A Oferta compreende a emissão de, inicialmente, 60.301.508 (sessenta milhões, trezentas e uma mil, quinhentas e oito) Novas Cotas. Assim o montante inicial da Oferta ("Montante Inicial da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido neste Prospecto), será de, inicialmente:

R\$ 600.000.004,60

(seiscentos milhões e quatro reais e sessenta centavos)



O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 150.000.001,15 (cento e cinquenta milhões e um reais e quinze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalentes a 15.075.377 (quinze milhões, setenta e cinco mil, trezentas e setenta e sete) Novas Cotas ("Cotas Adicionais"), a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160, a serem emitidas nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, observada a possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido neste Prospecto). Assim, o montante total da Oferta ("Montante Total da Oferta"), considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de R\$ 750.000.005,75 (setecentos e cinquenta milhões e cinco reais e setenta e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

As Novas Cotas da Oferta serão emitidas pelo preço unitário de R\$ 9,95 (nove reais e noventa e cinco centavos), o qual não considera a Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Emissão"). No âmbito da Oferta será devida pelos Investidores, incluindo atuais cotistas do Fundo que venham a exercer o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (conforme definidos neste Prospecto Definitivo) e terceiroscessionários do Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, taxa de distribuição primária equivalente a 3,42% (três inteiros e quarenta e dois centésimos por cento) do Preço de Emissão, correspondente ao valor de R\$ 0,34 (trinta e quatro centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados para o pagamento dos custos e despesas da Oferta previstos na página 52 deste Prospecto. Dessa forma, cada Nova Cota possui preço de subscrição de R\$ 10,29 (dez reais e vinte e nove centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário, no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3. As Novas Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a data definida no Formulário de Liberação (conforme definido neste Prospecto) que será divulgado, posteriormente à disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), do anúncio da divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3.

A Oferta foi registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/212, em 23 de novembro de 2023.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 9 E SEQUINTE DESTE PROSPECTO.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, AOS COORDENADORES, AO COORDENADOR CONTRATADO E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS COORDENADORES, DO COORDENADOR CONTRATADO, DA CVM E DA B3, CONFORME PREVISTO NA SEÇÃO 13 DESTE PROSPECTO.

Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2023.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve Descrição da Oferta	1
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de Cotas, conforme o caso, com as informações que o Administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento.....	2
2.3. Identificação do Público-Alvo.....	2
2.4. Indicação sobre a Admissão à negociação em Mercados Organizados.....	3
2.5. Valor Nominal Unitário de cada Nova Cota e Custo Unitário de Distribuição	3
2.6. Valor Total da Oferta e Valor Mínimo da Oferta.....	4
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	6
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	6
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	7
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	8
4. FATORES DE RISCO	9
4.1. Riscos relacionados à Oferta.....	9
4.2. Riscos relacionados às Cotas e ao Fundo.....	10
4.3. Riscos relacionados aos Ativos-Alvo, Ativos Investidos e/ou Ativos de Liquidez.....	13
4.4. Riscos Macroeconômicos e Outros.....	15
5. CRONOGRAMA.....	16
5.1. Cronograma Indicativo da Oferta	16
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....	18
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior.....	18
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	19
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	22
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação ...	22
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE COTISTAS	23
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	23
7.2. Declaração da inadequação do investimento	23
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	23
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	26
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	26
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	26
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	30
8.4. Regime de distribuição.....	31
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço	31

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado.....	32
8.7. Formador de mercado.....	32
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável.....	32
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento.....	32
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	36
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	36
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	37
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	37
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	39
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	39
11.2. Condições Precedentes.....	39
11.3. Demonstrativo do custo da distribuição	39
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	43
12.1. Destinatários dos Recursos não registrados perante a CVM.....	43
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	44
13.1. Regulamento do Fundo	44
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas.....	45
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS NA OFERTA	46
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	46
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	46
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	47
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	47
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	47
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	47
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	49
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	50
16.1. Breve Resumo das Principais Características do Fundo	50
16.2. Divulgação de Informações do Fundo.....	55
16.3. Base Legal.....	55
16.4. Tributação	55
16.5. Informações sobre o Gestor e o Administrador	58
16.6. Informações Adicionais.....	58

ANEXOS

ANEXO I	REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO.....	69
ANEXO II	TERMO DE APURAÇÃO DE RESULTADO DE CONSULTA FORMAL QUE APROVOU A OFERTA E A 9ª EMISSÃO.....	117
ANEXO III	ATO DO ADMINISTRADOR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	121
ANEXO IV	ESTUDO DE VIABILIDADE	131
ANEXO V	INFORME ANUAL DO FUNDO.....	137

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve Descrição da Oferta

A Oferta consiste na distribuição pública de Novas Cotas da 9ª Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII, nos termos deste Prospecto, realizada nos termos da Resolução CVM 160, submetida a registro pelo rito automático, conforme previsto nos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 160, intermediada pela **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("**Coordenador Líder**") e pelo **Banco Itaú BBA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("**Itaú BBA**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Coordenadores**"), os quais serão responsáveis pela colocação, sob o regime de melhores esforços de colocação, das Novas Cotas da 9ª Emissão do Fundo durante o período de distribuição estabelecido no item 8.9 "*Período de Distribuição e Encerramento da Oferta*" deste Prospecto.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, por meio de carta-convite às referidas instituições, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 ("**Carta-Convite**" e "**Participantes Especiais**", respectivamente).

Os Participantes Especiais formalizarão sua adesão ao processo de distribuição das Novas Cotas por meio da adesão expressa à referida Carta-Convite e, consequentemente, ao Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

A Oferta contará, ainda, com a participação da **Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, na qualidade de instituição consorciada da Oferta ("**Coordenador Contratado**" e, em conjunto com os Coordenadores e os Participantes Especiais, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), sendo que sua adesão à Oferta ocorreu por meio da assinatura do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) da Oferta. O Coordenador Contratado estará sujeito às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor..

O Fundo é administrado pelo **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**Administrador**"), e gerido pela **XP Vista Asset Management Ltda.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98 ("**Gestor**"). As Novas Cotas serão escrituradas e custodiadas pelo Administrador ("**Escriturador**" e "**Custodiante**").

Esta 9ª Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, o Preço de Emissão e as demais características da 9ª Emissão e da Oferta foram aprovados por meio da Assembleia Geral de Cotistas, realizada mediante o procedimento de Consulta Formal encerrado em 24 de outubro de 2023, devidamente arquivada na CVM na mesma data ("**Consulta Formal**"), e pelo ato do Administrador realizado em 23 de novembro de 2023 ("**Ato do Administrador**" e, em conjunto com a Consulta Formal, "**Atos de Aprovação**").



2.2. Apresentação da classe ou subclasse de Cotas, conforme o caso, com as informações que o Administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Novas Cotas (a) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas); (b) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (c) não são resgatáveis; (d) terão a forma nominativa e escritural; (e) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (f) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e (g) são livres de quaisquer restrições ou ônus, e conferem aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens.

Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo ("**Assembleias Gerais de Cotistas**"), observado o disposto na legislação aplicável.

De acordo com o disposto na legislação aplicável, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Novas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo, sendo permitidas a amortização e a distribuição de rendimentos nos termos do previsto no Regulamento.

2.3. Identificação do Público-Alvo

A Oferta terá como público-alvo investidores em geral que sejam **(i)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Termo de Aceitação (conforme definido neste Prospecto) em valor igual ou superior a R\$ 1.000.004,85 (um milhão, quatro reais e oitenta e cinco centavos, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à 100.503 (cem mil, quinhentas e três) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("**Investidores Institucionais**"); e **(ii)** investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Termo de Aceitação, junto às Instituições Participantes da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.994,90 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e noventa centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale a 100.502 (cem mil, quinhentos e duas) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (conforme abaixo definido) ("**Investidores Não Institucionais**" e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, simplesmente "**Investidores**"), desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento ("**Público-Alvo da Oferta**").

O Fundo não será destinado a investidores que sejam classificados como regimes próprios de previdência social, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") nº 4.963, de 25 de novembro de 2021, conforme alterada.

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 da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil do Público-Alvo da 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 e os Termos de Aceitação firmados por Pessoas

Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, observadas, ainda, as demais exceções previstas no artigo 56 da Resolução CVM 160.

Para os fins da Oferta, "**Pessoas Vinculadas**" significam pessoas que sejam (a) controladores diretos ou indiretos ou administradores do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo grau); (b) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) assessores de investimento que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "f" acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 25 de maio de 2021, conforme alterada e do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160.

Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Definitivo, em especial a seção "4. Fatores de Risco", nas páginas 9 a 15 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à 9ª Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento do Fundo.

A participação de pessoas vinculadas na subscrição e integralização das Novas Cotas pode afetar negativamente a liquidez das cotas no mercado secundário. Para mais informações, veja o fator de risco "Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta" na página 9 deste Prospecto.

2.4. Indicação sobre a Admissão à negociação em Mercados Organizados

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário no DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário, no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3.

A transferência de Novas Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e na regulamentação vigente. Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores que subscreverem as Novas Cotas e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência (ou cessionários do Direito de Preferência) ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo da Nova Cota que, até a data definida no formulário de liberação para negociação das Novas Cotas ("**Formulário de Liberação**") que será divulgado, posteriormente à disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável.

2.5. Valor Nominal Unitário de cada Nova Cota e Custo Unitário de Distribuição

As Novas Cotas serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo Preço de Subscrição.

Observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Investidores, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, Taxa de Distribuição Primária equivalente a 3,42% (três inteiros e quarenta e dois centésimos por cento) do Preço de Emissão, correspondente ao valor de R\$ 0,34 (trinta e quatro centavos) por Nova Cota. Os recursos da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para o pagamento (i) das comissões de distribuição e estruturação das Novas Cotas e (ii) eventuais custos

relativos ao pagamento de taxas à CVM, à B3 e à ANBIMA, conforme o caso, honorários dos prestadores de serviços e eventuais despesas vinculadas ao procedimento de estruturação da Oferta e distribuição das Novas Cotas. Eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo e eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor, exceto pelas comissões de distribuição e de estruturação devidas às Instituições Participantes da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das Novas Cotas integralizadas, que serão integralmente e em qualquer hipótese arcadas pela Taxa de Distribuição Primária, uma vez que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas ao Gestor ou ao Administrador, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014. Dessa forma, cada Nova Cota possui Preço de Subscrição de R\$ 10,29 (dez reais e vinte e nove centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

2.6. Valor Total da Oferta e Valor Mínimo da Oferta

O Montante Inicial da Oferta é de R\$ 600.000.004,60 (seiscentos milhões e quatro reais e sessenta centavos), representado por 60.301.508 (sessenta milhões, trezentas e uma mil, quinhentas e oito) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão das Cotas Adicionais.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que subscrita a quantidade mínima de 1.005.026 (um milhão, cinco mil e vinte e seis) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 10.000.008,70 (dez milhões e oito reais e setenta centavos), com base no Preço de Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Mínimo da Oferta**" e "**Distribuição Parcial**", respectivamente), para a manutenção da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os termos de aceitação de Novas Cotas ("**Termos de Aceitação**") ou ordens de investimento automaticamente cancelados.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será facultado aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja a colocação (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor do que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor, ou o Cotista que venha a exercer o Direito de Preferência (ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação, da ordem de investimento, do exercício do Direito de Preferência ou do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente colocadas e a quantidade de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação, da ordem de investimento, do exercício do Direito de Preferência ou do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso. Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor ou Cotista (inclusive terceiros cessionários do Direito de Preferência) que, ao formalizar seu Termo de Aceitação ou ordem de investimento ou exercer o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá o seu Termo de Aceitação ou ordem de investimento ou exercício do Direito de Preferência ou exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional cancelado automaticamente e, caso já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou pelo Cotista e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de efetiva subscrição e integralização das Cotas

("Critérios de Restituição de Valores" e "Data de Liquidação", respectivamente). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores e Cotistas os recursos eventualmente integralizados, conforme os Critérios de Restituição de Valores.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta em caso de Distribuição Parcial, veja a seção 3.3 "No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários" na página 8 deste Prospecto e a seção "Fatores de Risco – Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta", na página 9 deste Prospecto.

Lote Adicional

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 150.000.001,15 (cento e cinquenta milhões e um reais e quinze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalentes a 15.075.377 (quinze milhões, setenta e cinco mil, trezentas e setenta e sete) Novas Cotas ("**Cotas Adicionais**"), a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 9ª Emissão e da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas Adicionais, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas Adicionais também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação do Itaú BBA, dos Participantes Especiais e do Coordenador Contratado. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Subscrição e Integralização das Novas Cotas

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor deverá (i) assinar o Termo de Aceitação ou ordem de investimento e o termo de adesão e ciência de risco ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento dos termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento do Fundo ("**Política de Investimento**") e aos fatores de risco ("**Termo de Adesão ao Regulamento**") ; e (iii) se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, inclusive em caso distribuição parcial das Novas Cotas, veja o item 3. "Destinação de Recursos", na página 6 deste Prospecto.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Observada a Política de Investimentos do Fundo, estabelecida no Regulamento, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo (conforme definido abaixo), além do pagamento de encargos, como taxas de administração e escrituração e custos incorridos no âmbito das eventuais aquisições.

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 (a) valores mobiliários autorizados pela legislação aplicável, tais como Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), Letras Hipotecárias ("LH"), Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"), bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor; (b) limitado a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo na data do respectivo investimento, (i) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, comerciais, hoteleiros, residenciais, ou mistos, localizados em áreas urbanas ou não; (ii) terrenos; (iii) vagas de garagem; (iv) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("FII"), com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica *built to suit*), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor ("Imóveis-Alvo"); (c) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIIs; (d) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (e) cotas de outros FIIs; (f) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (g) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na legislação aplicável; e (h) limitado a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo na data do respectivo investimento, ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Ativos-Alvo").

Sem prejuízo do disposto acima, segue abaixo *pipeline* meramente indicativo:

Ativos	Descrição	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Prazo (anos)
CRI	Varejo alimentício	60,00	IPCA+ 8,25%	18
CRI	Varejo alimentício	60,00	IPCA+ 8,25%	18
CRI	Loteamento	18,00	IPCA+ 9,00%	7
CRI	Loteamento	18,00	IPCA+ 9,00%	7
CRI	Incorporação Vertical	93,00	IPCA+ 11,50%	5,25
CRI	Loteamento	40,00	IPCA+ 10,30%	10
CRI	Agronegócio	90,00	IPCA+ 10,00%	9
CRI	Varejo alimentício	104,00	IPCA+ 10,00%	15
CRI	Varejo alimentício	85,00	IPCA+ 14,00%	15

Ativos	Descrição	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Prazo (anos)
CRI	Logístico	50,00	IPCA+ 8,00%	15
Permuta Financeira	Incorporação Vertical	53,42	INCC+ 12,00%	4
Permuta Financeira	Incorporação Vertical	38,51	INCC+ 12,00%	4
Permuta Financeira	Incorporação Vertical	35,50	INCC+ 11,50%	4
Permuta Financeira	Incorporação Vertical	30,29	INCC+ 11,50%	4
Permuta Financeira	Incorporação Vertical	31,50	INCC+ 13,00%	4

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O GESTOR CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DOS ATIVOS-ALVO DESCRITOS NESTA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” NÃO CONFIGURA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da legislação aplicável.

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada sob o procedimento de Consulta Formal encerrado em 5 de setembro de 2016, foi aprovada a aquisição, pelo Fundo, de ativos financeiros, títulos e valores mobiliários estruturados, intermediados, administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor, ou pessoas a eles ligadas, conforme aplicável, nos termos da legislação aplicável, notadamente no que se refere a (i) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou pessoas a eles ligadas, conforme aplicável, e (ii) Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido) estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas, tendo os votos proferidos pela aprovação representado 29,80% (vinte e nove inteiros e oitenta centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo na referida data.

Em 30 de setembro de 2023, o Fundo possuía 5,56% (cinco inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) do seu patrimônio líquido aplicado em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Independentemente da aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, posteriormente ao encerramento de cada nova oferta do Fundo, o Administrador fará uma análise concreta da situação patrimonial e do passivo (números de Cotistas) do Fundo depois do encerramento da oferta e, havendo alteração significativa em tal situação, deverá convocar uma assembleia geral extraordinária, para que as matérias referentes a potenciais operações conflituosas deliberadas sejam ratificadas pelos Cotistas do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de Distribuição Parcial da Oferta, conforme possibilidade descrita neste Prospecto, o Gestor não vislumbra fonte alternativa de recursos para o Fundo atingir seu objetivo e/ou para a realização de investimento nos Ativos-Alvo. Entretanto, tendo em vista a natureza do investimento realizado, o Fundo irá reduzir a quantidade de Ativos-Alvo, adquirindo a proporção entre a quantidade pretendida em caso de captação do Montante Total da Oferta e o valor efetivamente captado.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E OS SEUS RISCOS, RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR A LEITURA DO ITEM 2.6 “VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA” E DO FATOR DE RISCO “RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA” NA PÁGINA 9 DESTE PROSPECTO.



4. 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 neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas 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, dos Coordenadores, 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 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, situação financeira ou 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, §4º, da Resolução CVM 160.

4.1. Riscos relacionados à Oferta

4.1.1. Riscos de Maior Materialidade

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 dos Termos de Aceitação.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Termos de Aceitação automaticamente cancelados. Para mais informações, vide item 7.3 na página 23 deste Prospecto.

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 da 9ª Emissão distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta.

4.1.2. Riscos de Média Materialidade

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 os Termos de Aceitação e as ordens de investimento firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta 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 os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Risco de 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.

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, o Pedido de Subscrição ou a ordem de investimento enviado(a) pelos Investidores somente será acatado(a) 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.

4.1.3. Riscos de Menor Materialidade

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas neste Prospecto: Este Prospecto 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 Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas.

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 exerceram 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 e/ou ordem de investimento, conforme o caso, 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.

4.2. Riscos relacionados às Cotas e ao Fundo

4.2.1. Riscos de Maior Materialidade

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.

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.

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.

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, Consultor Imobiliário ou pessoa jurídica a este ligada. Ocorre que o Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário, apresentará Ativos-Alvo ao Administrador, que por sua vez deverá adquiri-los. Adicionalmente, o Administrador é responsável pela administração de outros fundos geridos pelo Gestor, bem como é responsável pela administração de fundos cuja distribuição das cotas foi realizada por empresas ligadas ao Gestor. Essas situações podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor e o Consultor Imobiliário, por ser parte do grupo econômico do Gestor, pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco relativo ao Estudo de Viabilidade: O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Gestor, que é o prestador de serviços do Fundo responsável pela análise e seleção dos Ativos-Alvo que farão parte da carteira do Fundo. O fato de tal Estudo de Viabilidade não ter sido elaborado por um terceiro independente pode ensejar em uma situação de conflito de interesses, aonde a opinião do Gestor pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

4.2.2. Riscos de Média Materialidade

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.

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.

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 fundos imobiliários tendem a possuir 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.

4.2.3. Riscos de Menor Materialidade

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. Diante disso, os Cotistas poderão ter que realizar aportes adicionais no Fundo, com o intuito de cobrir as perdas decorrentes da contratação de operações de derivativos. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

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 11.033/04, que prevê isenção do IRRF para Cotistas pessoas físicas, desde que (i) o Fundo tenha, no mínimo, 50 (cinquenta) 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, 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. 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.

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% das Cotas do fundo. Nessas hipóteses, nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário: Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da do Administrador e do Gestor ("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.

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. Entretanto, 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.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos: A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos-Alvo, nos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

4.3. Riscos relacionados aos Ativos-Alvo, Ativos Investidos e/ou Ativos de Liquidez

4.3.1. Riscos de Maior Materialidade

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.

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.

4.3.2. Riscos de Média Materialidade

Risco de Mercado: Sem prejuízo dos Riscos do Prazo citado 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 do 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 previsto no Regulamento, 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.

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.

Cobrança dos Ativos-Alvo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos Ativos-Alvo, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos-Alvo, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador de Cotas, o

Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos: Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta pela totalidade ou pela fração ideal de imóveis, ou por direitos relacionados aos imóveis que compõe os Ativos-Alvo, a propriedade de Cotas não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis, tampouco dos Ativos-Alvo investidos pelo Fundo.

Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas a tal operação. Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco de desvalorização dos Imóveis: Como os recursos do Fundo podem ser aplicados em Imóveis-Alvo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Risco de vacância: Tendo em vista que o Fundo pode investir em Imóveis-Alvo exploração comercial dos respectivos imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos imóveis que integram o seu patrimônio, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, as despesas e encargos do Fundo serão maiores enquanto perdurar a vacância de qualquer dos seus imóveis.

4.3.3. Riscos de Menor Materialidade

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.

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, consequentemente, aos Cotistas.

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.

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.

4.4. Riscos Macroeconômicos e Outros

4.4.1. Riscos de Maior Materialidade

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.

4.4.2. Riscos de Menor Materialidade

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.

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma Indicativo da Oferta

Ordem	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	23/11/2023
2	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	24/11/2023
3	Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	28/11/2023
4	Início do período de exercício e de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	30/11/2023
5	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	08/12/2023
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	12/12/2023
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	13/12/2023
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador Início do Período de Subscrição	14/12/2023
9	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	19/12/2023
10	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	20/12/2023
11	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional Encerramento do Período de Subscrição	27/12/2023
12	Procedimento de Alocação	28/12/2023
13	Data de Liquidação da Oferta	04/01/2023
14	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	21/05/2024

⁽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 dos Coordenadores, mediante comunicação enviada à CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos Artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, 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 sua ordem de investimento ou seu Termo de Aceitação, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

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

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

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor deverá (i) assinar o Termo de Aceitação ou ordem de investimento e o Termo de Adesão ao Regulamento; e (ii) se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação ou ordem de investimento.



Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores indicadas na seção 13. "Documentos e Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos" na página 44 deste Prospecto.



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior

As Novas Cotas do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 13 de abril de 2012, sob o código "MXRF11".

As tabelas abaixo indicam **(i)** a cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; **(ii)** cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; **(iii)** cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.

Cotações Anuais – Últimos Cinco Anos ¹			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
2023	10,00	11,12	10,54
2022	9,02	10,32	9,79
2021	9,71	10,80	10,23
2020	8,53	14,12	10,71
2019	10,25	14,52	11,37

Cotações Trimestrais – Últimos Dois Anos ¹			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
3º Tri 2023	10,44	11,12	10,73
2º Tri 2023	10,28	10,97	10,59
1º Tri 2023	10,00	10,38	10,17
4º Tri 2022	9,72	10,31	10,12
3º Tri 2022	9,54	10,32	9,96
2º Tri 2022	9,30	9,95	9,65
1º Tri 2022	9,02	10,06	9,43
4º Tri 2021	9,71	10,09	9,96
3º Tri 2021	9,91	10,23	10,04
2º Tri 2021	9,91	10,66	10,42
1º Tri 2021	10,29	10,80	10,53

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
setembro/23	10,76	11,12	10,94
agosto/23	10,46	10,97	10,66
julho/23	10,44	10,72	10,62
junho/23	10,59	10,97	10,75
maio/23	10,48	10,74	10,62
abril/23	10,28	10,57	10,37

¹Até 30 de setembro de 2023.

(1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

(2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.

(3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Observado o disposto no Regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas emitidas pelo Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**") e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,23257381574 ("**Direito de Preferência**" e "**Fator de Proporção**", respectivamente).

Os Cotistas poderão exercer o Direito de Preferência durante um período de 10 (dez) Dias Úteis, contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**").

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Não haverá Investimento Mínimo por Investidor para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, da seguinte forma: (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, podendo o Escriturador ser acessado por meio dos seguintes contatos:

Para esclarecer dúvidas, ou obter mais informações: (011) 3383-2826

E-mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

O horário de atendimento é em Dias Úteis das 09h00 às 18h00.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (a) por meio da B3, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive); ou (b) por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

A cessão do Direito de Preferência será realizada junto ao respectivo agente de custódia e/ou Escriturador, que será o responsável por tal transferência. Para efetivar a transferência, o Cotista deverá entrar em contato com seu agente de custódia e/ou Escriturador, informar que deseja efetuar a cessão do Direito de Preferência, preencher a solicitação de transferência de valores mobiliários, conforme modelo fornecido por seu agente de custódia e/ou Escriturador, bem como seguir quaisquer outras instruções fornecidas pelo agente de custódia e/ou pelo Escriturador. A negociação do Direito de Preferência relativamente às Cotas custodiadas no Escriturador será realizada de forma privada entre os Cotistas. Os Cotistas (cedentes e cessionários do Direito de Preferência) serão os únicos e exclusivos responsáveis pelos impostos incidentes sobre a cessão do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor, observado o Fator de Proporção; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia do exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a colocação (a) do Montante Inicial

da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior do que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, observados os termos e condições descritos na seção 2.6 “Valor Total da Oferta e Valor Mínimo da Oferta”, na página 4 e seguintes deste Prospecto Definitivo.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado Dia Útil seguinte ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e início do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (“**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**”) por meio da página da rede mundial de computadores: (i) do Administrador; (ii) do Gestor; (iii) das Instituições Participantes; (iv) da B3; (v) da CVM; e (vi) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ser objeto do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e objeto de subscrição pelos Investidores, observado o descrito abaixo.

Será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência (e desde que manifestem interesse nesse sentido no momento do exercício do Direito de Preferência), o direito de subscrição das sobras (“**Direito de Subscrição de Sobras**”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (“**Sobras**”).

O percentual máximo de Sobras a que cada cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência (o qual poderá considerar a emissão das Cotas Adicionais); e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, manifestaram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.

Cada cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do fator de proporção do Direito de Subscrição de Sobras), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Novas Cotas existentes para as Sobras (“**Direito de Subscrição de Montante Adicional**”, e em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, “**Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**”).

Os Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência ou que exercerem o Direito de Preferência, mas não indicarem, no exercício do Direito de Preferência, sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras, não possuirão o Direito de Subscrição de Sobras. Adicionalmente, os Cotistas que não exercerem o Direito de Subscrição de Sobras não poderão exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3. Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto ao Escriturador.

Encerrado o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, será feita a alocação do montante subscrito de Sobras no período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e a identificação dos Cotistas que manifestaram seu desejo no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, bem como será verificado se houve excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Caso haja excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio do Montante Adicional observando-se a proporção do número total de Novas Cotas disponíveis para subscrição durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, em relação à totalidade demandada pelos Cotistas nesse mesmo período (“**Rateio do**

Montante Adicional”), a ser informado por meio da divulgação de comunicado ao mercado. Caso os Coordenadores verifiquem, após a aplicação do Rateio do Montante Adicional, a existência de Novas Cotas remanescentes e não subscritas em razão da aplicação do Rateio do Montante Adicional, estes poderão realizar, a seu exclusivo critério, um rateio adicional entre as Novas Cotas remanescentes de forma discricionária referente às manifestações recebidas dos Cotistas interessados em exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional nos montantes individuais que, no entender dos Coordenadores, melhor atendam os objetivos da Oferta. É vedado aos cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data prevista no cronograma indicativo descrito no item 5 acima, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado na data da liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, o comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (“**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**”) por meio da página da rede mundial de computadores: (i) do Administrador; (ii) do Gestor; (iii) das Instituições Participantes; (iv) da B3; (v) da CVM; e (vi) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ser objeto de subscrição pelos Investidores, observado o descrito abaixo.

Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Novas Cotas após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (o qual poderá considerar a emissão das Cotas Adicionais), referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores, considerando que, no mínimo, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que os Coordenadores, a seu exclusivo critério, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do montante final da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, o Cotista ou cessionário que exercer seu Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, o respectivo recibo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Formulário de Liberação, Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata, e da obtenção da autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados dos recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o Período de Subscrição, que foram depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“**Investimentos Temporários**”), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos da legislação aplicável.

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DENTRO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL.

6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Os atuais Cotistas que optarem por não exercer o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na subscrição de Novas Cotas sofrerão diluição imediata no percentual da sua participação no patrimônio líquido do Fundo, o que poderá causar a redução da sua participação na tomada de decisões do Fundo e, em última análise, poderá acarretar perdas patrimoniais aos atuais Cotistas.

Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da 9ª Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas após a captação dos recursos da 9ª Emissão(*) (R\$)	Percentual de Diluição (%)
1	1.005.026	260.284.033	2.557.735.135,63	9,83	0%
2	60.301.508	319.580.515	3.140.424.337,82	9,83	19%
3	75.376.885	334.655.892	3.288.565.662,57	9,83	23%

(*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de outubro de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários (considerando o Preço de Emissão), excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 1: Considera o Montante Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considera a distribuição do Montante Inicial da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 3: Considera a distribuição do Montante Total da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas na tabela acima são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Novas Cotas de emissão do Fundo em 30 de outubro de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontado na tabela acima.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA” NA PÁGINA 11 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Nos termos do artigo 26.1.I do Regulamento e dos Atos de Aprovação, o Preço de Emissão das Novas Cotas foi fixado tendo em vista o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em 30 de outubro de 2023, acrescido de ágio de 1,24% (um inteiro e vinte e quatro centésimos por cento).

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE COTISTAS

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores da Oferta que subscreverem Novas Cotas, 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 o caso, receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo da Cota que, até a data definida no Formulário de Liberação, que será divulgado posteriormente à disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Formulário de Liberação, o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

7.2. Declaração da inadequação do investimento

A 9ª EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS, À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES EM BOLSA E À PERFORMANCE DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INVESTIDOS E DO MERCADO IMOBILIÁRIO COMO UM TODO, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO. ADICIONALMENTE, O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SALVO NA HIPÓTESE DE SUA LIQUIDAÇÃO, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 9 A 15 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À 9ª EMISSÃO, À OFERTA, ÀS COTAS E AOS ATIVOS-ALVO E ATIVOS IMOBILIÁRIOS OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 9 A 15 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) deferir requerimento de modificação da oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (iii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação ou modificação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo 6º do artigo 67 da Resolução CVM 160, o requerimento de modificação ou revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Nos termos do parágrafo 7º do artigo 67 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, uma única vez, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Adicionalmente, os Coordenadores, por meio de decisão conjunta com o Administrador e o Gestor, poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 67, parágrafo 8º da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso haja modificação ou revogação da Oferta, tal fato será imediatamente comunicado aos Investidores pela respectiva Instituição Participante da Oferta que tiver recebido suas ordens de investimento ou seus Termos de Aceitação, conforme o caso, e divulgado por meio de anúncio de retificação nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes, do Administrador, do Gestor e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 69 da Resolução CVM 160.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o término do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação sobre a modificação da Oferta que lhes for encaminhada diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta que tiver recebido suas ordens de investimento ou seus Termos de Aceitação, conforme o caso, seu interesse em manter seus Termos de Aceitação. EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

O previsto acima não será aplicável nos casos de modificação da Oferta, pelo Administrador, para melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, salvo se a CVM determinar sua adoção nos casos em que entenda que a modificação não melhora as condições da Oferta para os Investidores.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento e o resultado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes, do Gestor, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

No caso de modificação da Oferta que demande aprovação prévia e que comprometa a execução do cronograma, as Instituições Participantes enviarão comunicação aos Investidores para que manifestem seu interesse em desistir da Oferta, observado o procedimento disposto acima.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (b) esteja sendo intermediária por instituição líder ou coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes, do Administrador, do Gestor e da CVM, da B3 e no Fundos.Net, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e as Instituições Participantes deverão dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, até o término do 5º Dia Útil subsequente a divulgação do anúncio de suspensão da Oferta, se desejam desistir da Oferta. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes comunicarão ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta, conforme o caso.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico dos Coordenadores ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada aos Coordenadores.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Com exceção das condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, conforme descritas na seção 11. "Contrato de Distribuição", na página 39 deste Prospecto, e da colocação do Montante Mínimo da Oferta, a realização da Oferta não está submetida a quaisquer outras condições.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento. A Oferta possuirá as seguintes especificidades em relação a cada tipo de Investidor, conforme delimitado abaixo:

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "**Oferta**" devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Durante o período de 12 de dezembro de 2023 e 27 de dezembro de 2023 ("**Período de Subscrição**"), os Investidores indicarão no seu Termo de Aceitação ou ordem de investimento, conforme aplicável, entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido), sob pena de seu Termo de Aceitação ou ordem de investimento ser cancelado(a) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Termos de Aceitação, ordens de investimento e exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, observado o disposto no item 2.6 na página 4 deste Prospecto.

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 PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) 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, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL E PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO CONCOMITANTE" NA PÁGINA 10 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 27**"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores considerados Investidores Institucionais que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Termo de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota, o Cotista que exercer o Direito de Preferência (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a data definida no Formulário de Liberação, que será divulgado posteriormente à disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Novas Cotas depois de divulgado o Formulário de Liberação,

o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Termos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação e ordens de investimentos feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Termos de Aceitação, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto aos Coordenadores.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou da Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Oferta Não Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional serão destinadas à colocação junto aos Investidores da Oferta.

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de um ou mais Termo(s) de Aceitação, observado o Investimento Mínimo por Investidor, os quais serão considerados de forma cumulativa ("**Oferta Não Institucional**").

Observado o disposto no item 6.2 na página 19 deste Prospecto a respeito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional pelos atuais Cotistas do Fundo (ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), no mínimo 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que os Coordenadores, a seu exclusivo critério, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do montante final da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

Os Termos de Aceitação serão celebrados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Termo de Aceitação e os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas Adicionais), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;
- (ii) durante o Período de Subscrição, cada um dos Investidores Não Institucionais, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas interessados em participar da Oferta, deverá realizar a subscrição das Novas Cotas, mediante o preenchimento do Termo de Aceitação junto à uma das Instituições Participantes da Oferta;

- (iii) no Termo de Aceitação, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Termo de Aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a colocação (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (v) no âmbito do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), os Coordenadores alocarão as Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação em observância ao disposto no item "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", descrito abaixo;
- (vi) a quantidade de Novas Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Termo(s) de Aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o disposto na alínea (vii) abaixo limitado ao valor do(s) Termo(s) de Aceitação e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional;
- (vii) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado nos termos do inciso (vi) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação, até às 11h00 (onze horas da manhã) da Data de Liquidação da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Termo(s) de Aceitação será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta; e
- (viii) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Termo(s) de Aceitação tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Termo(s) de Aceitação e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção 7.3, na página 23 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 29 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, ocorrendo arredondamento para baixo e desprezando-se a referida fração.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE TERMO DE ACEITAÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO TERMO DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E ÀS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 9 A 15 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À 9ª EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE, ANTES DE REALIZAR O SEU TERMO DE ACEITAÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO TERMO DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE, ANTES DE REALIZAR O SEU TERMO DE ACEITAÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) TERMO(S) DE ACEITAÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.



Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior à quantidade de Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Institucional (sem considerar as Cotas Adicionais), todos os Termos de Aceitação não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Termos de Aceitação, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas ("**Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**").

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Termo de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Termo de Aceitação. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Termos de Aceitação.

No caso de liquidações realizadas junto ao Escriturador, se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Termo de Aceitação integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação de tal Investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Termos de Aceitação integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional celebrar mais de um Termo de Aceitação, os Termos de Aceitação, conforme o caso, serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Termos de Aceitação, conforme o caso, que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio dos Coordenadores, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja dos Coordenadores, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Termos de Aceitação, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os seguintes procedimentos ("**Oferta Institucional**"):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação, conforme o caso, aos Coordenadores, durante o Período de Subscrição, observado o Investimento Mínimo por Investidor, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento e/ou Termos de Aceitação, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação, conforme o caso, enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional;
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação, conforme aplicável, de condicionar sua adesão à Oferta nos casos em que haja a distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; (ii) quantidade maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento ou Termos de Aceitação, conforme o caso;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou Termo de Aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Subscrição;
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, na Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou Termo de Aceitação será automaticamente desconsiderado(a); e
- (vii) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento e/ou Termos de Aceitação, conforme aplicável, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário ("**Critério de Colocação da Oferta Institucional**").

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A 9ª Emissão, a Oferta, observado o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, e o Preço de Emissão foram aprovados pelo Administrador por meio da "Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada por meio de Consulta Formal", iniciada em 9 de outubro de 2023 e

encerrada em 24 de outubro de 2023, conforme Anexo II, e por meio do “Ato do Administrador do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FI”, celebrado em 23 de novembro de 2023, conforme Anexo III a este Prospecto.

8.4. Regime de distribuição

Distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada pelos Coordenadores, tendo por base o Plano de Distribuição, conforme previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160, elaborado pelos Coordenadores, com a anuência do Gestor e do Administrador, nos termos deste Prospecto.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão dos Participantes Especiais e do Coordenador Contratado. Os Participantes Especiais e o Coordenador Contratado estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Administrador, nos termos do item 6.4 acima.

Após iniciado o Período de Subscrição, os Coordenadores: (i) verificarão, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, a demanda pelas Novas Cotas, considerando o exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional pelos Cotistas do Fundo, os Termos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou de Termos de Aceitação, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, conforme aplicável, para conferir se: (a) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (b) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (c) se houve excesso de demanda e, em caso positivo, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais, bem como se os Termos de Aceitação e ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados; e (ii) conduzirão procedimento para alocação das Novas Cotas entre os Investidores (“**Procedimento de Alocação**”).

O Procedimento de Alocação será realizado em 28 de dezembro de 2023.

O Procedimento de Alocação seguirá o Critério de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, conforme o caso, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos da legislação aplicável.

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), os Termos de Aceitação e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 9 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário no DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

8.7. Formador de mercado

O Fundo contratou a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada ("**Formador de Mercado**") para a prestação de serviços de formador de mercado, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3 na forma e conforme as disposições (i) da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, (ii) do Manual de Normas de Formador de Mercado, e (iii) do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular nº 004/2012-DN da B3, com a finalidade de fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

O Formador de Mercado poderá ser substituído, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, e independentemente de prévia notificação judicial ou extrajudicial, (i) se o Fundo ou o Formador de Mercado infringir alguma das cláusulas ou condições estipuladas no "Contrato de Prestação de Serviços de Formador de Mercado", celebrado em 09 de janeiro de 2019, conforme aditado ("**Contrato de Formador de Mercado**"), (ii) caso ocorra alterações por força de lei ou regulamentação que inviabilizem os serviços a serem prestados pelo Formador de Mercado no âmbito do Contrato de Formador de Mercado, (iii) seja decretada falência, liquidação ou pedido de recuperação judicial do Formador de Mercado, do Fundo ou do Gestor; e/ou (iv) caso ocorra a suspensão ou descredenciamento do Formador de Mercado em virtude de qualquer uma das hipóteses previstas no Manual de Normas de Formador de Mercado.

O Formador de Mercado faz jus a uma remuneração mensal, pagos trimestralmente, correspondente a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo o seu pagamento realizado diretamente pelo Fundo.

8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável

Não será firmado contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 101 (cento e uma) Novas Cotas, totalizado um montante mínimo de investimento por investidor de R\$ 1.004,95 (um mil e quatro reais e noventa e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Investimento Mínimo por Investidor**").

Não haverá Investimento Mínimo por Investidor para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar a distribuição pública das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Gestor e dos Coordenadores (exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação), observado que os Coordenadores deverão assegurar: (i) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo da Oferta; e (iv) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar deste Prospecto, para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores ("**Plano de Distribuição**").

Procedimento da Oferta

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar a

distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como Público-Alvo os Investidores;
- (ii) após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, a disponibilização do Prospecto e da Lâmina e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores e observado o disposto no inciso "iii" abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos dos artigos 12, parágrafo 6º, e 50 da Resolução CVM 160;
- (iv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) obtenção do registro da Oferta na CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto aos Investidores;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência (ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional deverão formalizar o exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional durante o Período de Exercício do Direito de Preferência ou o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, observado que a tais Cotistas ou cessionários não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) a liquidação financeira do Direito de Preferência se dará no último Dia Útil do Período de Exercício do Direito de Preferência e a liquidação financeira do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional se dará no 4º (quarto) Dia Útil após o encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional;
- (vii) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no Dia Útil seguinte à data de liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo ou cessionários em razão do exercício do Direito de Preferência;
- (viii) após o término do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, será divulgado, na data de liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional;
- (ix) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação e ordens de investimento, conforme o caso, dos Investidores. Os Termos de Aceitação e as ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos "x", "xi", "xxvi" e "xxvii", abaixo e no item 7.3 "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor", na página 23 deste Prospecto; **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 PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**
- (x) os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar nos Termos de Aceitação, ou ordens de investimento, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada, sob



pena dos Termos de Aceitação ou ordens de investimento serem cancelados pelos Coordenadores;

- (xi) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Novas Cotas considerando o Montante Inicial da Oferta, não será permitida a colocação, pelos Coordenadores, de Novas Cotas junto a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os respectivos Termos de Aceitação ou ordens de investimento automaticamente cancelados, observado o disposto no artigo 56 da Resolução CVM 160. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 9 DESTES PROSPECTO;**
- (xii) durante o Período de Subscrição da Oferta, a colocação das Novas Cotas junto aos Investidores que submeterem seus Termos de Aceitação e ordens de investimento deverá observar o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Institucional;
- (xiii) em caso de excesso de demanda, os Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, poderão optar por emitir Cotas Adicionais, a serem distribuídas no âmbito da Oferta;
- (xiv) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (xvii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação;
- (xviii) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento e/ou Termo de Aceitação, conforme aplicável, para os Coordenadores;
- (xix) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Termos de Aceitação enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento e Termos de Aceitação, conforme aplicável, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelos Coordenadores;
- (xx) os Investidores da Oferta que tiverem seus Termos de Aceitação ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xxi) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xxii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever ou adquirir Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- (xxiii) após encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Prospecto e no Contrato de Distribuição;
- (xxiv) a liquidação financeira das Novas Cotas se dará na data de liquidação indicada no Anúncio de Início, observado que a B3 informará aos Coordenadores o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que os Coordenadores liquidarão as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Os Coordenadores farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto;
- (xxvi) 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 respectiva data de liquidação 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 e/ou ordem de investimento, conforme o caso, 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;

- (xxvi) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
- (xxvii) caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá desistir do Termo de Aceitação e revogar sua aceitação à Oferta, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão aos Coordenadores até as 12h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que o Investidor receber comunicação do Administrador sobre a suspensão ou a modificação da Oferta. Adicionalmente, os casos das alíneas (a) e/ou (b) acima serão imediatamente divulgados por meio de anúncio de retificação, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme disposto nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, conforme aplicável. No caso da alínea (b) acima, após a divulgação do anúncio de retificação, os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento dos Termos de Aceitação de que o respectivo Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência do Termo de Aceitação, nos termos deste inciso, o Termo de Aceitação será considerado válido e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor já tenha integralizado a totalidade ou parte das Novas Cotas por ele subscritas e venha a desistir do Termo de Aceitação nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do pedido de cancelamento do Termo de Aceitação; e
- (xxviii) caso não haja conclusão da Oferta ou revogação da Oferta, todos os Termos de Aceitação serão cancelados e os Coordenadores e o Fundo, por meio do Administrador, comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor já tenha efetuado a integralização de todas ou parte das Novas Cotas por ele subscritas, os valores depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

Período de Distribuição e Encerramento da Oferta

A distribuição pública primária das Novas Cotas terá início na data de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

O período de distribuição será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, sendo que (a) caso atingido o Montante Mínimo da Oferta, os Coordenadores, em conjunto com o Administrador e o Gestor, poderão decidir, a qualquer momento, pelo encerramento da Oferta; e (b) caso não venha a ser captado o Montante Mínimo da Oferta até o 180º (centésimo octogésimo) dia, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, a Oferta será automaticamente cancelada e o Fundo será liquidado.

Caso a Oferta não seja cancelada, o período de distribuição se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento, por meio do qual os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.

Em anexo a este Prospecto Definitivo, encontra-se o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, conforme constante do Anexo IV deste Prospecto.

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, em novembro de 2023, no qual foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado.

Assim, as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos em investimentos dessa natureza, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão de fatores externos à atuação do Gestor. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão, igualmente, além da capacidade de controle ou previsão do Gestor. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento entre o Administrador e o Itaú BBA

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Itaú BBA não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Itaú BBA não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Itaú BBA e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Itaú BBA nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Contratado

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Coordenador Contratado não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Coordenador Contratado não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto por relacionamentos comerciais em operações correntes de mercado, no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Contratado nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor

Na data deste Prospecto, o Administrador e a Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder e o Gestor são empresas do grupo XP, ambas sob controle comum. Assim, o Coordenador Líder e o Gestor mantêm relacionamento comercial frequente. Nesse sentido, o Coordenador Líder atua como distribuidor por conta e ordem de fundos de investimento geridos pelo Gestor. Ainda, tais sociedades são parte de contrato de compartilhamento de recursos e rateio de despesas, compartilhando os serviços de determinadas áreas internas de apoio que prestam serviços comum a ambas as partes, tais como departamento jurídico, segurança de informação, recursos humanos, entre outras.

O Fundo, o Gestor e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico do Gestor contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

No âmbito da Oferta, os custos e despesas da distribuição primária da Oferta serão arcados com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada no mínimo para pagamento da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à 9ª Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Novas Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

Relacionamento entre o Gestor e o Itaú BBA

Na data deste Prospecto, a Itaúsa S.A., controladora indireta do Itaú BBA, detém participação societária minoritária na XP Inc., controladora indireta do Gestor.

O Gestor e o Itaú BBA não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da gestão pelo Gestor de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Itaú BBA e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, o Gestor não possui qualquer relacionamento relevante com o Itaú BBA nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Contratado

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Coordenador Contratado não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Gestor e o Coordenador Contratado não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto por relacionamentos comerciais em operações correntes de mercado, no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, o Gestor não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Contratado nos últimos 12 (doze) meses.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da legislação aplicável.

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de Conflito de Interesses” na página 11 deste Prospecto.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Por meio do "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, das Cotas da 9ª (Nona) Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 23 de novembro de 2023, pelo Fundo, devidamente representado pelo Administrador, pelo Gestor e pelos Coordenadores ("**Contrato de Distribuição**"), o Fundo contratou os Coordenadores para prestarem serviços de coordenação, colocação e distribuição de Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços com relação à totalidade das Novas Cotas da 9ª Emissão (inclusive as Cotas Adicionais, conforme aplicável).

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta junto aos Coordenadores, no endereço indicado na seção 14. "Identificação das Pessoas Envolvidas na Oferta" deste Prospecto.

11.2. Condições Precedentes

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores objeto do Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes condições precedentes ("**Condições Precedentes**"), sob pena de resolução do Contrato de Distribuição, até a divulgação do Anúncio de Início e sua manutenção até a Data de Liquidação da Oferta, exceto se houver outro prazo expressamente estabelecido, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta:

- (i) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória aos Coordenadores, ao Gestor e ao Administrador, elaborada pelos assessores legais ("**Assessores Legais**"), incluindo sem limitação, este Prospecto, a Lâmina da Oferta, o Contrato de Distribuição, os Atos de Aprovação, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes ("**Documentação da Oferta**");
- (ii) obtenção do registro das Novas Cotas, conforme o caso, para distribuição no mercado primário no DDA e negociação e liquidação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3, conforme acordado entre as partes;
- (iii) fornecimento pelo Administrador e pelo Gestor, em tempo hábil, aos Coordenadores e aos Assessores Legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo está apto para a realização da Oferta e (b) os representantes do Administrador e do Gestor possuem poderes para formalizar a respectiva Documentação da Oferta;
- (iv) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição, neste Prospecto e no Regulamento;
- (v) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da *due diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Legais exclusivamente para a análise dos poderes societários do Gestor e do Administrador, representando o Fundo, bem como do processo de back-up, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (vi) fornecimento pelo Gestor e pelo Administrador, em tempo hábil, aos Coordenadores, de todos documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, de forma satisfatória aos Coordenadores, sendo que o Fundo será responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

- (vii) recebimento, em termos satisfatórios aos Coordenadores, em até 1 (um) Dia Útil antes da data de liquidação da Oferta, da *legal opinion* emitida pelos Assessores Legais atestando (a) a legalidade, a validade e a exequibilidade da Documentação da Oferta em relação às normas aplicáveis, (b) que o Fundo está devidamente autorizado a realizar a Oferta e (c) que os representantes do Administrador e do Gestor possuem poderes necessários para formalizar a Documentação da Oferta, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (viii) obtenção pelo Fundo, pelo Gestor e pelos Coordenadores de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, quando aplicáveis;
- (ix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento;
- (x) que, na data de início da distribuição das Novas Cotas, todas as informações e declarações relativas ao Fundo e constantes na Documentação da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material que, a exclusivo critério dos Coordenadores, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xi) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, o *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável (em conjunto, "**Leis Anticorrupção**") pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades que detenham participação no Administrador (diretas ou indiretas) e no Gestor, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, pedido de autofalência, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Administrador e/ou do Gestor e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras e controladas ("**Grupo Econômico**"); (b) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico e não devidamente elidido no prazo legal; (c) propositura, por qualquer sociedade do Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (d) ingresso de qualquer sociedade do Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xiii) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento do Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA ("**Código ANBIMA**");
- (xiv) cumprimento, pelo Gestor e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xv) não ocorrência de alterações relevantes na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliário (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar material e/ou negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;

- (xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Administrador ou do Gestor, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável a sua realização, de forma justificada;
- (xvii) a Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos do Código ANBIMA, quando aplicáveis;
- (xviii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Gestor e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do seu Grupo Econômico perante os Coordenadores;
- (xix) existência de total liberdade, pelos Coordenadores, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Emissão através de qualquer meio;
- (xx) as comissões de distribuição, coordenação e estruturação devidas às Instituições Participantes da Oferta sejam arcadas com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, e, os demais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária sejam arcados pelo Gestor;
- (xxi) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxii) acordo entre o Gestor e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas;
- (xxiii) realização de *bringdown due diligence call* previamente à data de início do *roadshow* e à Data de Liquidação da Oferta; e
- (xxiv) que todas as declarações prestadas pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor e constantes na Documentação da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, até a data em que foram fornecidas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta, mediante assinatura de declaração de veracidade.

11.3. Demonstrativo do custo da distribuição

A tabela abaixo apresenta uma indicação dos custos relacionados à distribuição das Novas Cotas da 9ª Emissão e ao registro da Oferta, em valores estimados:

Custos Indicativos da Oferta ⁽²⁾	Montante (R\$) ⁽¹⁾	% em relação à 9ª Emissão	Valor por Cota (R\$) ⁽¹⁾	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	6.000.000,05	1,00%	0,10	1,00%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	427.423,68	0,07%	0,01	0,07%
Comissão de Distribuição	12.000.000,09	2,00%	0,20	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	854.847,36	0,14%	0,01	0,14%
Assessores Legais	240.000,00	0,04%	0,00	0,04%
Tributos sobre os Assessores Legais	39.896,45	0,01%	0,00	0,01%
CVM - Taxa de Registro	232.688,44	0,04%	0,00	0,04%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	14.734,30	0,00%	0,00	0,00%

Custos Indicativos da Oferta ⁽²⁾	Montante (R\$) ⁽¹⁾	% em relação à 9ª Emissão	Valor por Cota (R\$) ⁽¹⁾	% em relação ao preço unitário da Cota
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	44.202,96	0,01%	0,00	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	210.000,00	0,04%	0,00	0,04%
Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP (Variável)	55.035,00	0,01%	0,00	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	20.000,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL	20.138.828,32	3,36%	0,34	3,42%

⁽¹⁾ Valores aproximados, considerando a distribuição da totalidade das Novas Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais (com exceção da Taxa de Registro da Oferta na CVM, que é calculada com base no Montante Total da Oferta). Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

⁽²⁾ Incluídos os custos estimados com a apresentação para Investidores (roadshow), custos estimados com traduções, impressões, dentre outros.

Os valores mencionados acima incluem toda e qualquer despesa relacionada à distribuição das Novas Cotas e ao registro da Oferta a serem arcados pelo Fundo e/ou pelo Gestor, caso a Oferta seja cancelada.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1. Destinatários dos Recursos não registrados perante a CVM

Na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta, conforme previsto na seção “3. Destinação de Recursos” deste Prospecto.

Na data deste Prospecto, o Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito à aquisição de quaisquer ativos pré-determinados com a utilização de recursos decorrentes da Oferta, razão pela qual não foram apresentados os dados solicitados neste item.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO 3. NA PÁGINA 6 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

13.1. Regulamento do Fundo

A versão vigente do Regulamento na data de edição deste prospecto foi aprovada por meio do “Ato do Administrador do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, realizado em 06 de setembro de 2019, disponibilizada no Anexo I deste Prospecto.

O Regulamento pode vir a ser alterado após a conclusão da Oferta, de forma que, após a conclusão da Oferta, sugerimos que o Regulamento seja sempre consultado através do acesso à página mundial de computadores do Administrador, do Gestor, da CVM e/ou da B3, conforme previsto 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, então, clicar no documento desejado);
- **Gestor:** <https://www.xpasset.com.br/maxirenda/> (neste *website*, clicar em “Governança”, selecionar “Emissões de Cotas” 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 “9ª (Nona) Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII (MXRF11)” e, então, clicar no documento desejado);
- **Itaú BBA:** <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website* clicar em “Ver Mais”, em seguida em “FII Fundo de Investimento Imobiliário” e, em “2023”, em “Novembro” localizar “MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e então clicar no documento desejado);
- **Coordenador Contratado:** <https://www.bancointer.com.br/pravoce/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar no botão “Conheça as Ofertas disponíveis”. No campo de pesquisa “Qual oferta pública você procura?”, pesquisar por “9ª Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII (MXRF11)”, selecionar a referida emissão por meio do link “Detalhes da Oferta”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, **(a)** em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Documentos Eventuais”, em seguida selecionar o documento desejado na aba “Tipo de Documento”, indicar a respectiva data na aba “Data”, clicar em “Exibir” e, então, no link do “Anúncio de Início”, “Prospecto Definitivo” ou na opção desejada; e/ou **(b)** em “Pesquisa de Dados”, Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, em “Emissor” digitar “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Ações” e, então, localizar o “Anúncio de Início”, o “Anúncio de Encerramento” ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta; Adicionalmente, os Regulamentos e demais documentos e informações sobre o Fundo serão disponibilizados na página na rede mundial de computadores da CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, em “Pesquisa de Dados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Documentos Eventuais”, em seguida selecionar o documento desejado na aba “Tipo de Documento”, indicar a respectiva data na aba “Data”, clicar em “Exibir” e, então, no link do “Regulamento” ou na opção desejada);
- **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 o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou 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).

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas

As demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes do Fundo e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da legislação aplicável, são incorporados por referência a este Prospecto Definitivo, e se encontram disponíveis ou encontrar-se-ão disponíveis, quando divulgados na periodicidade legal, para consulta no seguinte endereço:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos de Investimentos registrados", buscar por e acessar "Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual").



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS NA OFERTA

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Administrador	Gestor
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado CEP 22250-050, Rio de Janeiro - RJ At.: Rodrigo Ferrari Telefone: + 55 (11) 3383-2715 E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com Website: https://www.btgpactual.com/	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909 - Torre Sul, 30º andar (parte) CEP 04543-907, São Paulo - SP At.: Sr. André Masetti Telefone: (11) 3526-4358 E-mail: ri@xpasset.com.br Website: https://www.xpasset.com.br/maxirenda/

14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Legal do Gestor	Assessor Legal dos Coordenadores
VEIRANO ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 16º andar, Torre B CEP 04538-133, São Paulo - SP At.: Ingrid Hessling Telefone: (21) 3824-4708 E-mail: ingrid.hessling@veirano.com.br Website: www.veirano.com.br	STOCHE FORBES ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Thadeu Bretas Telefone: (11) 3755-5400 E-mail: tbretas@stoccheforbes.com.br Website: www.stoccheforbes.com.br
Escriturador e Custodiante	Coordenador Líder
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado CEP 22250-050, Rio de Janeiro - RJ At.: Rodrigo Ferrari Telefone: + 55 (11) 3383-2715 E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com Website: https://www.btgpactual.com/	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201 CEP 22440-032, — Rio de Janeiro - RJ At.: Departamento Jurídico e de Mercado de Capitais Telefone: (11) 4871-4448 E-mail: dcm@xpi.com.br/ juridicomc@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br

Itaú BBA	Coordenador Contratado
BANCO ITAÚ BBA S.A. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132 – São Paulo, SP At.: Leopoldo Montero Telefone: 11 3708-2506 E-mail: IBBA-FICIBWGL@itau-unibanco.com.br Website: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas	INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho CEP 30190-131 – Belo Horizonte, MG At.: João Pedro Franco de Sad Telefone: (31) 3614-5332 E-mail: inter_cm@interdtvm.com.br Website: https://inter.co/inter-dtvm/

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditores Independentes
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 16º andar, partes 1 a 6, Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo -SP At.: Marcos Paulo Putini Telefone: (11) 3674-2000 E-mail: marcos.paulo@pwc.com Website: https://www.pwc.com.br/

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre as Cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto aos Coordenadores, aos Participantes Especiais e ao Coordenador Contratado, cujo endereço e telefone para contato encontram-se indicados acima.

14.5 Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado

O Administrador atesta ainda que o Fundo foi registrado na CVM em 04 de julho de 2011, e seu registro encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

O Administrador declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Gestor declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, da Resolução CVM 160.



16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16.1. Breve Resumo das Principais Características do Fundo

ESTA SEÇÃO É APENAS UM RESUMO DAS DEMAIS INFORMAÇÕES RELEVANTES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO REGULAMENTO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA. A LEITURA DESTA SEÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURA DO REGULAMENTO.

16.1.1. Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

16.1.2. Objetivo do Fundo

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário com gestão ativa, constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado à aplicação em Ativos-Alvo.

16.1.3. Política de Investimento

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.

O Fundo objetiva, fundamentalmente: a) auferir rendimentos oriundos dos Ativos-Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a investir; e b) auferir ganho de capital nas negociações de Ativos-Alvo e/ou direitos a eles relacionados que o Fundo vier a adquirir e posteriormente alienar.

O Administrador notificará o Gestor caso entenda que Ativos-Alvo escolhidos por este não atendam aos Critérios de Elegibilidade e/ou aos Critérios de Concentração ou violam a legislação aplicável e as disposições previstas no Regulamento, respondendo apenas em caso de comprovada má-fé, culpa grave, violação de lei ou norma regulamentar ou não exercício da função com o cuidado que se espera de um administrador profissional ativo e probo.

Os critérios a serem observados pelo Gestor quando da aquisição dos Ativos-Alvo estão descritos no Anexo II do Regulamento ("**Critérios de Elegibilidade**").

A Política de Investimento não poderá ser alterada sem prévia anuência dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, de acordo com os quóruns de instalação e deliberação previstos no Regulamento.

Por possuir gestão ativa, o Fundo não tem como objetivo aplicar seus recursos em Ativos-Alvo específicos, sendo caracterizado como um FII genérico, de forma que a gestão da sua carteira pelo Gestor será feita à medida em que sejam identificadas oportunidades que atendam à Política de Investimentos, observados os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração, por meio da aplicação nos Ativos-Alvo.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos-Alvo da carteira do Fundo, tanto em relação ao investimento quanto ao desinvestimento dos Ativos-Alvo, em qualquer caso, desde que sejam respeitados os Critérios de Elegibilidade, a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos na legislação aplicável e no Regulamento.

Nas hipóteses de liquidação de Ativos-Alvo, o Gestor poderá indicar ao Administrador a aplicação de tais recursos em cotas de fundo de investimento de renda fixa e referenciados DI, em Certificados de Depósito Bancário (CDB) ou outros títulos de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha, em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos ("**Ativos de Liquidez**"), até que encontre novos Ativos-Alvo que atendam a Política de Investimento, os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração previstos no Regulamento.

16.1.4. Critérios de Concentração

Os Ativos-Alvo deverão ser selecionados e analisados pelo Gestor e, com relação aos Imóveis-Alvo, podendo contar com o suporte de um Consultor Imobiliário, que deverá analisá-los e indicá-los para que sejam adquiridos pelo Fundo, representado pelo Administrador, observados os Critérios de Elegibilidade previstos no Anexo II do Regulamento, e respeitados os Critérios de Concentração e a Política de Investimentos do Fundo.

O Gestor e o Administrador realizarão o acompanhamento dos Ativos-Alvo selecionados, realizando um acompanhamento posterior à aquisição, dos Critérios de Elegibilidade, assim como dos Critérios de Concentração.

Caso os investimentos do Fundo nos ativos indicados nos itens "a", "c", "d", "e", "f", "g" e "h" dos Ativos-Alvo descritos acima ("**Ativos Imobiliários**") representem, a qualquer momento, percentual inferior a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento não precisarão ser observados, até que referido percentual volte a ultrapassar 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Observado o disposto acima, o Fundo deve observar os seguintes Critérios de Concentração:

(i) Critério de Concentração por Ativo-Alvo: O Fundo deverá observar, nas respectivas datas de investimento, os seguintes limites de concentração por ativo:

Ativos Imobiliários	%
LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor de emissão ou coobrigação de instituições financeiras	Até 100% ¹
Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIs	Até 100% ²
Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIs ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário	Até 100% ³
Cotas de outros FIs	Até 100% ³
CRIs e cotas de Fundos de Investimento Em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FI e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor	Até 100% ³
Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na legislação aplicável	Até 100%
Ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário	Até 20%

¹ Considerando o disposto na legislação aplicável.

² O investimento em cotas de fundos de investimentos que não sejam FIP, FI e FIDC será limitado a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo, nos termos da legislação aplicável.

³ Considerando o disposto na legislação aplicável.

Sem prejuízo dos Critérios de Concentração e dos Critérios de Elegibilidade previstos no Regulamento, o Administrador e o Gestor deverão respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na legislação aplicável.

16.1.5. Amortização de Novas Cotas

O Fundo poderá amortizar suas Novas Cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a existência de caixa excedente no Fundo a qualquer título, inclusive, mas não se limitando, quando da amortização total ou parcial dos Ativos-Alvo do Fundo e/ou da alienação dos Ativos-Alvo.

Os recursos desinvestidos na forma do disposto acima ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez, até que as amortizações das Novas Cotas sejam realizadas, sendo certo que tais amortizações ocorrerão no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data que o Gestor notificar o Administrador para realizar tais amortizações.

O Administrador transferirá ao Banco Escriturador, com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetiva data de pagamento, os recursos que serão pagos aos Cotistas na forma do disposto acima, sendo certo que sobre referido período de 1 (um) Dia Útil não será devido aos Cotistas quaisquer juros ou remuneração, a qualquer título.

Para mais informações, veja o item 3. “Destinação dos Recursos” na página 6 deste Prospecto.

16.1.6. Distribuições aos Cotistas:

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos em cada semestre encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“**Distribuições**”).

O Fundo poderá, mediante orientação do Gestor ao Administrador, distribuir aos Cotistas até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada no mês anterior.

Fica certo e ajustado que, caso o Fundo precise arcar com despesas extraordinárias relativas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, poderá ser formada uma reserva de contingência pelo Administrador (“**Reserva de Contingência**”), mediante solicitação do Gestor, a qualquer momento, por meio da retenção total ou parcial dos Lucros Semestrais em qualquer semestre, devendo a Reserva de Contingência ser aprovada pela Assembleia Geral ao fim do semestre correspondente, pela maioria das Novas Cotas presentes (“**Lucros Semestrais**”).

Os Lucros Semestrais, antecipados ou não serão devidos aos Cotistas que estiverem registrados como tal no último dia útil do mês anterior ao da respectiva distribuição pelo Fundo junto ao Escriturador de Novas Cotas.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de antecipação e pagamento de Lucros Semestrais.

Conforme disposto no artigo 12, inc. I, da Lei 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

16.1.7. Taxas do Fundo

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração (“**Taxa de Administração**”) equivalente a 0,90% a.a. (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:

- (a) 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
- (b) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, desde que não seja atendida a condição do item (a), observado o valor mínimo mensal, valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, que deverá ser pago diretamente ao Administrador.

Na Taxa de Administração já está contemplada a taxa de gestão devida ao Gestor, nos termos do "Contrato de Gestão de Carteiras de Fundo de Investimento" celebrado, em 01 de janeiro de 2019 ("**Contrato de Gestão**" e "**Taxa de Gestão**", respectivamente), além da remuneração ao Consultor Imobiliário, conforme prevista no Regulamento e nos termos do contrato de consultoria imobiliária.

A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida ao Administrador. A remuneração do Consultor Imobiliário poderá ser paga diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário ou por sociedades de propósito específico investidas pelo Fundo.

As remunerações efetivas do Administrador e do Gestor serão calculadas em base mensal, de acordo com os percentuais referidos no Contrato de Gestão sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, e serão pagas mensalmente no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, aos respectivos prestadores de serviço, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Novas Cotas.

A Taxa de Administração poderá ser superior a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano em decorrência das taxas de administração cobradas por fundos de investimento investidos pelo Fundo, nos termos da Política de Investimentos, limitada, contudo, a até 2% (dois por cento) ao ano, bem como em razão da taxa de consultoria imobiliária que poderá ser cobrada limitada a 1% (um por cento) sobre o patrimônio líquido da SPE imobiliária.

Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pelo Administrador, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela legislação aplicável e expressamente previstas como Encargo do Fundo para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração. Sem prejuízo, em caso de contratação de formador de mercado que seja pessoa ligada ao Gestor, após a devida aprovação em assembleia de cotistas nos termos da legislação aplicável e do Regulamento, a cobrança dos honorários da prestação de serviços desse formador de mercado não poderá implicar aumento de custos aos cotistas e a taxa de gestão do Gestor será reduzida em montante equivalente por ato do Administrador.

16.1.8. Novas Cotas

16.1.8.1. Novas Emissões de Cotas:

Por proposta do Administrador, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, para aquisição de novos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento, observado que: (i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo-se em vista (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas; (ii) não será concedido direito de preferência aos Cotistas do Fundo para a subscrição de novas cotas, exceto se a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão deliberar pela outorga do direito de preferência; e (iii) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes, sem prejuízo do disposto no Regulamento.

16.1.9. Parâmetros de Rentabilidade

Conforme descrito no Estudo de Viabilidade anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo IV, o fluxo de rendimentos médio esperado é de R\$ 0,0976 por cota no período ilustrado no gráfico “Dividendos por Cota” do Estudo de Viabilidade” em um horizonte de 12 meses. A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Novas Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

16.1.10. Liquidação do Fundo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-ão pelo Administrador, de acordo com as orientações recebidas do Gestor, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas nesse sentido, na forma do Regulamento.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, a empresa de auditoria contratada pelo Administrador (“**Auditor Independente**”) deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa grave da respectiva parte.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa grave.

16.2. Divulgação de Informações do Fundo

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias deste Prospecto, do Regulamento, do Anúncio de Início, do Anúncio de Encerramento, de eventuais anúncios de retificação, bem como de quaisquer avisos ou comunicados relativos à Oferta, até o encerramento da Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, do Coordenador Contratado e da CVM, nos endereços indicados na seção 14. "Identificação das Pessoas Envolvidas na Oferta" deste Prospecto e websites indicados na seção 13. "Documentos e Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou Como Anexos".

16.3. Base Legal

O Fundo deverá observar as regras previstas em seu Regulamento, nos Artigos 1.368 -C a 1.368-F do Código Civil, bem como nas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inclusive o disposto na Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme atualizada.

16.4. Tributação

Com base na legislação em vigor na data de elaboração deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação potencialmente aplicáveis ao Fundo e aos seus Cotistas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários efetivamente envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação e/ou residência/domicílio para fins fiscais. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que poderão se submeter enquanto Cotistas do Fundo.

Tributação aplicável ao Fundo

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira de fundos de investimentos não sofrem tributação pelo IR; contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência do IRRF de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

Não se aplica, todavia, a regra de retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de eventuais aplicações do Fundo em: (i) Letras Hipotecárias (LH), (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), (iii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); e (iv) e cotas de fundos de investimento imobiliário, quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A, § 1º, da Lei nº 8.668/93.

Conforme a Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de FII por outros FII sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento).

Caso o Fundo aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação corporativa aplicável às pessoas jurídicas, notadamente: IRPJ, CSLL, PIS e COFINS.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação exclusiva de fonte e, portanto, definitiva para o Fundo.

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Não será aplicado o IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele 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. Tais lucros, quando distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando se tratar de cotista que seja pessoa jurídica isenta (Artigo 17 da Lei nº 8.668/93 e Artigo 35 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

Cotista residente no Brasil para fins fiscais

Imposto de Renda

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e no resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento).

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

No caso de Cotistas pessoas físicas, cumpre ressaltar que, de acordo com o parágrafo único do Artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que referido Cotista seja (i) titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e (iii) desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, a verificação das condições para a referida isenção do IR será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária. Inclusive, há projetos de lei tramitando no Congresso Brasileiro visando aumentar o número mínimo de cotistas para fins de aplicação da isenção acima.

No caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do IR será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital na alienação de bens e direitos de qualquer natureza (Artigo 37 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

O IR pago será considerado: (i) antecipação da tributação corporativa para os investidores pessoa jurídica; e (ii) tributação exclusiva nos demais casos.

No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo

o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Cotista Não Residente

Imposto de Renda

Aos cotistas do Fundo residentes ou domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373/14, e que não residirem em país ou jurisdição de tributação favorecida, nos termos da legislação brasileira, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

Isto é, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estão sujeitos à incidência do IR. Por sua vez, os rendimentos decorrentes dos investimentos nas cotas e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

Além disso, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, conforme artigo 85, §4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, estarão isentos do IR os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista e/ou Investidor pessoa física, inclusive se residentes em jurisdição com tributação favorecida, cujas Cotas (i) sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa RFB 1.530/14), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas. Apesar de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os

investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

IOF/Títulos

É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (zero virgula trinta e oito por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no Brasil para aplicação no mercado financeiro e de capitais está sujeita à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior.

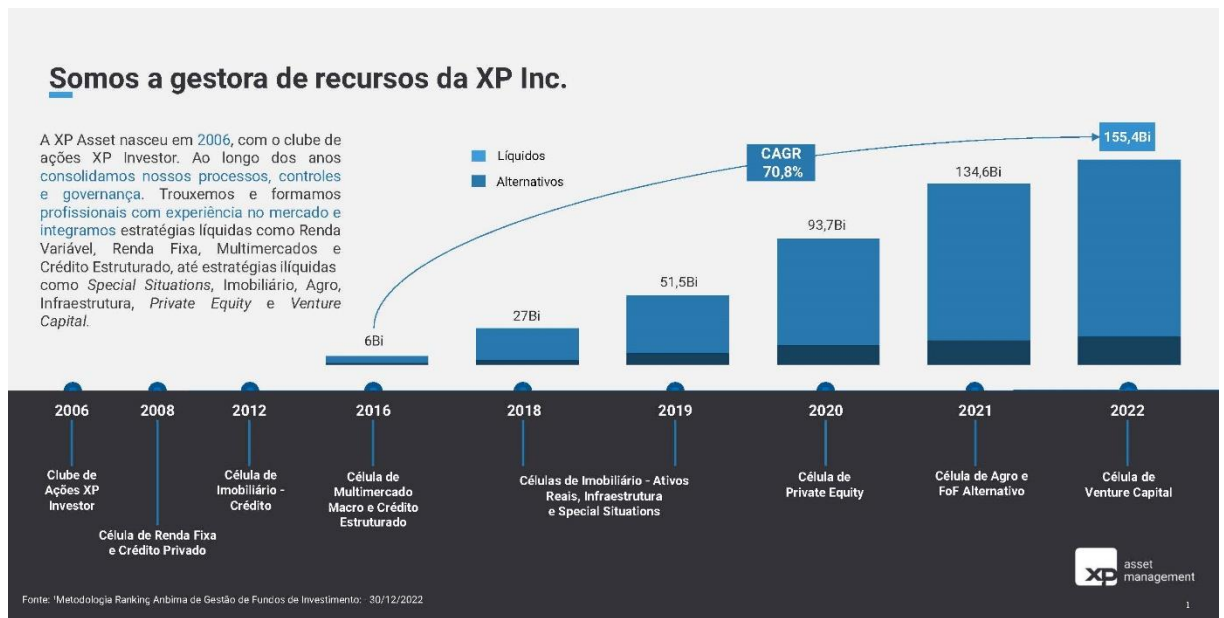
Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), nos termos da Lei nº 8.894/94, conforme alterada, e Decreto nº 6.306/07.

16.5. Informações sobre o Gestor e o Administrador

O Gestor é uma empresa do Grupo XP, que reúne experiência e a flexibilidade de um gestor especialista e independente com a estrutura de um grupo financeiro. Fundado em 2006, o Gestor conta com profissionais experientes no mercado financeiro. Focado na gestão de fundos de investimento, o Gestor possui mais de R\$ 163 bilhões sob gestão.

Em 2014, o Administrador ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas do Administrador. Ao longo de 2020, o Administrador robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados.

16.6. Informações Adicionais





Números da XP Asset

+163 Bi sob gestão

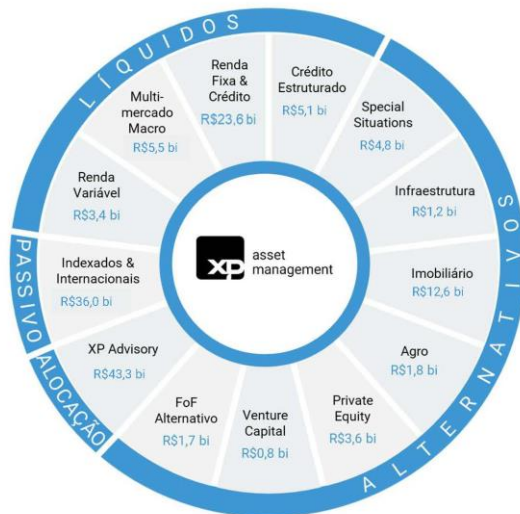
+4,0 Milhões de cotistas

13 Estratégias

17 Anos de história

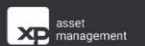
Fonte: Ranking Anbima 29/09/2022

Histórico de **performance**, processos **consolidados** e profissionais **experientes**.



Fonte: Revista Investidor Institucional / Gerencial XP Asset Management 29/09/2023.

Uma das **maiores Assets** do Brasil⁽¹⁾.



(1) A XP ASSET FOI RANQUEADA COMO MAIOR ASSET INDEPENDENTE DO BRASIL, NA 52ª EDIÇÃO DO RANKING TOP ASSET SET/23 PELA REVISTA INVESTIDOR INSTITUCIONAL.

3

Independência com Experiência

Combinação da marca XP Inc. com um modelo de Asset independente.

Alinhamento de Longo Prazo

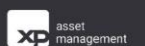
Modelo de gestão multi-mesas com resultados independentes em cada estratégia atrelados a performance e *partnership* meritocrática.

Inteligência Compartilhada

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

Fonte: XP Asset Management

Pilares que definem nossos **princípios e cultura**.

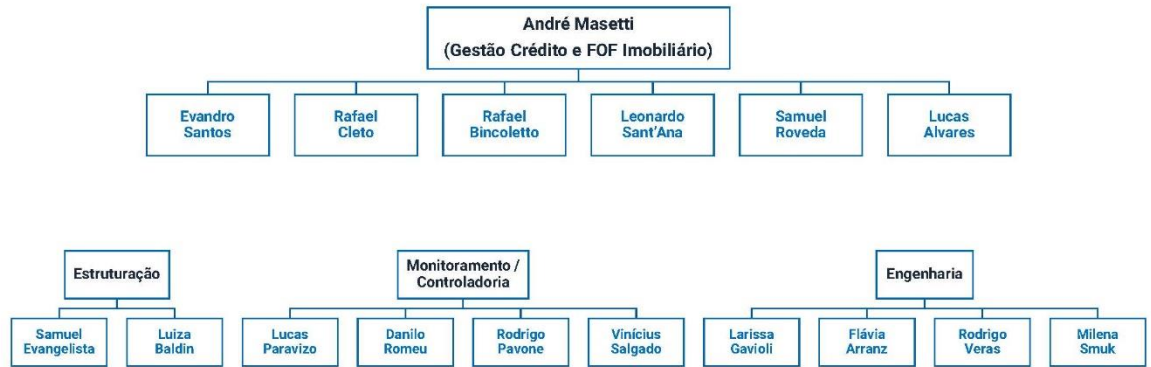


O PROCESSO DE GESTÃO PREVISTO NESTE SLIDE REFLETE A ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOPTAR, NÃO ESTANDO FORMALIZADA POR MEIO DE POLÍTICA.

4

Equipe

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



Fonte: XP Asset Management

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.

Fonte: XP Asset Management

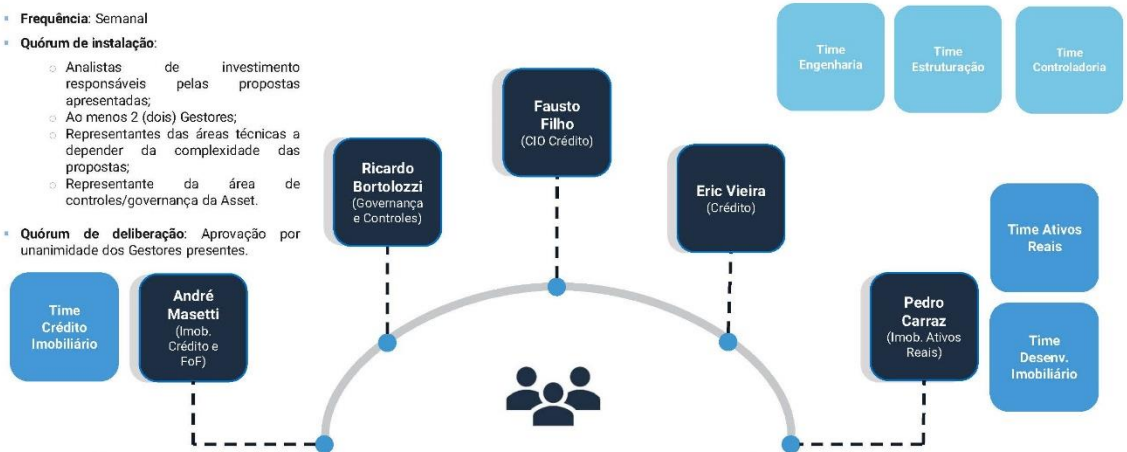
Processo de Investimento



Fonte: XP Asset Management

Comitê de Investimento do Fundo

- **Frequência:** Semanal
- **Quórum de instalação:**
 - Analistas 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.



AS INFORMAÇÕES ACIMA SE REFEREM AO PROCESSO DE GOVERNANÇA ADOPTADO PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ QUAISQUER CONSELHOS E/OU COMITÊS CONSTITUÍDOS FORMALMENTE VIA DELIBERAÇÕES SOCIETÁRIAS. AS POLÍTICAS DE GOVERNANÇA DA GESTORA PODERÃO SOFRER ALTERAÇÕES NO CURTO OU LONGO PRAZO. AINDA, NÃO HÁ A GARANTIA QUE OS MEMBROS INDICADOS NOMINALMENTE ESTARÃO PRESENTES EM FUTURAS REUNIÕES E/OU DECISÕES TOMADAS.

Fonte: XP Asset Management

Mercado Imobiliário no Brasil – SP (1/4)

VSO (Vendas Sobre Oferta) SP – acumulado 12 meses

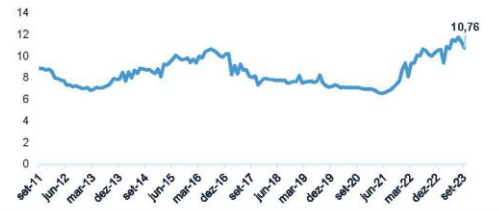


Vendas SP – acumulado 12 meses (# mil unidades)

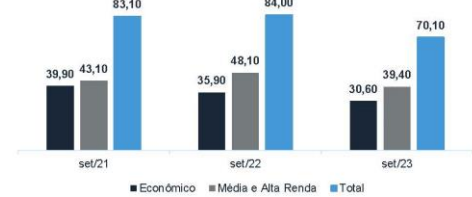


Fonte: Secovi-SP e BCB

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

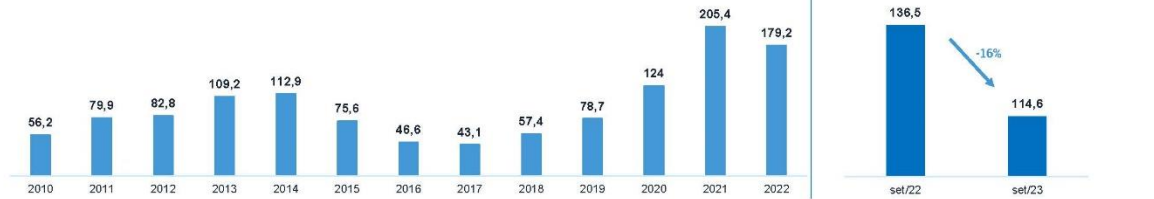


Lançamentos SP – acumulado 12 meses (# mil unidades)

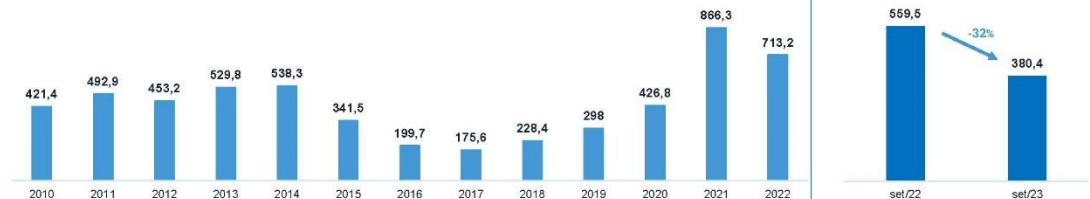


Mercado Imobiliário no Brasil – SP (2/4)

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



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

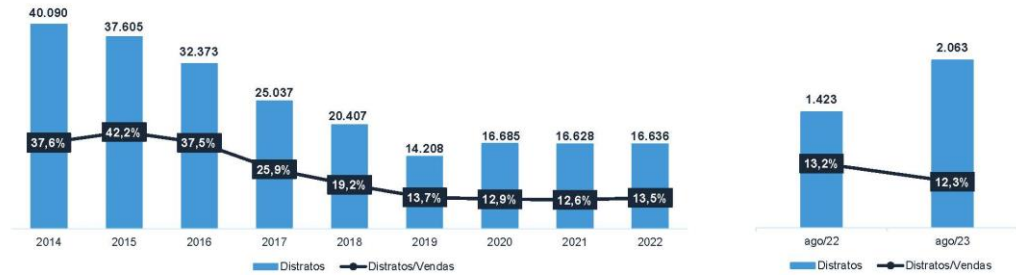


Fonte: Secovi-SP

Mercado Imobiliário no Brasil – SP (3/4)

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 fizeram a lição de casa 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 ainda mais o fluxo de caixa. Do lado dos clientes, mesmo que a inflação pese sobre 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 significativamente as desistências por parte dos adquirentes, impulsionando assim a segurarem seus contratos.



AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE REPRESENTAM A OPINIÃO DA GESTORA, COM BASE EM ANÁLISE PRÓPRIA E INDEPENDENTE DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO. 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 SOFRA M ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO.

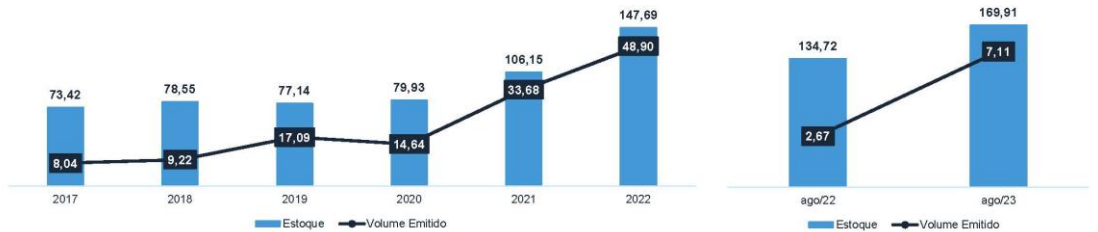
Fonte: ABRAINC-FIPE.

Mercado Imobiliário no Brasil – SP (4/4)

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) tendem a ter um papel cada vez mais relevante no financiamento habitacional brasileiro, na visão da gestora. Regulamentações permitirão aumentos potenciais no número de emissões, como é o caso da permissão de CRI com lastro em reformas, em empréstimos com garantia imobiliária (*home equity*) e agora em pagamentos de alugueis. No final de 2022 a CVM publicou uma nova Resolução 160, em substituição as instruções 400 e 476, que regiam até então as ofertas de valores mobiliários. No entendimento da gestora a atualização das normas tende a contribuir ainda mais para o crescimento não só do mercado de CRIs, como de todo o mercado de capitais. As emissões de CRIs até setembro de 2023 foram da ordem de **R\$ 31,65 bilhões**, 3,49% maior do que o mesmo período de 2022.

Na visão da gestora, 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. 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 muito acompanhando as reformas estruturais e a retomada do setor.

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



AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE REPRESENTAM A OPINIÃO DA GESTORA, COM BASE EM ANÁLISE PRÓPRIA E INDEPENDENTE DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO. 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 SOFRA M ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO.

Fonte: S3 | ANBIMA

Mercado Fundos Imobiliários no Brasil – Oportunidade de Carrego Atrativo (1/3)

Desempenho IFIX vs Expectativa Taxa de Juros



Meta Selic vs Variação Acumulada IPCA



Fonte: XP Asset Management | Broadcast | Sistema de Expectativas de Mercado do Banco Central

Correlação baixa entre Fundos Imobiliários e índices de Renda Fixa e Variável

Possibilitando, na visão da gestora, uma melhora na construção de um portfólio quando considerando a relação risco x retorno.

Data-Base: Jan-13 - Set-23

2013-2023	IFIX	IMOB	IMA-B	IRF-M	Ibovespa	Dólar
IFIX	1,00					
IMOB	0,42	1,00				
IMA-B	0,27	0,41	1,00			
IRF-M	0,30	0,44	0,77	1,00		
Ibovespa	0,41	0,80	0,39	0,40	1,00	
Dólar	-0,18	-0,46	-0,37	-0,39	-0,46	1,00

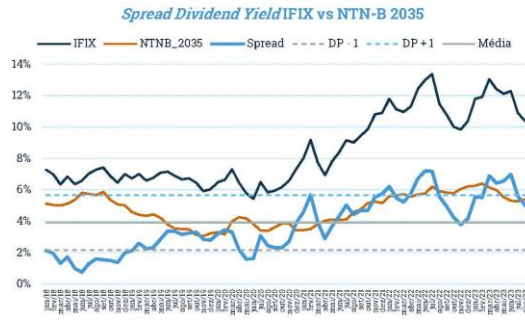
2022	IFIX	2023	IFIX
IMOB	0,27	IMOB	0,14
IMA-B	0,27	IMA-B	0,13
IRF-M	0,32	IRF-M	0,08
Ibovespa	0,31	Ibovespa	0,08
Dólar	-0,22	Dólar	-0,03

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE REPRESENTAM A OPINIÃO DA GESTORA, COM BASE EM ANÁLISE PRÓPRIA E INDEPENDENTE DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO. 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 SOFRA M ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO.

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Mercado Fundos Imobiliários no Brasil – Oportunidade de Carrego Atrativo (2/3)

Mesmo com o início do ciclo de corte de juros por parte do Banco Central ainda observa-se Dividend Yield acima da média histórica, sugerindo boa oportunidade para construção de uma carteira, na visão da gestora.



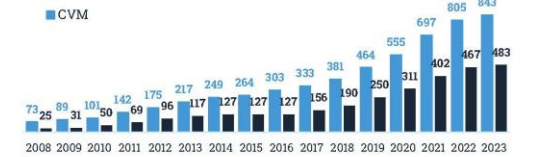
AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE REPRESENTAM A OPINIÃO DA GESTORA, COM BASE EM ANÁLISE PRÓPRIA E INDEPENDENTE DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR 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 SOFRA MUDANÇAS ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO.

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

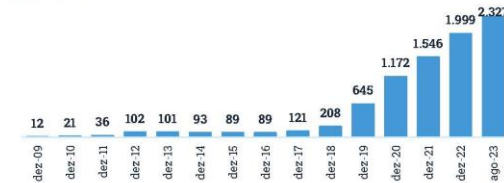
Fonte: XP Asset Management | Broadcast
Data-Base: 31/08/2023

Mercado Fundos Imobiliários no Brasil – Oportunidade de Carrego Atrativo (3/3)

843 fundos registrados na CVM, sendo 483 negociados na B3
PL Total: R\$ 206 Bilhões / R\$ 150 Bilhões na B3

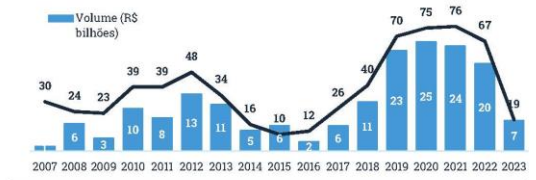


Número de Investidores
Em milhares

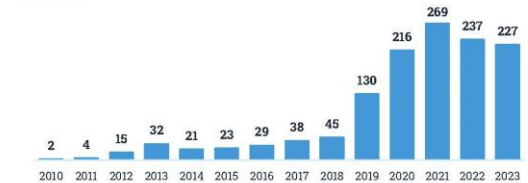


Fonte: B3 | XP Asset Management
Data-Base: 31/08/2023

R\$ 7 bilhões em ofertas em 2023
Ofertas 400



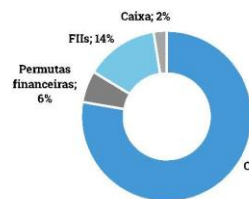
Volume médio diário negociado
R\$ milhões



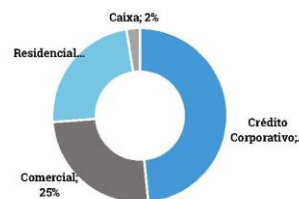
Maxi Renda FII – Alocação da Carteira

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)



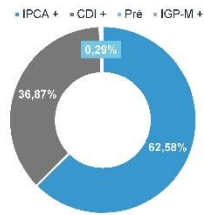
Taxa Média por indexador e Spread de Crédito

Indexador	Taxa Média de Aquisição (a.a.)	Taxa Média de MIM (a.a.)	% do Book
CDI+	2,64%	2,73%	29%
IPCA+ / INCC +	7,81%	8,63%	56%
IGP-M+	5,32%	5,79%	<1%
Pré	10,00%	14,48%	<1%
FII	N/A	N/A	14%
Total			100%
Spread de Crédito (Book de CRIs + Permutas)			
LTV médio	47%	Duration média	4,1 anos

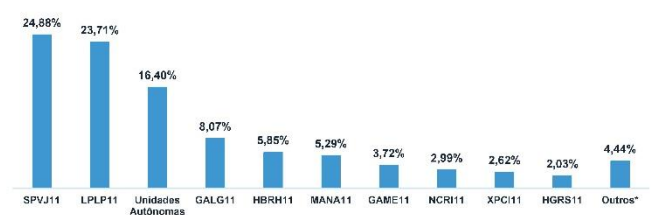
Fonte: XP Asset Management. Data Base de 29 de setembro de 2023
Nota: Informação retratada do relatório mensal disponibilizado no Fundos.NET (Relatório Gerencial - Data de Referência - 29/09/2023).

Maxi Renda FII – Alocação da Carteira

Book de CRIs



Book de FoF



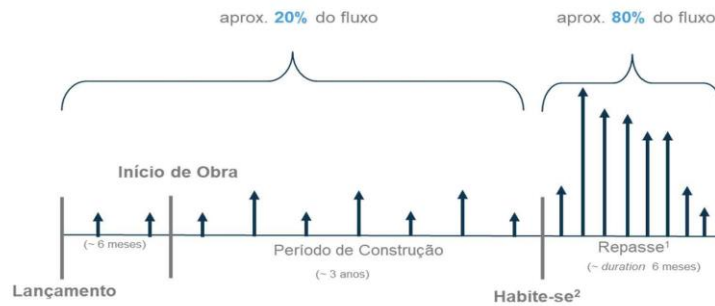
Book de SPEs



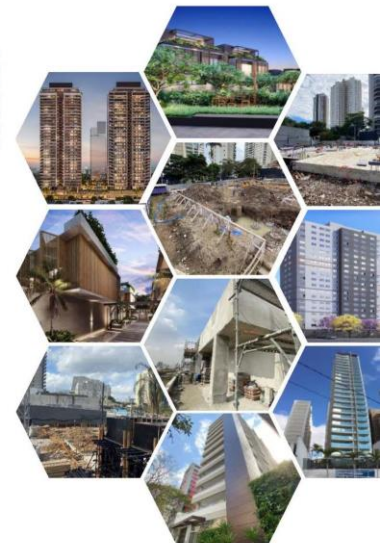
Fonte: XP Asset Management. Data Base de 29 de setembro de 2023.
Nota: Informação retirada do relatório mensal disponibilizado no Fundos.NCT (Relatório Gerencial – Data de Referência – 29/09/2023).

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.



Maxi Renda FII – Alocação da Carteira | Permutas Financeiras

Exposição

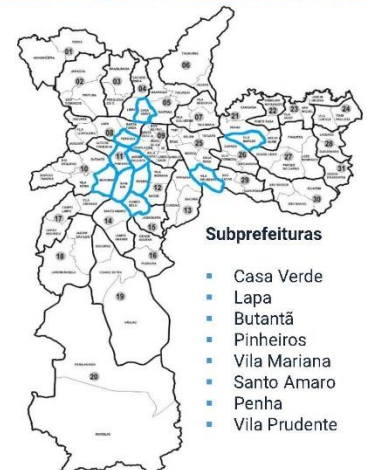
14 Projetos	157,83MM Book (R\$)	6,17% do Fundo
----------------	------------------------	-------------------

Distribuição de Resultado

36,13MM em 2023 (R\$)	13,46% do Resultado Médio de 2023	12,69% IPCA+ / INCC+
--------------------------	---	-------------------------

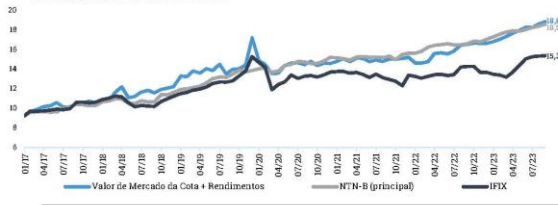
Fonte: XP Asset Management.
Data Base de 29 de setembro de 2023.

Geolocalização na Cidade de São Paulo



Maxi Renda FII – Histórico do Fundo

Rentabilidade vs NTN-B e IFIX



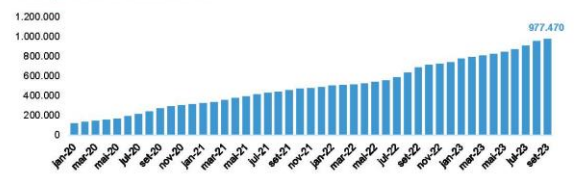
Evolução Valor Cota e Volume Negociado



Resultado Financeiro e Distribuído (R\$)



Evolução Número de Cotistas

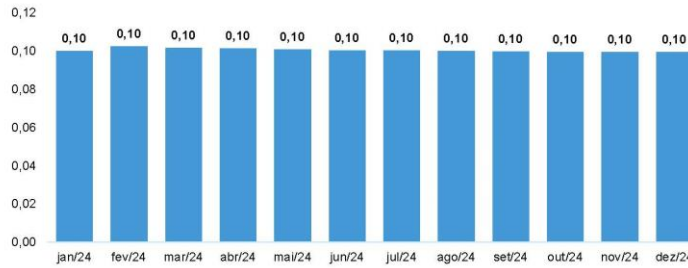


RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Fontes: ANBIMA / B3 / XP Asset Management. Nota: Foi considerada a aquisição hipotética de uma NTN-B (com vencimento em 15/08/2024 em janeiro/2017 e com preço definido pela taxa indicativa divulgada pela ANBIMA na referida data). Tendo em vista a isenção fiscal do produto, foi realizado o gross up do imposto de renda na alíquota de 15% sobre os rendimentos distribuídos.

Estudo de Viabilidade Econômica do Fundo | Premissas

Dividendos por Cota



Taxas Médias

	CDI+	IPCA+/IGP-M+	INCC+
Atual	2,64%	7,52%	13,00%
Pipeline	-	10,23%	11,99%
Pós-emissão	2,64%	8,37%	12,26%
% por indexador	25,01%	66,28%	8,69%

(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 SOFRAAM 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 RISCOSOSAS 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) Rentabilidade esperada não é líquida para o cotista.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)