



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DO MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto (conforme abaixo definido).
A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

Exceto quando especificamente definidos nesta lâmina, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão 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", divulgado ao mercado em 19 de junho de 2026 ("**Prospecto Definitivo**" ou "**Prospecto**", sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

ALERTAS

Risco de	☒ perda do principal	A realização de investimentos nas cotas da 12ª (décima segunda) emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (" Fundo ", " Novas Cotas ", " Emissão " e " Oferta ", respectivamente) envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo seu investimento. Para mais informações, veja a seção "4. Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo.
	☐ responsabilidade ilimitada	O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento.
	☒ falta de liquidez	A Oferta não é adequada a investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas. Para mais informações, veja a seção "4. Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo.
	☒ produto complexo	A Oferta não é adequada a investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de suas cotas serem negociadas em bolsa de valores. Para mais informações, veja a seção "4. Fatores de Risco" do Prospecto Definitivo.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da oferta.



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário.	Capa e Seção 2.1
a.1) Quantidade ofertada	106.723.585 (cento e seis milhões, setecentas e vinte e três mil, quinhentas e oitenta e cinco) Novas Cotas.	Capa e Seção 2.6
a.2) Preço unitário	R\$ 9,37 (nove reais e trinta e sete centavos). *Adicionalmente, os Investidores (conforme definido no Prospecto) deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Prospecto) equivalente a 2,89% (dois vírgula oitenta e nove por cento) por Nova Cota, totalizando o valor de R\$ R\$ 0,27 (vinte e sete centavos) por Nova Cota.	Capa e Seção 2.5
a.3) Montante ofertado (=a.1*a.2)	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.	Capa e Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não haverá.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, de até 25%.	Capa e Seção 2.6
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no Segmento Listado.	Capa e Seção 2.4
Código de negociação	MXRF11.	Capa
B. Outras Informações		
Emissor	Nome do Fundo: Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada CNPJ: 97.521.225/0001-25 Classe de Cotas: única.	Capa e Seção 2.1
Administrador	Nome: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários CNPJ: 59.281.253/0001-23 Website: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria	Capa e Seções 2.1 e 14.1
Gestor	Nome: XP Vista Asset Management Ltda. CNPJ: 16.789.525/0001-98 Website: https://www.xpasset.com.br/maxirenda/	Capa e Seções 2.1 e 14.1



2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimentos do Fundo, estabelecida no Regulamento (conforme definido no Prospecto), os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo (conforme definido no Prospecto Definitivo), além do pagamento de encargos, como taxas de administração e escrituração e custos incorridos no âmbito das eventuais aquisições. O disposto acima aplica-se tanto no caso de distribuição do Montante Inicial da Oferta (conforme definido no Prospecto) quanto na hipótese de exercício do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo) ou em caso de Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), tendo em vista não haver um Ativo-Alvo específico pré-determinado a ser adquirido com os recursos decorrentes da Oferta.	Seção 3.1

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o gestor	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\$ 265 bilhões sob gestão.	Seção 16.5
Informações sobre o administrador	O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS é uma empresa controlada e/ou coligadas ao Banco BTG Pactual S.A., focada exclusivamente na gestão de recursos de terceiros. Esta atividade desenvolveu-se como desdobramento natural da capacidade de pesquisa e da expertise do Banco BTG Pactual em tesouraria, tendo incorporado desde o início (1984) a filosofia básica de investimento representada pela busca por retornos elevados, sob uma ótica de estrito controle de risco e foco absoluto em preservação de capital.	Seção 16.5

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Restrições ao Resgate de Cotas: O Fundo é constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O resgate integral das Cotas só é permitido na liquidação do Fundo, pelo Gestor ou por aprovação em Assembleia de Cotistas, conforme Regulamento. Não é admitido resgate de Cotas a qualquer momento.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor



Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
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.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
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.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de Conflito de Interesses: A Política de Investimento permite aquisição de Ativos-Alvo estruturados/distribuídos/geridos pelo Gestor/Administrador/entidade vinculada. O Gestor apresentará Ativos-Alvo ao Administrador, que deverá adquiri-los. O Administrador administra fundos geridos pelo Gestor e cujas cotas foram distribuídas por empresas ligadas ao Gestor. Estas situações podem ensejar conflito de interesses.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco relativo ao Estudo de Viabilidade: O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Gestor. 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.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Novas Cotas são de classe única; nominativas, escriturais; correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; não são resgatáveis; conferem aos seus titulares direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo; não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	☒ Indeterminado. ☐ Determinado.	Seção 16.1.1
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☐ Revenda a investidores qualificados após decorridos [] dias do final da oferta. ☐ Revenda ao público em geral após decorridos [] dias do final da oferta. ☐ Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. ☒ Não há restrições à revenda.	Seção 7.1



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☒ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☒ Público em Geral.	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Será assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na subscrição das Novas Cotas.	Seção 6.2
Qual o valor mínimo para investimento?	O investimento mínimo por investidor é de 107 (cento e sete) Cotas.	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Cotistas poderão exercer Direito de Preferência/Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Período de Exercício do Direito de Preferência e no período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional; demais Investidores deverão celebrar Termo de Aceitação junto às Instituições Participantes da Oferta.	Seções 6.2 e 8.2
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional será por divisão igualitária e sucessiva das Cotas; a alocação da Oferta Institucional será realizada de forma discricionária pelo Coordenador Líder.	Seção 8.2
Como poderei saber o resultado do rateio?	Até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, as Instituições Participantes da Oferta informarão a quantidade de Novas Cotas diretamente ao Investidor.	Seção 8.2
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS.	Seção 16.4
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administrador: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste <i>website</i> , procurar o buscador na parte inferior da página, pesquisar pelo “Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar no documento desejado); Gestor: https://www.xpasset.com.br/maxirenda/ (neste <i>website</i> , selecionar “Emissões”, clicar em “12ª Emissão” e, então, clicar no documento desejado);	Seção 13.1



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta	Mais Informações
Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i> clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "12ª (Décima Segunda) Emissão do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (MXRF11)" e, então, clicar no documento desejado); Coordenador Contratado: https://www.bancointer.com.br/pravoce/investimentos/ofertas-publicas/ (neste <i>website</i>, 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); CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i>, 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); B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> 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 documento desejado); e Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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). 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).	



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, e Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de coordenador contratado.	Capa e Seção 14.2
Outras instituições participantes da distribuição	O processo de distribuição poderá contar com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta-Convite/Termo de Aceitação ao Contrato de Distribuição, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3.	Seção 2.1
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seções 2.1 e 8.4
Qual o período de reservas?	O Período de Subscrição ocorrerá de 01 de julho de 2026 a 27 de julho de 2026.	Seção 8.2
Qual a data da fixação de preços?	Data do Ato do Administrador (19/06/2026).	Seção 2.1
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	No Dia Útil seguinte ao Procedimento de Alocação (conforme definido no Prospecto).	Seções 5.1 e 8.5
Qual a data da liquidação da Oferta?	31 de julho de 2026.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de liquidação.	Seções 5.1 e 8.2
Quando poderei negociar?	Na data definida no Formulário de Liberação, divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, dos rendimentos <i>pro rata</i> e da autorização pela B3.	Seção 7.1

