



Aos

Senhores Cotistas do MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Ref.: Proposta da Administradora acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, do MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, convocada para o dia 15 de julho de 2020

Prezados Senhores,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), no município de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98, na qualidade de instituição gestora (“Gestora”) do **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME nº 97.521.225/0001-25 (“Fundo”), vêm, por meio desta, apresentar aos cotistas do Fundo proposta da Administradora, referente às matérias descritas no edital de convocação datado de 10 de junho de 2020, para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, nos termos do artigo 20.3 do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e do artigo 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08” e “Consulta Formal”, respectivamente), no dia 15 de julho de 2020, a fim de examinar, discutir e deliberar sobre 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo (“6ª Emissão”), no montante de até R\$ 501.000.000,00 (quinhentos e um milhões de reais), observado que o valor exato do montante inicial da Oferta e da quantidade correspondente de cotas serão divulgados quando da definição do preço de emissão, conforme disposto abaixo. O preço de emissão das novas cotas, a serem distribuídas em série única, será fixado nos termos do Art. 26.1, inciso I, do Regulamento, admitida, ainda, a possibilidade de (a) emissão de lote adicional de novas cotas; e (b) distribuição parcial da Oferta limitada ao montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), observado que o valor exato do montante mínimo da Oferta e da quantidade correspondente de cotas serão divulgados quando da

definição do preço de emissão, nos termos da regulamentação aplicável, cuja oferta pública de distribuição será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição intermediária líder autorizada a distribuir títulos e valores mobiliários no mercado, com a participação de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Oferta (conforme definida abaixo), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, (i) nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), ou (ii) nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), conforme definido oportunamente, bem como da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), observando-se o direito de preferência dos atuais Cotistas, rodada de sobras e eventual lote adicional, bem como os demais principais termos e condições da Oferta, conforme descritos na “Proposta do Administrador”, disponível no *website*: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> - acessar “Fundos BTG Pactual”, na sequência “FII Maxi Renda”, selecionar a opção “Documentos” e então clicar no respectivo arquivo.

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR:

O Administrador propõe a aceitação da matéria acima, conforme principais condições da oferta abaixo expostas, pois a captação de tais recursos permitirá ampliar e diversificar os ativos da carteira do Fundo diante das novas oportunidades que podem se apresentar.

Adicionalmente, a Administradora propõe que a definição entre (a) uma oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e (b) uma oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a exemplo do que já ocorre em ofertas públicas aprovadas por ato da administradora quando da utilização de capital autorizado, sejam definidas oportunamente pela Administradora em conjunto com a Gestor.

Nova Emissão de Cotas do Fundo

Realização da 6ª Emissão, em série única, cuja oferta será realizada no Brasil sob o regime de melhores esforços, (i) nos termos da Instrução CVM nº 400/03 ou (ii) nos termos da Instrução CVM nº 476/09, e da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, com as seguintes características:

- (i) **Número da Emissão:** a Emissão representará a 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo.
- (ii) **Montante Inicial da Oferta:** o montante de até R\$ 501.000.000,00 (quinhentos e um milhões de reais), observado que o valor exato será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão (conforme abaixo definido), observada a possibilidade de aumento pelas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas) ou de redução em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“Montante Inicial da Oferta”);
- (iii) **Quantidade de Cotas:** A quantidade exata de novas cotas (“Novas Cotas”) emitidas pelo Fundo será determinada a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme abaixo definido, observada a possibilidade de aumento de cotas pelas Cotas Adicionais ou de redução em razão de Distribuição Parcial;
- (iv) **Cotas Adicionais:** o Montante Inicial da Oferta e a quantidade de cotas inicialmente ofertada poderão ser aumentados em até 20% em relação ao inicialmente ofertado, em função do exercício da opção de emissão de Novas Cotas adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03 (“Cotas Adicionais”);
- (v) **Preço de Emissão:** será correspondente ao valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo Fundo, conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação (i) do aviso ao mercado ou do anúncio de início, conforme o caso (em caso de realização de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 400/03) ou (ii) de fato relevante (em caso de realização de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09), sendo o valor patrimonial da cota auferido pelo representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 26.1, I, do Regulamento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), e a possibilidade de aplicação de um desconto de até 5% (cinco por cento);
- (vi) **Taxa de Distribuição Primária:** será cobrada uma taxa de distribuição primária dos investidores que subscreverem as Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscrevem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do

Direito de Subscrição de Sobras, correspondente a um determinado percentual, a ser oportunamente definido em conjunto com o coordenador líder da Oferta, incidente sobre o valor unitário de cada Nova Cota, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas (“Taxa de Distribuição Primária”);

(vii) **Público Alvo:** (i) na hipótese de realização de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 400/03, as novas cotas serão destinadas a investidores não institucionais e investidores institucionais, podendo ser subscritas por todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos imobiliários previstas na regulamentação em vigor; ou (ii) na hipótese de realização de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Instrução CVM nº 539” e “Investidores Profissionais”), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas da 6ª Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas da 6ª Emissão em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das cotas da 6ª Emissão não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às instituições participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas da 6ª Emissão ao perfil de seus respectivos clientes.

(viii) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta (sob pena de cancelamento da Oferta):** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) para manutenção da Oferta, observado que o valor exato do montante mínimo da Oferta e da quantidade correspondente de cotas serão divulgados quando da definição do preço de emissão (“Montante Mínimo da Oferta”);

- (ix) **Regime de Distribuição das Novas Cotas:** o regime de colocação da Oferta será de melhores esforços;
- (x) **Destinação dos Recursos:** observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo;
- (xi) **Número de Séries:** série única;
- (xii) **Forma de Distribuição:** pública, (i) nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) nos termos da Instrução CVM nº 476/09, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. O rito será definido oportunamente pela Administradora em conjunto com o Gestor, observando que os direitos dos Cotistas sejam integralmente resguardados independentemente do rito escolhido;
- (xiii) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;
- (xiv) **Tipo de Distribuição:** primária;
- (xv) **Direito de Preferência:** os atuais cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrição das Novas Cotas, durante o período de 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil após a data de divulgação do anúncio de início, conforme o caso (em caso de realização de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 400/03) ou de fato relevante (em caso de realização de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09) (“Período de Exercício do Direito de Preferência”), até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação, conforme o caso, do anúncio de início ou aviso ao mercado da Oferta, o que ocorrer primeiro, ou do fato relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado

nos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os procedimentos e prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pelo escriturador (na hipótese de realização de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 400/03), ou ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas, exclusivamente junto ao escriturador, desde que sejam atendidos os procedimentos e prazos operacionais estabelecidos pelo escriturador (na hipótese de realização de oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09). Adicionalmente, aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Novas Cotas remanescentes e não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (“Sobras” e “Direito de Subscrição de Sobras”, respectivamente). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras;

- (xvi) **Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;
- (xvii) **Período de Colocação:** até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;
- (xviii) **Coordenador Líder:** Propõe-se que seja a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04. Os custos e despesas da Oferta serão cobertos pelos subscritores das Novas Cotas, por meio da Taxa de Distribuição Primária. Neste sentido, o Fundo e a Administradora, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarecem que tais custos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder, que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do gestor do Fundo,

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

INFORMAÇÕES GERAIS

As matérias objeto de deliberação serão aprovadas pelo voto favorável da maioria simples dos votos dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, nos termos do Regulamento, cabendo a cada cota um voto.

Solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da carta resposta anexa, até o dia 10 de julho de 2020, por meio do e-mail OL-voto-maxirenda@btgpactual.com, ou envio de carta à Administradora, aos cuidados da área de “Eventos Fundos” no endereço Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo/SP. Ressaltamos que, nos termos do Art. 22 da Instrução CVM nº 472/08, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.¹

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até dia 15 de julho de 2020.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio dos e-mails SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

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

¹ A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação. Caso o Cotista seja representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato.



São Paulo, 10 de junho de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**