

MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo")

CNPJ/MF nº 97.521.225/0001-25

Código ISIN nº BRMXRFCTF008

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 Avenida das Américas, nº 3.434, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de intermediária líder ("Coordenador Líder"), comunica, nesta data, o início da distribuição pública primária de até 1.000.000 (um milhão) de cotas ("Cotas"), nominativas-escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira subscrição de Cotas do Fundo (respectivamente, "Data de Emissão" e "Preço de Emissão"), perfazendo o valor total ("Volume Total da Oferta") de até

R\$ 100.000.000,00

(cem milhões de reais)

e a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, equivalente a R\$ 50.000.000,00 (dez milhões de reais), na Data de Emissão ("Volume Mínimo da Oferta").

O Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder. Adicionalmente, o Coordenador Líder terá o direito exclusivo, a partir da publicação do anúncio de início da Oferta, de exercer a opção de emissão das Cotas do Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação ao Administrador, abaixo definido. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja 200.000 (duzentas mil) Cotas, conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo ("Cotas Adicionais"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no "Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado entre o Administrador e o Coordenador Líder em 29 de agosto de 2011 ("Contrato de Distribuição"), no Regulamento, abaixo definido, no Prospecto Preliminar, abaixo definido, e na legislação vigente. Tanto as Cotas do Lote Suplementar quanto as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Cada investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Montante Mínimo de Investimento").

As Cotas da 1ª Emissão que vierem a ser subscritas pelos Investidores (abaixo definido) serão integralizadas pelo Preço de Emissão na data de liquidação, qual seja 12 de abril de 2012 ("Preço de Integralização" e "Data de Liquidação").

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

I. AUTORIZAÇÃO DA OFERTA

1. A Oferta em questão foi autorizada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII", formalizado em 04 de julho de 2011 e registrado em 06 de julho de 2011 perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.649.280, o qual também aprovou o regulamento do Fundo. O regulamento foi alterado em 17 de agosto de 2011, por meio do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Regulamento do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII, registrado em 18 de agosto de 2011, sob o nº 1.653.265 perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo; e em 13 de outubro de 2011, por meio do Instrumento Particular de Segundo Aditamento ao Regulamento do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII, registrado em 17 de outubro de 2011, sob o nº 1.658.401 perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, Estado de São Paulo ("Regulamento").

II. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1. **Tipo do Fundo:** O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2. **Objetivo do Fundo:** O objetivo principal do Fundo é obter resultados aos Cotistas por meio da aplicação preponderante em CRI, podendo ainda investir em LCI, LH e Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme definições constantes do Regulamento.

3. **Vantagens e Restrições das Cotas:** As Cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural; (ii) a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; e (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas. Sem prejuízo do disposto no subitem "ii" acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) a Instituição Administradora; (b) o Gestor; e (c) empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, exceto se as pessoas mencionadas nas letras "a" a "d" forem os únicos Cotistas do Fundo ou houver aquiescência expressa da maioria qualificada dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de prolação que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável.

4. **Público-Alvo:** A Oferta é destinada a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM 409, e a investidores não qualificados.

5. **Inadequação do Investimento:** O investimento em Cotas do Fundo não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" do Prospecto Preliminar, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo, antes da tomada de decisão de investimento.

6. **Forma de Condomínio:** Condomínio fechado, sem a possibilidade de resgate das Cotas.

7. **Prazo:** O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

8. **Administrador do Fundo:** O Fundo é administrado pela CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.868.597/0001-40 ("Administrador"). O Administrador também será responsável pela custódia dos ativos do Fundo, bem como pela escrituração das Cotas do Fundo, sendo certo que o Administrador poderá contratar terceiros, a seu exclusivo critério para prestar os serviços de custódia e escrituração.

9. **Gestão:** A XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89, é responsável pela gestão da carteira do Fundo.

10. **Assessor legal:** O PMKA ADVOGADOS ASSOCIADOS é o assessor legal do Fundo e da Oferta.

III. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DA DISTRIBUIÇÃO

1. **Volume Total da Oferta:** até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, totalizando o montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão, sem prejuízo das eventuais Cotas do Lote Suplementar e Cotas Adicionais.

2. **Prazo de Subscrição/Aquisição:** As Cotas serão distribuídas sob o regime de melhores esforços, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início da distribuição pública das Cotas ("Prazo de Colocação"), sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior, a critério do Coordenador Líder e na forma prevista no Contrato de Distribuição, após a subscrição do Volume Mínimo da Oferta. Na hipótese de até o final do Prazo de Colocação ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas objeto da Oferta, atingindo o Volume Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Suplementar e/ou das Cotas Adicionais, a Oferta será encerrada e o anúncio de encerramento da distribuição pública das Cotas será publicado. No entanto, caso tenham sido subscritas e integralizadas Cotas em montante entre o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Total da Oferta acrescido das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais, o Coordenador Líder poderá, a seu único e exclusivo critério, (i) encerrar a Oferta; ou (ii) utilizar o restante do Prazo de Colocação para distribuir o montante ou parcela do montante não colocado até então, podendo, desta forma, a Oferta ser encerrada após a colocação total ou parcial das Cotas do Fundo remanescentes, até o término do Prazo de Colocação. Caso no término do Prazo de Colocação não tenha sido atingido o Volume Total da Oferta, mas tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta, as Cotas não colocadas serão canceladas. Caso no término do Prazo de Colocação não tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos, na proporção correspondente as Cotas integralizadas por cada um dos investidores, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do término do Prazo de Colocação.

3. **Procedimento de Subscrição e Integralização:** No âmbito da Oferta, qualquer investidor que esteja interessado em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá formalizar a subscrição de Cotas por meio da assinatura do boletim de subscrição de Cotas ("Boletim de Subscrição") junto ao Coordenador Líder ou às Instituições Participantes, abaixo definidas, durante o Prazo de Colocação. A subscrição das Cotas será realizada mediante assinatura do Boletim de Subscrição, o qual especificará as condições da aquisição. Todas as Cotas serão integralizadas de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, na Data de Liquidação.

4. **Volume Mínimo da Oferta:** 100.000 (cem mil) de Cotas, totalizando o Volume Mínimo da Oferta, na Data de Emissão.

5. **Cotas do Lote Suplementar e Cotas Adicionais:** A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida das Cotas do Lote Suplementar e Cotas Adicionais, totalizando a quantidade de até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas e de 200.000 (duzentas mil) Cotas, respectivamente.

6. **Quantidade Mínima e Máxima de Cotas a Serem Subscritas por Cada Investidor:** Cada Cotista deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, totalizando o valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), não existindo limites máximos de investimento.

7. **Data do Início da Distribuição:** 30 de janeiro de 2012

8. **Negociação das Cotas:** As Cotas do Fundo serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo certo que as Cotas do Fundo somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após a autorização da BM&FBOVESPA e após a CVM ter concedido o registro de funcionamento do Fundo previsto no artigo 5º da Instrução CVM 472.

9. **Coordenador da Distribuição:** As Cotas do Fundo serão distribuídas pelo Coordenador Líder, acima qualificado.

10. **Destinação dos Recursos:** Aplicar os recursos na aquisição dos Ativos Imobiliários e nos Ativos de Liquidez, conforme definições constantes do Regulamento.

11. **Procedimento de Colocação:** A distribuição das Cotas será pública, sob regime de melhores esforços, com intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição.

A colocação das Cotas será organizada pelo Coordenador Líder perante quaisquer Investidores interessados, na forma prevista no Contrato de Distribuição. O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no § 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente o exemplar do Prospecto Preliminar para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

12. **Instituições Participantes:** Conforme previsto no Contrato de Distribuição, o processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, incluindo as corretoras consorciadas que tiverem aderido à Oferta ("Instituições Participantes").

13. **Procedimentos de Rateio:** Caso a Oferta conte com excesso de demanda, o Coordenador Líder efetuará o rateio proporcional das Cotas subscritas entre os investidores que formalizaram o Boletim de Subscrição. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a publicação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará a quantidade de Cotas subscritas aos investidores, por meio de seu endereço informado no Boletim de Subscrição.

IV. REGISTRO DA DISTRIBUIÇÃO NA CVM

O registro da presente Oferta foi concedido pela CVM em 01 de novembro de 2011, sob o nº CVM/SRE/RFI/2011/032.

V. OUTRAS INFORMAÇÕES

Para maiores informações e esclarecimentos sobre a presente Oferta e as Cotas, bem como para obtenção do exemplar do Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador ou do Coordenador Líder, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos investidores no Administrador, no Coordenador Líder, na CVM e na BM&FBOVESPA para consulta e reprodução apenas, bem como nos respectivos websites.

• **Administrador do Fundo**
CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, CEP 01311-000, São Paulo - SP
At: Milton Junior
Fone: (11) 4009-7389
Fax: (11) 2122-2034
Correio Eletrônico: milton.junior@citibank.com
Website: www.citi.com.br/corporate
Link direto para o Prospecto da Oferta: <http://www.brasil.citibank.com/BRCIB/IPS/portal/loadPage.do?path=/staticfiles/portuguese/Prospecto.htm> (Opção "Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII")

• **Coordenador Líder**
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 8º andar, CEP 01452-000, São Paulo - SP
At: Sr. Henrique Loyola
Fone: (11) 3526-1300
Fax: (11) 3526-1350
Correio Eletrônico: henrique.loyola@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br
Link direto para o Prospecto da Oferta: <http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx> (Opção "Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII")

• **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**
Rua 7 de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinnati Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, CEP 01333-010, São Paulo - SP - Brasil
Website: www.cvm.gov.br
Link direto para o Prospecto da Oferta: <http://www.cvm.gov.br/asp/cvmwww/registro/ofertas2/fundo.asp> (Opção "Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII")

• **BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS**
Rua XV de Novembro, nº 275, CEP 01013-001, São Paulo - SP
Website: www.bmfbovespa.com.br
Link direto para o Prospecto da Oferta: <http://www.bmfbovespa.com.br/NoticiasHome/Prospectos.aspx?idioma=pt-br> (Opção "Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII")

Os termos que não estejam definidos neste anúncio de início de distribuição pública de Cotas terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Prospecto.

As informações contidas neste Anúncio de Início estão em consonância com o Regulamento e com o Prospecto, porém não os substituem. O Prospecto contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta Pública e dos riscos a ela inerentes. Ao potencial investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do Prospecto quanto do Regulamento ao aplicar seus recursos, com especial atenção às informações que tratam do objetivo e política de investimento do Fundo, da composição da Carteira e das disposições do Regulamento e do Prospecto que tratam sobre os fatores de risco aos quais o Fundo e, consequentemente, o investidor, estão sujeitos.

O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos, conforme descrito na seção "Fatores de Risco" do Prospecto. Ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Além disso, a rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura para o investidor.

As Cotas do Fundo não são destinadas a investidores que necessitam de liquidez em seus títulos.

As aplicações do Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

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

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A Oferta Pública terá início na presente data, qual seja, 30 de janeiro de 2012.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL



CORRETORAS CONTRATADAS



Citi Corretora

