

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DO

MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 97.521.225/0001-25

Código ISIN: BRMXRFCTF008

Código de Negociação na B3: MXRF11

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

O registro da Oferta foi concedido automaticamente pela CVM em 19 de junho de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/210*

*concedido por meio do 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”).

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, o **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 97.521.225/0001-25 (“Fundo”), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administrador”) e gerido pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 30º andar (parte), Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, 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 (“Gestor” e, em conjunto com o Fundo e com o Administrador, “Ofertantes”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), e o **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, bairro Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46 (“Coordenador Contratado”), vêm, por meio do presente anúncio de início (“Anúncio de Início”), comunicar o início da oferta pública de distribuição primária, realizada sob o rito de registro automático previsto nos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM 160, no montante de 106.723.585 (cento e seis milhões, setecentas e vinte e três mil, quinhentas e oitenta e cinco) Novas Cotas, em classe e série únicas, todas nominativas e escriturais (“Novas Cotas”), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme definido abaixo), da 12ª (décima segunda) emissão do Fundo (“Oferta”), todas com preço unitário de emissão de R\$ 9,37 (nove reais e trinta e sete centavos) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), sem considerar a taxa em montante equivalente a 2,89% (dois vírgula oitenta e nove por cento) do Preço de Emissão, correspondente ao valor de R\$ 0,27 (vinte e sete centavos) por Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”), perfazendo o montante (“Montante Inicial da Oferta”) de

R\$ 999.999.991,45*

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

*Sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo referido montante ser (i) diminuído em virtude da distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 10.000.001,32 (dez milhões, um real e trinta e dois centavos), correspondente a 1.067.236 (um milhão, sessenta e sete mil, duzentas e trinta e seis) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”); ou (ii) aumentado em razão da emissão, total ou parcial, das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido).

Os Investidores e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto) e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (conforme definido no Prospecto), poderão, 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 que o Montante Inicial da Oferta.



O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 249.999.995,52 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 26.680.896 (vinte e seis milhões, seiscentas e oitenta mil, oitocentas e noventa e seis) Novas Cotas (“**Cotas Adicionais**”), a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, 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. Assim, o montante total da Oferta (“**Montante Total da Oferta**”), considerando a eventual colocação integral das Cotas Adicionais, será de até R\$ 1.249.999.986,97 (um bilhão, duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e seis reais e noventa e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. As Cotas Adicionais terão as mesmas características das Novas Cotas.

A Oferta terá como público-alvo investidores em geral (“**Investidores**”), desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento (“**Público-alvo da Oferta**”).

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder. 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 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta (“**Participantes Especiais**” ou “**Coordenadores Contratados**”, conforme o caso e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”).

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 aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas ordens de investimento e termos de aceitação da Oferta, conforme o caso, automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/210, em 19 de junho de 2026, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis ora vigentes.

Abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
1	Registro da Oferta na CVM	19/06/2026
	Divulgação deste Anúncio de Início	
	Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	
2	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i> para Potenciais Investidores	22/06/2026
3	Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	24/06/2026
4	Início do Período de Exercício e de Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	26/06/2026
5	Início do Período de Subscrição	01/07/2026
6	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	06/07/2026
7	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	08/07/2026
	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	
8	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	09/07/2026
9	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	10/07/2026
10	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	13/07/2026
11	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	16/07/2026
12	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	17/07/2026
13	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	23/07/2026
	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	



Ordem	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
14	Encerramento do Período de Subscrição	27/07/2026
15	Procedimento de Alocação	28/07/2026
16	Data de Liquidação da Oferta	31/07/2026
17	Data Máxima para Encerramento da Oferta e Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, 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 Instituição Participante da Oferta que tiver recebido seu Termo de Aceitação (conforme definido no Prospecto), por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

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

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

Mais informações sobre o Fundo, este Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou, conforme o caso, nos *websites* das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor, da CVM e Fundos.NET escritos abaixo:

(i) 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 – Responsabilidade Limitada” e clicar na página do fundo);

(ii) GESTOR

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

(iii) COORDENADOR LÍDER

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

(iv) COORDENADOR CONTRATADO

<https://www.bancointer.com.br/pra-voce/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar no botão “Conheça as Ofertas disponíveis”. No campo de pesquisa “Qual oferta pública você procura?”, pesquisar por “FII - Maxi Renda - 12ª Emissão (MXRF11)”, selecionar a referida emissão por meio do link “Detalhes da Oferta”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida);

(v) CVM

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na seção inferior da página, clicar no link “Principais Consultas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, clicar no valor referente à coluna “Primárias”, na linha “Quotas de Fundos de Investimento em Participações”, localizar o “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar no documento desejado);

(vi) 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 – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada);

(vii) 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 – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, em seguida selecione o documento desejado); e

(viii) PARTICIPANTES ESPECIAIS E/OU COORDENADORES CONTRATADOS

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais e/ou Coordenadores Contratados podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais, dos Coordenadores Contratados e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

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

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA 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.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO SERÁ ADMITIDA A AQUISIÇÃO DAS COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO CONSTITUÍDOS NOS TERMOS DOS ARTIGOS 27 E 28 DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 11, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2020, CONFORME ALTERADA (“RESOLUÇÃO CVM 11”).

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E/OU A CVM.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 12ª (Décima Segunda) Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**”).

São Paulo, 19 de junho de 2026.



COORDENADOR LÍDER

COORDENADOR CONTRATADO



ADMINISTRADOR

GESTOR

