

# PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ/MF nº 28.830.325/0001-10

de 800.000 (oitocentas mil) Cotas, perfazendo um valor de até

## R\$ 80.000.000,00

(oitenta milhões de reais)

Código ISIN nº BR18DCT004

Código de Negociação na B3 nº IRDM11

Tipo ANBIMA: Fil de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("Fundo") está realizando uma emissão de 800.000 (oitocentas mil) cotas ("Cotas"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada Cota ("Preço de Subscrição"), totalizando, inicialmente, R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta" e "Oferta", respectivamente), sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar e/ou das Cotas Adicionais, conforme abaixo definidas.

Nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), correspondente a 120.000 (cento e vinte mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder (conforme definido abaixo) e caso a procura pelas Cotas objeto da Oferta assim justifique. Adicionalmente, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais), correspondente a 160.000 (cento e sessenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais"), a exclusivo critério do Fundo e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER ITEM "DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA" NA PÁGINA 62 DESTE PROSPECTO.

A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), será responsável por coordenar a Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - BÓLSA, BRASIL BALCÃO ("B3"), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definidos neste Prospecto) ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta").

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores (conforme definidos neste Prospecto), da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Montante Mínimo por investidor, sem lotes máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso ("Procedimento de Alocação"). Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 95 DESTE PROSPECTO.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº [•], em [dia] de [mês] de [ano]. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento" vigente a partir de 1º de julho de 2016 ("Código ANBIMA de 2016").

A administração do Fundo é realizada pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador").

A gestão do Fundo é realizada pela IRIDIUM GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 14º andar, conjunto 141, Itaim Bibi, CEP 04534-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.028.424/0001-10, habilitada para a administração de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 15.760 de 10 de julho de 2017 ("Gestor") nos termos do "Instrumento Particular de Administração de Carteira do Fundo de Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários" celebrado, em 17 de janeiro de 2018, pelo Fundo e pelo Gestor, com intervenção do Administrador.

O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários", celebrado em 06 de outubro de 2017 pelo Administrador, que (i) aprovou o inteiro teor de seu regulamento ("Regulamento"); (ii) aprovou a Oferta; e (iii) contratou o Gestor para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento. O Administrador solicitou a autorização para a constituição do Fundo em 22 de novembro de 2017, na forma da Lei nº 8.666, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472/08. O Regulamento foi registrado em 06 de outubro de 2017, sob o nº 966527, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, conforme alterado nos termos do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários", celebrado em 19 de dezembro de 2017, registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 968918, em 20 de dezembro de 2017, nos termos do "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários", celebrado em 26 de dezembro de 2017, registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 969569, em 15 de janeiro de 2018, nos termos do "Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários", celebrado em 17 de janeiro de 2018, registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 969674, em 18 de janeiro de 2018, e nos termos do "Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários", celebrado em 07 de fevereiro de 2018, registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 970277, em 07 de fevereiro de 2018.

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em Ativos Imobiliários (conforme definidos neste Prospecto Preliminar). Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETO DO FUNDO VER ITEM "OBJETO DO FUNDO" NA PÁGINA 31 DESTE PROSPECTO.

Será admitido o recebimento de reservas, a partir do dia 02 de fevereiro de 2018 (inclusive) até 28 de fevereiro de 2018 (inclusive), conforme disposto no Aviso ao Mercado e neste Prospecto, para subscrição das Cotas, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição.

O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 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 E À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES EM BOLSA. E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO. ADICIONALMENTE, O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO. A DESPETO DA POSSIBILIDADE DE TERER 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. ADICIONALMENTE, É VEDADA A SUBSCRIÇÃO DE COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 26 E 27 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 494/11 (CONFORME DEFINIDA NESTE PROSPECTO). ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS, PODENDO INCLUSIVE ACARRETR PERDAS SUPERIORES AO CAPITAL APLICADO E A CONSEQUENTE OBRIGAÇÃO DO COTISTA DE APORTAR RECURSOS ADICIONAIS PARA COBRIR O PREJUÍZO DO FUNDO. O INVESTIMENTO EM COTAS DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO, QUE SUJEITA OS INVESTIDORES A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS COM A LIQUIDEZ DAS COTAS, A VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "8. FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 91 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVA COTAS, OS QUAIS QUE 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 E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "7. FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 91 A 106 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVA COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATORIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU GESTOR.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO FORMULÁRIO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ DISPONÍVEL EM SEUS ENDEREÇOS E PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA CVM, DA B3, DO COORDENADOR LÍDER E DO ADMINISTRADOR, INDICADOS NA SEÇÃO "INFORMAÇÕES RELEVANTES", NA PÁGINA 19 DESTE PROSPECTO. MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, À CVM E À B3 NOS ENDEREÇOS INDICADOS NA SEÇÃO "INFORMAÇÕES ADICIONAIS", NA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "8. FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 91 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM E/OU PELA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE COMPÕEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE ITEM "5.18 REGRAS DE TRIBUTAÇÃO" NA SEÇÃO 5 DESTE PROSPECTO.

AS COTAS OBJETO DA OFERTA NÃO CONTAM COM CLASSIFICAÇÃO REALIZADA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCOS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO ADMINISTRADOR E À CVM.

"A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

GESTOR



ADMINISTRADOR



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO GESTOR E DO FUNDO



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



A data deste Prospecto Preliminar é 9 de fevereiro de 2018

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA ANÚNCIO DE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL ANUNCIADA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSÃO, DO COORDENADOR LÍDER, DA B3 (REGULAMENTO CETIP UTMV) E DA CVM AOS-3 CONCESSÃO DO REGISTRO RELACV.M.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <u>1.</u> | <u>DEFINIÇÕES</u>   | <u>5</u>  |
| <u>2.</u> | <u>CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO</u>                               | <u>17</u> |
| <u>3.</u> | <u>IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA</u> | <u>19</u> |
| 3.1.      | Informações sobre as partes   | 19        |
| <u>4.</u> | <u>RESUMO DA OFERTA</u>   | <u>21</u> |
| 4.1.      | Resumo das Características da Oferta  | 21        |
| <u>5.</u> | <u>CARACTERÍSTICAS DO FUNDO</u>   | <u>31</u> |
| 5.1.      | Base Legal  | 31        |
| 5.2.      | Objeto do Fundo   | 31        |
| 5.3.      | Forma de Constituição e Funcionamento   | 32        |
| 5.4.      | Prazo de Duração  | 32        |
| 5.5.      | Classificação ANBIMA  | 32        |
| 5.6.      | Política de Investimento  | 33        |
| 5.7.      | Cotas   | 34        |
| 5.8.      | Administrador e o Gestor  | 35        |
| 5.8.1.    | Obrigações do Administrador   | 35        |
| 5.8.2.    | Obrigações do Gestor  | 36        |
| 5.8.3.    | Vedações ao Administrador e ao Gestor   | 38        |
| 5.8.4.    | Substituição do Administrador e do Gestor   | 39        |
| 5.9.      | Remuneração do Administrador  | 41        |
| 5.9.1.    | Taxa de Ingresso e Saída  | 42        |
| 5.10.     | Encargos do Fundo   | 42        |
| 5.11.     | Assembleia Geral de Cotistas  | 43        |
| 5.12.     | Demonstrações Financeiras do Fundo  | 48        |
| 5.13.     | Política de Distribuição de Resultados  | 48        |
| 5.14.     | Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo  | 50        |
| 5.15.     | Representantes dos Cotistas   | 52        |
| 5.16.     | Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas   | 54        |
| 5.17.     | Alteração do Tratamento Tributário  | 56        |
| 5.18.     | Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo  | 57        |
| 5.19.     | Principais Fatores de Risco do Fundo  | 57        |
| <u>6.</u> | <u>CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</u>  | <u>61</u> |
| 6.1.      | Autorização   | 61        |
| 6.2.      | Número da Emissão   | 61        |
| 6.3.      | Montante Inicial da Oferta  | 61        |
| 6.4.      | Preço de Subscrição por Cota  | 61        |
| 6.5.      | Montante Mínimo por Investidor  | 61        |
| 6.6.      | Cotas do Lote Suplementar e Cotas Adicionais  | 61        |
| 6.7.      | Taxa de Ingresso e Taxa de Saída  | 62        |
| 6.8.      | Data de Liquidação das Cotas  | 62        |
| 6.9.      | Forma de Subscrição e Integralização  | 62        |
| 6.10.     | Colocação e Procedimento de Distribuição  | 62        |
| 6.11.     | Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada  | 62        |
| 6.12.     | Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas  | 63        |
| 6.13.     | Condições e Prazo de Subscrição e Integralização  | 63        |
| 6.14.     | Direito aos Rendimentos das Cotas   | 63        |
| 6.15.     | Registro para Negociação  | 63        |
| 6.16.     | Pessoas Vinculadas  | 64        |
| 6.17.     | Liquidação das Cotas  | 64        |
| 6.18.     | Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta                                    | 64        |
| 6.19.     | Suspensão ou Cancelamento da Oferta   | 65        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 6.20.     | Condições da Oferta .....   | 66        |
| 6.21.     | Público Alvo.....   | 66        |
| 6.22.     | Declaração de Inadequação .....   | 66        |
| 6.23.     | Admissão à Negociação das Cotas do Fundo na B3.....   | 66        |
| 6.24.     | Cronograma Tentativo da Oferta.....   | 67        |
| 6.25.     | Contrato de Distribuição.....   | 68        |
| 6.25.1.   | Regime de Distribuição das Cotas .....  | 68        |
| 6.25.2.   | Remuneração do Coordenador Líder .....  | 68        |
| 6.25.3.   | Procedimento de Distribuição .....  | 69        |
| 6.25.4.   | Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento .....   | 69        |
| 6.25.5.   | Plano de Distribuição.....  | 69        |
| 6.25.5.1. | Oferta Não Institucional .....  | 71        |
| 6.25.5.2. | Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.....   | 73        |
| 6.25.5.3. | Oferta Institucional.....   | 73        |
| 6.25.5.4. | Critério de Colocação da Oferta Institucional.....  | 74        |
| 6.25.5.5. | Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....                                     | 75        |
| 6.25.6.   | Fundo de Sustentação de Liquidez e Contrato de Estabilização de Preços .....                                    | 75        |
| 6.25.7.   | Liquidação Financeira .....   | 75        |
| 6.25.8.   | Custos de Distribuição .....  | 76        |
| 6.25.9.   | Custo Unitário de Distribuição (em R\$) .....   | 76        |
| 6.26.     | Destinação dos Recursos.....  | 77        |
| 6.27.     | Regras de Tributação .....  | 77        |
| 6.27.1.   | Imposto de Renda - Carteira do Fundo de Investimento.....   | 77        |
| 6.27.2.   | Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo .....  | 78        |
| 6.27.3.   | Imposto de Renda - Cotistas do Fundo .....  | 78        |
| 6.27.4.   | IOF/Títulos .....   | 79        |
| 6.27.5.   | IOF/Títulos - Cotista do Fundo .....  | 79        |
| 6.27.6.   | Imposto de Renda - Cotista Investidor Não Residente .....   | 79        |
| 6.27.7.   | Tributação do IOF/Câmbio - Cotista Investidor Não Residente .....   | 80        |
| <b>7.</b> | <b><u>VISÃO GERAL SOBRE O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E O</u></b>                             |           |
|           | <b><u>MERCADO DE CRI</u></b> .....  | <b>81</b> |
| 7.1.      | Visão Geral do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário .....  | 81        |
| 7.2.      | Securitização Imobiliária no Brasil.....  | 81        |
| 7.2.1.    | Visão Geral do Setor de Securitização Imobiliária.....  | 85        |
| 7.2.2.    | O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI .....  | 86        |
| 7.2.3.    | Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização .....   | 86        |
| 7.2.4.    | Companhias Securitizadoras .....  | 87        |
| 7.2.5.    | Certificados de Recebíveis Imobiliários .....   | 87        |
| 7.2.6.    | Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários.....  | 88        |
| 7.2.7.    | Regime Fiduciário .....   | 88        |
| 7.2.8.    | Medida Provisória Nº 2.158-35/01.....   | 89        |
| <b>8.</b> | <b><u>FATORES DE RISCO</u></b> .....  | <b>91</b> |
| 8.1.      | Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico .....  | 91        |
| 8.1.1.    | Liquidez Reduzida das Cotas.....  | 92        |
| 8.1.2.    | Fatores Macroeconômicos Relevantes .....  | 92        |
| 8.1.3.    | Riscos de Mercado .....   | 92        |
| 8.1.4.    | Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento .....  | 93        |
| 8.1.5.    | A Instabilidade Política Pode Afetar Adversamente os<br>Negócios Realizados nos Imóveis e Seus Resultados ..... | 93        |
| 8.1.6.    | Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras                          | 94        |
| 8.2.      | Riscos Referentes à Primeira Emissão.....   | 95        |
| 8.2.1.    | Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta.....                              | 95        |
| 8.2.2.    | Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta .....  | 95        |

|   |                   |
|---|-------------------|
| 8.2.3. Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Primeira Emissão .....  | 96                |
| <b>8.3. Riscos Referentes ao Fundo .....</b>  | <b>96</b>         |
| 8.3.1. Risco Referente à Ausência de Ativos Imobiliários, de Ativos de Liquidez e de Histórico  | 96                |
| 8.3.2. Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....  | 96                |
| 8.3.3. Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário .....   | 97                |
| 8.3.4. Risco Referente ao Estudo de Viabilidade.....  | 97                |
| 8.3.5. Riscos Relacionados à Não Realização de Revisões e/ou Atualizações de Projeções .....  | 97                |
| 8.3.6. Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento .....   | 97                |
| 8.3.7. Risco Relativo ao Procedimento na Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários e de Ativos de Liquidez.....                                   | 98                |
| 8.3.8. Risco de Concentração da Carteira do Fundo .....   | 98                |
| 8.3.9. Risco Tributário .....   | 99                |
| 8.3.10. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um Mesmo Investidor .....   | 99                |
| 8.3.11. Risco Relacionado à Liquidez das Cotas .....  | 100               |
| 8.3.12. Risco de Mercado das Cotas do Fundo .....   | 100               |
| 8.3.13. Risco de Governança .....   | 100               |
| 8.3.14. Risco de Liquidação Antecipada do Fundo .....   | 100               |
| 8.3.15. Risco de Conflito de Interesses .....   | 101               |
| 8.3.16. Risco de Diluição .....   | 101               |
| 8.3.17. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos .....  | 101               |
| 8.3.18. Riscos do Prazo de Vencimento dos Ativos .....  | 101               |
| 8.3.19. Risco Jurídico e Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro..... | 102               |
| 8.3.20. Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis.....  | 102               |
| 8.3.21. Risco Regulatório.....  | 102               |
| 8.3.22. Risco Decorrente de Alterações do Regulamento .....   | 102               |
| 8.3.23. Risco de Desastres Naturais e Sinistro.....   | 103               |
| 8.3.24. Riscos do Uso de Derivativos.....   | 103               |
| 8.3.25. Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos de Liquidez .....                             | 103               |
| 8.3.26. Risco de Crédito a Que Está Sujeito os Ativos .....   | 104               |
| 8.3.27. Risco de Execução das Garantias Areladas aos CRI .....  | 104               |
| 8.3.28. Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido .....                     | 104               |
| 8.3.29. Riscos de o Fundo Vir a Ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital.....                            | 105               |
| 8.3.30. Risco de Pulverização de Cotistas e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas .....           | 105               |
| 8.3.31. Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH .....  | 105               |
| 8.3.32. Risco Relativo às Novas Emissões .....  | 105               |
| 8.3.33. Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante ....  | 106               |
| 8.3.34. Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento  | 106               |
| 8.3.35. Demais Riscos.....  | 106               |
| <b>8.4. Riscos Relacionados ao Mercado Imobiliário .....</b>  | <b>106</b>        |
| <b><u>9. BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER.....</u></b>  | <b><u>107</u></b> |
| 9.1. Breve Histórico do Administrador .....   | 107               |
| 9.2. Breve Histórico do Gestor .....  | 108               |
| 9.2.1. Histórico .....  | 108               |
| 9.2.2. Iridium .....  | 108               |
| 9.2.3. Filosofia de Investimento .....  | 108               |
| 9.2.4. Valores .....  | 108               |
| 9.2.5. Organograma .....  | 109               |
| 9.2.6. Comitês .....  | 109               |

|  |            |
|--|------------|
| 9.2.7. Principais Sócios .....   | 110        |
| 9.2.8. Processo de Gestão .....  | 111        |
| 9.2.9. Estratégia e Gestão .....   | 112        |
| 9.3. Breve Histórico do Coordenador Líder .....  | 112        |
| <b>10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA .....</b>                            | <b>115</b> |
| 10.1. Relacionamento entre as Partes .....   | 115        |
| 10.1.1. Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder .....  | 115        |
| 10.1.2. Relacionamento entre o Administrador com o Gestor .....  | 115        |
| 10.1.3. Relacionamento do Administrador com o Escriturador .....   | 115        |
| 10.1.4. Relacionamento do Administrador com o Custodiante .....  | 116        |
| 10.1.5. Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente .....                                     | 116        |
| 10.1.6. Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador .....   | 116        |
| 10.1.7. Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante .....  | 116        |
| 10.1.8. Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente .....                                 | 117        |
| 10.1.9. Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor .....   | 117        |
| <b>11. INFORMAÇÕES RELEVANTES .....</b>  | <b>119</b> |
| 11.1. Esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta .....  | 119        |
| 11.1.1. Administrador .....  | 119        |
| 11.1.2. Coordenador Líder .....  | 119        |
| 11.1.3. CVM .....  | 120        |
| 11.1.4. B3 .....   | 120        |
| 11.1.5. Administrador .....  | 120        |
| 11.1.6. Coordenador Líder .....  | 121        |
| 11.1.7. CVM .....  | 121        |
| 11.1.8. B3 .....   | 121        |
| <b>12. ANEXOS .....</b>  | <b>123</b> |
| ANEXO I - Instrumento de Constituição do Fundo .....   | 125        |
| ANEXO II - Regulamento Consolidado e Vigente do Fundo .....  | 131        |
| ANEXO III - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56<br>da Instrução CVM nº 400/03 .....         | 181        |
| ANEXO IV - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56<br>da Instrução CVM nº 400/03 .....      | 185        |
| ANEXO V - Minuta do Boletim de Subscrição e do Termo de Ciência de<br>Risco e de Adesão ao Regulamento ..... | 189        |
| ANEXO VI - Estudo de Viabilidade .....   | 219        |

## 1. DEFINIÇÕES

Os termos e expressões adotados neste Prospecto, gravados em letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos abaixo, aplicáveis tanto às formas no singular quanto no plural.

|   |  |
|---|--|
| <u>“Administrador”</u>                              | O <b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, ou quem venha a substituí-lo; |
| <u>“ANBIMA”</u>                                     | A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;   |
| <u>“Anúncio de Encerramento”</u>                    | O anúncio informando acerca do resultado final da Oferta, o qual será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder da Oferta, do Administrador, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03;  |
| <u>“Anúncio de Início”</u>                          | O anúncio informando acerca do início do Período de Colocação das Cotas no Mercado, o qual será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder da Oferta, do Administrador, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03;  |
| <u>“Apresentações para Potenciais Investidores”</u> | As apresentações para potenciais investidores (Roadshow e/ou one-on-ones), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores;   |
| <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u>               | A assembleia geral de Cotistas do Fundo;   |
| <u>“Ativos de Liquidez”</u>                         | Significam: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados  |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
|                                 | de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;   |
| <u>“Ativos Extraordinários”</u> | Significam os imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os CRI, nos seguintes casos: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos CRI, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos CRI;  |
| <u>“Ativos Imobiliários”</u>    | Significam: (i) CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (iii) letras hipotecárias; (iv) letras de crédito imobiliário; (v) letras imobiliárias garantidas; e (vi) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; e (vii) Ativos Extraordinários; |
| <u>“Auditor Independente”</u>   | A <b>PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES</b> , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca, CEP 05001-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.562.112/0001-20;  |
| <u>“Aviso ao Mercado”</u>       | O aviso ao mercado da Oferta, o qual será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder da Oferta, do Administrador, da B3 e da CVM, conforme faculdade prevista no §1º do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03, e publicado no jornal “Valor Econômico”, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03;   |
| <u>“B3”</u>                     | A B3 S.A. - Brasil,Bolsa,Balcão;   |
| <u>“BACEN”</u>                  | O Banco Central do Brasil;   |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| “ <u>Boletim de Subscrição</u> ”    | O documento que formaliza a subscrição das Cotas pelo Investidor;   |
| “ <u>Central Depositária B3</u> ”   | A Central Depositária, Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operação do Segmento B3, administrado pela B3;  |
| “ <u>CNPJ/MF</u> ”                  | O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda Nacional;   |
| “ <u>COFINS</u> ”                   | A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;   |
| “ <u>Contrato de Distribuição</u> ” | O “ <i>Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários</i> ”, celebrado em 17 de janeiro de 2018, pelo Fundo, devidamente representado pelo Administrador, pelo Coordenador Líder e pelo Gestor;  |
| “ <u>Contrato de Gestão</u> ”       | Significa o “ <i>Instrumento Particular de Administração de Carteira do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários</i> ” celebrado, em 17 de janeiro de 2018, pelo Fundo, devidamente representado pelo Administrador e pelo Gestor, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento;  |
| “ <u>Coordenador Líder</u> ”        | A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;  |
| “ <u>Cotas Adicionais</u> ”         | Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), correspondente a 160.000 (cento e sessenta mil) de Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais ocorrerá até a Data de Liquidação das Cotas; |

|  |  |
|--|--|
| <p><u>“Cotas do Lote Suplementar”</u></p>                      | <p>Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), correspondente a 120.000 (cento e vinte mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, conforme opção outorgada pelo Administrador ao Coordenador Líder. O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote Suplementar ocorrerá até a Data de Liquidação das Cotas;</p>   |
| <p><u>“Cotas”</u></p>  | <p>Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo;</p>  |
| <p><u>“Cotistas”</u></p>                                       | <p>Os titulares de Cotas do Fundo;</p>   |
| <p><u>“CRI”</u></p>  | <p>Os certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e pela Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;</p>   |
| <p><u>“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”</u></p> | <p>Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de 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 Pedidos de Reserva;</p> |

|   |  |
|---|--|
| “ <u>CSLL</u> ”                         | A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;   |
| “ <u>Custodiante</u> ”                  | O <b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n. ° 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado na CVM como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório número 7.204, de 25 de abril de 2003;                              |
| “ <u>CVM</u> ”                          | A Comissão de Valores Mobiliários;   |
| “ <u>Data de Emissão</u> ”              | Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação das Cotas;   |
| “ <u>Data de Liquidação das Cotas</u> ” | A data da integralização das Cotas do Fundo, que deverá ocorrer no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Início;   |
| “ <u>Dia Útil</u> ”                     | Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3;   |
| “ <u>Emissão</u> ”                      | A Primeira Emissão de Cotas do Fundo, que será de 800.000 (oitocentas mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais;   |
| “ <u>Escriturador</u> ”                 | O <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;   |
| “ <u>FII</u> ”                          | Os fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08;  |
| “ <u>Formador de Mercado</u> ”          | A instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados |

|  |  |
|--|--|
|  | Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, exclusivamente às expensas do Fundo, com a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.   |
| “ <u>Fundo</u> ”                               | O <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, na forma de seu Regulamento;  |
| “ <u>Gestor</u> ”                              | A <b>IRIDIUM GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 14º andar, conjunto 141, Itaim Bibi, CEP 04534-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.028.424/0001-10, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 15.760 de 10 de julho de 2017 ou outro que venha a substituí-lo; |
| “ <u>IGP-M</u> ”                               | O Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;   |
| “ <u>Instituição Participantes da Oferta</u> ” | Quando referidos em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais;  |
| “ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”             | A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;   |
| “ <u>Instrução CVM nº 472/08</u> ”             | A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;  |
| “ <u>Instrução CVM nº 494/11</u> ”             | A Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;  |
| “ <u>Instrução CVM nº 505/11</u> ”             | A Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada;   |
| “ <u>Instrução CVM nº 516/11</u> ”             | A Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada;   |
| “ <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ”             | A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;   |

|  |  |
|--|--|
| “ <u>Investidor(es)</u> ”                  | São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente;   |
| “ <u>Investidores Institucionais</u> ”     | Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil; |
| “ <u>Investidores Não Institucionais</u> ” | Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado Montante Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos, nos termos da Instrução CVM nº 539/13, e que não sejam Investidores Institucionais;           |
| “ <u>IOF/Títulos</u> ”                     | O Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado;   |
| “ <u>IRPJ</u> ”                            | O Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica;  |
| “ <u>IRRF</u> ”                            | O Imposto de Renda Retido na Fonte;  |
| “ <u>LCI</u> ”                             | As letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;  |
| “ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”                | A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;   |
| “ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”                 | A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;   |
| “ <u>LH</u> ”                              | As letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada;   |
| “ <u>LIG</u> ”                             | As letras imobiliárias garantidas, regidas pela Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015;   |
| “ <u>Maioria Simples</u> ”                 | O voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas;   |

|  |   |
|--|---|
| <p><u>“Montante Inicial da Oferta”</u></p>     | <p>Corresponde a R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar;</p>   |
| <p><u>“Montante Mínimo da Oferta”</u></p>      | <p>Corresponde a 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), para a manutenção da Oferta;</p>  |
| <p><u>“Montante Mínimo por Investidor”</u></p> | <p>Corresponde a, no mínimo, 30 (trinta) Cotas, equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), que cada Investidor deverá subscrever no âmbito da Oferta;</p>   |
| <p><u>“Oferta Institucional”</u></p>           | <p>Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos no item 6.25.5.3 deste Prospecto;</p>   |
| <p><u>“Oferta Não Institucional”</u></p>       | <p>Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. No mínimo, 400.000 (quatrocentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas, conforme descrito no item 0 deste Prospecto;</p> |
| <p><u>“Oferta” ou “Primeira Emissão”</u></p>   | <p>A oferta pública de Cotas da 1ª Emissão do Fundo, que será de, inicialmente, 800.000 (oitocentas mil) Cotas, totalizando R\$ 80.000.000,00 (oitenta mil reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, e observada a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, condicionada ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta;</p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p><u>“Participantes Especiais”</u></p> | <p>As instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais;</p>  |
| <p><u>“Pedido de Reserva”</u></p>       | <p>Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva, observado o Montante Mínimo por Investidor;</p>   |
| <p><u>“Período de Colocação”</u></p>    | <p>Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro;</p>   |
| <p><u>“Período de Reserva”</u></p>      | <p>Para fins de recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 02 de fevereiro de 2018, inclusive, e 28 de fevereiro de 2018, inclusive;</p>   |
| <p><u>“Pessoas Ligadas”</u></p>         | <p>Significa (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;</p> |
| <p><u>“Pessoas Vinculadas”</u></p>      | <p>Significam os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos</p>   |

|   |   |
|---|---|
|   | na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados; |
| “ <u>PIB</u> ”  | O Produto Interno Bruto;  |
| “ <u>PIS</u> ”  | O Programa de Integração Social;  |
| “ <u>Política de Investimento</u> ”                     | A política de investimento do Fundo prevista no Regulamento e no item 0 deste Prospecto;  |
| “ <u>Procedimento de Alocação</u> ”                     | O procedimento de coleta de intenções investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Montante Mínimo por Investidor, sem lotes máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso;  |
| “ <u>Prospecto Definitivo</u> ”                         | O “ <i>Prospecto Definitivo da Oferta Pública da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários</i> ”;  |
| “ <u>Prospecto Preliminar</u> ” ou “ <u>Prospecto</u> ” | Este “ <i>Prospecto Preliminar da Oferta Pública da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários</i> ”;   |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <p><u>“Quórum Qualificado”</u></p> | <p>Significa, (i) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) no mínimo, metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xii) e (xiii) do caput do artigo 35 do Regulamento;</p>  |
| <p><u>“Regulamento”</u></p>        | <p>O regulamento do Fundo, o qual foi aprovado por meio do <i>“Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários”</i>, celebrado 06 de outubro de 2017 pelo Administrador, registrado sob o nº 966526, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O Regulamento foi registrado em 06 de outubro de 2017, sob o nº 966527, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, conforme alterado nos termos do <i>“Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários”</i>, celebrado em 19 de dezembro de 2017, registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 968918, em 20 de dezembro de 2017, nos termos do <i>“Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários”</i>, celebrado em 26 de dezembro de 2017, registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 969569, em 15 de janeiro de 2018, nos termos do <i>“Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários”</i>, celebrado em 17 de janeiro de 2018, registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 969674, em 18 de janeiro de 2018, e nos termos do <i>“Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários”</i>, celebrado em 07 de fevereiro de 2018, registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 970277, em 07 de fevereiro de 2018;</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>“<u>Reserva de Contingência</u>”</p> | <p>Significa a reserva de contingências, no valor correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo, a ser constituída para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos Imobiliários, se houver, cujos recursos serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de investimento de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência;</p> |
| <p>“<u>Taxa de Administração</u>”</p>   | <p>A remuneração devida pelo Fundo ao Administrador, conforme prevista no Regulamento e na página 41 deste Prospecto; e</p>   |
| <p>“<u>Termo de Adesão</u>”</p>         | <p>O Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.</p>  |

## 2. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” na página 91 deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador e o Gestor atualmente dispõe.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” na página 91 deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento do Administrador podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 91 a 106 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não assumem 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. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

**3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA**

**3.1. Informações sobre as partes**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>COORDENADOR LÍDER</b> | <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br>Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar<br>CEP 04538-132, São Paulo - SP<br>At.: Sr. Daniel Lemos<br>Tel.: (11) 3526-1300<br>E-mail: <a href="mailto:dcm@xpi.com.br">dcm@xpi.com.br</a> / <a href="mailto:juridicomc@xpi.com.br">juridicomc@xpi.com.br</a><br>Website: <a href="https://www.xpi.com.br">https://www.xpi.com.br</a>                              |
| <b>ADMINISTRADOR</b>     | <b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b><br>Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo<br>CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ<br>At.: Sr. Rodrigo Natividade Cruz Ferrari<br>Tel.: (11) 3383-2715<br>Fax: (11) 3383-3100<br>E-mail: <a href="mailto:Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com">Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com</a><br>Website: <a href="http://www.btgpactual.com">www.btgpactual.com</a> |
| <b>GESTOR</b>            | <b>IRIDIUM GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b><br>Rua Joaquim Floriano, nº 100, 14º andar, conjunto 141<br>CEP 04534-000, São Paulo - SP<br>At.: Sr. Rafael Yunes Selegatto<br>Tel.: (11) 4861-5777<br>E-mail: <a href="mailto:contato@iridiumgestao.com.br">contato@iridiumgestao.com.br</a><br>Website: <a href="http://www.iridiumgestao.com.br">www.iridiumgestao.com.br</a>  |
| <b>CUSTODIANTE</b>       | <b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b><br>Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo<br>CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ<br>At.: Sr. Felipe Sister<br>Tel.: (11) 3383-2000<br>Fax: (11) 3383-3100<br>E-mail: <a href="mailto:ol-fii-ri@btgpactual.com">ol-fii-ri@btgpactual.com</a><br>Website: <a href="http://www.btgpactual.com">www.btgpactual.com</a>  |

|  |   |
|--|---|
| <b>ESCRITURADOR</b>                            | <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b><br>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte),<br>Itaim Bibi<br>CEP 04538-1, São Paulo - SP<br>At.: Sr. Gustavo Campaci<br>Tel.: (11) 3072-6213<br>E-mail: <a href="mailto:Gustavo.campaci@itau-unibanco.com.br">Gustavo.campaci@itau-unibanco.com.br</a> /<br><a href="mailto:escrituracaofundos@itau-unibanco.com.br">escrituracaofundos@itau-unibanco.com.br</a><br>Website: <a href="http://www.itau.com.br">www.itau.com.br</a> |
| <b>AUDITOR<br/>INDEPENDENTE</b>                | <b>PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES<br/>INDEPENDENTES</b><br>Rua do Russel, nº 804, 6º e 7º andares<br>CEP 22210-907, Rio de Janeiro - RJ<br>At.: Sr. Guilherme Naves Valle<br>Tel.: (21) 3232-6112<br>Website: <a href="http://www.pwc.com.br">www.pwc.com.br</a>  |
| <b>ASSESSOR LEGAL DO<br/>GESTOR E DO FUNDO</b> | <b>PMKA ADVOGADOS</b><br>Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar<br>CEP 05407 003, São Paulo - SP<br>At.: Sr. Bruno Cerqueira<br>Tel: (11) 3133-2500<br>Fax: (11) 3133-2505<br>E-mail: <a href="mailto:bpc@pmka.com.br">bpc@pmka.com.br</a><br>Website: <a href="http://www.pmka.com.br">www.pmka.com.br</a>   |
| <b>ASSESSOR LEGAL DO<br/>COORDENADOR LÍDER</b> | <b>LEFOSSE ADVOGADOS</b><br>Rua Tabapuã, nº 1.277, 14º andar<br>CEP 04533-014, São Paulo - SP<br>At.: Sr. Ricardo Prado<br>Tel: (11) 3024-6100<br>E-mail: <a href="mailto:ricardo.prado@lefosse.com">ricardo.prado@lefosse.com</a><br>Website: <a href="http://www.lefosse.com">www.lefosse.com</a>   |

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 encontram-se nos Anexos III e IV deste Prospecto.

#### 4. RESUMO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que os investidores devem considerar antes de adquirir as Cotas. Os Investidores devem ler este Prospecto como um todo, incluindo seus Anexos e as informações contidas na seção “Fatores de Risco” constante na página 91 deste Prospecto antes de tomar uma decisão de investimento.

##### 4.1. Resumo das Características da Oferta

**Emissor:** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, acima qualificado.

**Administrador:** BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

**Coordenador Líder:** XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

**Autorização:** O Fundo foi constituído por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários*”, celebrado em 06 de outubro de 2017, pelo Administrador, que (i) aprovou o inteiro teor de seu Regulamento; e (ii) aprovou a Oferta. O Administrador solicitou a autorização para a constituição do Fundo em 22 de novembro de 2017, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472/08. O Regulamento foi registrado em 06 de outubro de 2017, sob o nº 966527, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, conforme alterado nos termos do “*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários*”, celebrado em 19 de dezembro de 2017, registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 968918, em 20 de dezembro de 2017, nos termos do “*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários*”, celebrado em 26 de dezembro de 2017, registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 969569, em 15 de janeiro de 2018, nos termos do “*Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários*”, celebrado em 17 de janeiro de 2018, registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 969674, em 18 de janeiro de 2018, e nos termos do “*Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários*”, celebrado em 07 de fevereiro de 2018, registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 970277, em 07 de fevereiro de 2018;

|  |   |
|--|---|
| <b>Montante Inicial da Oferta:</b>   | R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).   |
| <b>Número de Cotas a serem Ofertadas:</b>                                  | 800.000 (oitocentas mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.  |
| <b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo para a Manutenção da Oferta:</b> | Será admitida a subscrição parcial, observado o montante mínimo de 300.000 (trezentas mil) Cotas, no montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para a manutenção da Oferta. <b>PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER ITEM “DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA” NA PÁGINA 62 DESTE PROSPECTO.</b>   |
| <b>Montante Mínimo por Investidor:</b>                                     | No mínimo, 30 (trinta) Cotas, equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais).  |
| <b>Cotas Adicionais:</b>   | Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), correspondente a 160.000 (cento e sessenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais ocorrerá até a Data de Liquidação das Cotas.  |
| <b>Cotas do Lote Suplementar:</b>  | Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), correspondente a 120.000 (cento e vinte mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder. O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote Suplementar ocorrerá até a Data Liquidação das Cotas.  |
| <b>Destinação dos Recursos:</b>  | O Fundo pretende utilizar integralmente os recursos da distribuição da Oferta na seguinte proporção: (i) 95% (noventa e cinco por cento) dos recursos líquidos da Oferta será destinado na aquisição dos Ativos Imobiliários, ou seja, R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais; e (ii) 5% (cinco por cento) dos recursos líquidos da Oferta será destinado para a aquisição dos Ativos de Liquidez, ou seja, R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais. Na data deste Prospecto, não há propostas firmes |

de compra ou qualquer instrumento que lhe garanta o direito de aquisição assinados. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS VER ITEM “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” NA PÁGINA 77 DESTE PROSPECTO.**

|  |  |
|--|--|
| <b>Data de Liquidação das Cotas:</b>                             | A data da integralização das Cotas do Fundo, que deverá ocorrer no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Início.   |
| <b>Tipo de Fundo:</b>  | Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.   |
| <b>Preço de Subscrição:</b>                                      | R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.   |
| <b>Número de Séries:</b>   | Série Única.   |
| <b>Forma de Distribuição:</b>                                    | Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.  |
| <b>Prazo e Forma de Integralização:</b>                          | À vista, em moeda corrente nacional.   |
| <b>Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:</b> | As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador. As Cotas subscritas durante o Período de Colocação serão integralizadas em moeda corrente nacional na Data de Liquidação das Cotas. <b>PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA LIQUIDAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO VER ITEM “LIQUIDAÇÃO DAS COTAS” NA PÁGINA 64 DESTE PROSPECTO.</b> |
| <b>Tipo de Distribuição:</b>                                     | Primária.  |
| <b>Público Alvo:</b>   | A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais, exceto clube de investimento.  |
| <b>Período de Colocação:</b>                                     | Até 06 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.   |
| <b>Regime de Distribuição das Cotas:</b>                         | As Cotas objeto da Oferta, incluindo, conforme o caso, as Cotas do Lote Suplementar e/ou as Cotas de Lote Adicional, serão distribuídas pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços.  |
| <b>Procedimento de Distribuição:</b>                             | As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder, utilizando-se o procedimento previsto no parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras  |

considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes do Coordenador Líder recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM “PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO” NA PÁGINA 69 DESTE PROSPECTO.**

**Procedimento de Alocação:**

Será adotado o Procedimento de Alocação, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Montante Mínimo por Investidor, sem lotes máximos para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso.

**Oferta Não Institucional:**

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva.

No mínimo, 400.000 (quatrocentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL VEJA A SEÇÃO “CARACTERÍSTICAS DA OFERTA - OFERTA NÃO INSTITUCIONAL” NA PÁGINA 71 DESTE PROSPECTO.**

**Critério de Rateio da Oferta Não Institucional:**

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de 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 Pedidos de Reserva.

**Oferta Institucional:**

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos descritos neste Prospecto.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA OFERTA INSTITUCIONAL VEJA A SEÇÃO “CARACTERÍSTICAS DA OFERTA - OFERTA INSTITUCIONAL” NA PÁGINA 73 DESTE PROSPECTO.**

**Critério de Colocação da Oferta Institucional:**

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os 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, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

**Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional:**

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

**Admissão à Negociação das Cotas na B3:**

As Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

**Liquidação Financeira:**

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos pedidos de compra se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Com base nas informações enviadas pela B3, pelo Coordenador Líder, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores.

Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

**Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta:**

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE EVENTUAL REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA VEJA O ITEM “ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 64 DESTE PROSPECTO.**

**Suspensão ou Cancelamento da Oferta:**

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE EVENTUAL REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA VEJA O ITEM “SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 65 DESTE PROSPECTO.**

**Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:**

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva 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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 95 DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO.**

**Formador de Mercado:** A instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, exclusivamente às expensas do Fundo, com a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

**Estudo de Viabilidade:** O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo VI deste Prospecto, elaborado pelo Gestor. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO ESTUDO DE VIABILIDADE VEJA SEÇÃO “8. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE AO ESTUDO DE VIABILIDADE” NA PÁGINA 97 DESTE PROSPECTO.**

**Inadequação:** O COORDENADOR LÍDER DA OFERTA DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS. Adicionalmente, os Investidores deverão ler atentamente a seção “Fatores de Risco” constante na página 91 deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

**Fatores de Risco:** LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NA PÁGINA 91 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

**Publicidade:** Todos os atos e decisões relacionadas ao Fundo e à Oferta serão veiculados na página do Administrador: [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com); da CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) e da B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br).

Os potenciais investidores devem ler este Prospecto antes de tomar qualquer decisão de investir nas Cotas do Fundo. Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto ou informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se aos endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 abaixo indicados, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03:

- **Administrador:**
- <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste *website* clicar em “Fundos de Investimento Imobiliário na B3”, após clicar em “FII Iridium Recebíveis Imobiliários”, após clicar em “Documentos” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar - 1ª Oferta”)
- **Coordenador Líder:**  
[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”)
- **CVM:**  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Prospecto Preliminar”, a opção de download do documento no campo “Ações”)
- **B3:**  
[http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/fii-iridium-recebeveis-imobiliarios.htm](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/fii-iridium-recebeveis-imobiliarios.htm) (neste *website*, clicar em “Prospecto Preliminar”).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

### 5.1. Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### 5.2. Objeto do Fundo

O Fundo tem por objeto aplicar, primordialmente, nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Extraordinários.

Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

O Fundo deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos Imobiliários listados acima, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo Gestor previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo.

No mínimo 50% (cinquenta por cento) dos CRI que compõem parcela do patrimônio líquido deverão possuir classificação de risco (rating) atribuída à emissão, em escala nacional, no mínimo equivalente a A+, atribuído pela Standard & Poors, Fitch ou Moody's.

Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias (a) contados da data do encerramento da distribuição de cotas da Oferta do Fundo; e (b) contados da data do encerramento da distribuição de cotas na respectiva oferta, no caso das demais emissões de cotas do Fundo.

Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução nº CVM 472/08, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução CVM nº 555/14, nos termos do § 5º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Administrador e o Gestor deverão cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM nº 555/14, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, poderá ser convocada uma

assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre eventual amortização de Cotas para reenquadrar a carteira.

Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo em relação a um único Ativo Imobiliário pelo Fundo.

Adicionalmente ao disposto acima, o Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez, conforme o disposto na política de investimento do Fundo definida no capítulo III do Regulamento.

Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez serão realizados diretamente pelo Gestor, nos termos do Regulamento.

Se, por ocasião da aquisição de Ativos Imobiliários forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, observadas as disposições do capítulo VII do Regulamento.

De acordo com o disposto no inciso VI do artigo 2º do Regulamento, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter Ativos Extraordinários em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

### **5.3. Forma de Constituição e Funcionamento**

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas. O Fundo foi constituído por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários*”, celebrado em 06 de outubro de 2017, pelo Administrador, que (i) aprovou o inteiro teor de seu Regulamento; e (ii) aprovou a Oferta.

### **5.4. Prazo de Duração**

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

### **5.5. Classificação ANBIMA**

Para fins do Código ANBIMA Fundos de Investimento e das “*Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário*”, o Fundo é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”.

## 5.6. Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor (exceto com relação aos Ativos Extraordinários, os quais serão aplicados diretamente pelo Administrador), ou pelo Administrador por indicação do Gestor, conforme o caso, independentemente de prévia aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Ativos de Liquidez.

Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (i) pagamento de Taxa de Administração; (ii) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento, conforme aplicável, de ativos que componham o patrimônio do Fundo; (iii) investimentos em novos Ativos Imobiliários; e (iv) pagamento de dividendos aos cotistas.

Diante das características da política de investimentos do Fundo prevista no Regulamento, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14, conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

Competirá ao Gestor decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento, devendo a Administrador, para tanto, outorgar poderes para que o Gestor celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins.

Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista no Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e pelo Regulamento em relação às atividades do Administrador e do Gestor: (i) aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez; (ii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo; (iii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e (iv) realizar operações classificadas como *day trade*.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

### **5.7. Cotas**

As cotas do Fundo (i) serão de classe única, (ii) corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

Cada cota corresponderá a um voto nas assembleias do Fundo. Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM nº 472/08 e no Artigo 2º da Lei nº Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

O titular de cotas do Fundo:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- (i) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- (ii) quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou
- (iii) quando cotas já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (i) a (iii) do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma do Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

## **5.8. Administrador e o Gestor**

### *5.8.1. Obrigações do Administrador*

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- (i) executar as decisões de investimento em Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez sugeridas pelo Gestor, conforme o § 2º do artigo 21 do Regulamento, salvo se manifestamente em desacordo com a regulamentação aplicável e com a política de investimento prevista no Regulamento, ocasião em que o Administrador justificará por escrito sua recusa;
- (ii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos Extraordinários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos CRI: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (c) a documentação relativa aos imóveis, conforme aplicável, e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e)

o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do Representante dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Regulamento;

(iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

(vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

(viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) até o término do procedimento;

(ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e no Regulamento;

(x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xi) observar as disposições constantes no Regulamento e neste Prospecto Preliminar, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

(xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

#### *5.8.2. Obrigações do Gestor*

Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor do Fundo:

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, indicando para o Administrador as ordens que devem ser por ele executadas;

(ii) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar, alienar Ativos Imobiliários (exceto os Ativos Extraordinários) e Ativos de Liquidez, sem necessidade de aprovação em assembleia geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor, os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez

existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(iii) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos Extraordinários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento, sugerindo ao Administrador a sua aquisição;

(iv) orientar o Administrador a celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;

(v) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários (exceto os Ativos Extraordinários) e dos Ativos de Liquidez, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

(vi) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(vii) sugerir ao Administrador modificações no Regulamento;

(viii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(ix) conduzir e executar estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto no Regulamento, e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso; e

(x) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

O Administrador e o Gestor serão responsáveis, individualmente e sem solidariedade entre si, por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do Fundo comprovadamente decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação material da lei, da Instrução CVM nº 472/08, do Regulamento ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador e o Gestor não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

### 5.8.3. *Vedações ao Administrador e ao Gestor*

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o consultor de investimento, caso contratado, entre o Fundo e os cotistas mencionados abaixo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

A vedação prevista no inciso (x) acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

As disposições previstas no inciso (ix) acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

#### 5.8.4. *Substituição do Administrador e do Gestor*

O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Nas hipóteses de renúncia ficará o Administrador obrigado a:

(i) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, sendo certo que a Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Administrador deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo; e

(ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, se aplicável, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o item (i) acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item (ii) acima.

Aplica-se o disposto no item (ii) acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Nas hipóteses referidas no §1º do artigo 26 do Regulamento, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Nos demais casos de substituição Administrador, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08.

O Gestor será substituído nos casos de renúncia, destituição ou descredenciamento por deliberação da assembleia geral.

Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador:

- (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após a renúncia do Gestor, sendo certo que Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo; e
- (ii) permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no § 7º do artigo 28 do Regulamento, o que ocorrer primeiro.

É facultada aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, do artigo 28 do Regulamento, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia do Gestor.

Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários, de Ativos de Liquidez e de Ativos Extraordinário poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos imóveis que compõem o portfólio do Fundo.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedido no § 1º, inciso II do artigo 28 do Regulamento.

Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, do artigo 28 do Regulamento mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Gestor, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo gestor para processar a liquidação do Fundo.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo gestor no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

#### **5.9. Remuneração do Administrador**

O Administrador receberá uma taxa de administração de até 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento), que será composta de:

(i) valor equivalente a 0,17% (dezessete centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo;

(ii) valor equivalente a 0,83% a.a. (oitenta e três por cento) ao ano, calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago ao Gestor; e

(iii) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (iii.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (i.1.) acima, ou (iii.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (i.2.) acima correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros.

Pela prestação dos serviços de custódia integrantes da carteira do Fundo, o Fundo pagará pela instituição custodiante a ser contratada, 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

#### *5.9.1. Taxa de Ingresso e Saída*

Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas do Fundo.

#### **5.10. Encargos do Fundo**

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- (i) a Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento e na regulamentação pertinente;
- (iv) gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o §2º do artigo 51 do Regulamento;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das

demonstrações financeiras do Fundo;

- (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos (ii) e (iii) do artigo 17 do Regulamento;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de assembleia geral de cotistas;
- (xi) a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no capítulo XVII do Regulamento.

Correrão por conta do Administrador quaisquer despesas não previstas nesta seção.

Não obstante o previsto na alínea “iv” acima, conforme faculta o artigo 47, §4º, da Instrução CVM nº 472/08, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

#### **5.11. Assembleia Geral de Cotistas**

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador;

- (iv) emissão de novas cotas, observado o disposto no artigo 12 do Regulamento;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;
- (vii) definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do fundo;
- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos. 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX da Instrução CVM nº 472/08; e
- (x) alteração da Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no item (i) acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

A Assembleia Geral de Cotistas referida acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo mínimo de 30 (trinta) dias estabelecido acima, desde que o faça por unanimidade.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais

Ordinárias; e

(ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais Extraordinárias.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no Regulamento.

A convocação por iniciativa dos cotistas ou do Representante dos Cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

(i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

(ii) a convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

(iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

O Administrador do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas;

(ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO estejam admitidas à negociação.

Por ocasião da assembleia geral ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

O pedido de que trata o paragrafo acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e dos percentuais previstos no artigo 36, §1º, no artigo 37, § 3º, e no artigo 41, § 2º do Regulamento, será considerado pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de Quórum Qualificado previstas no Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral.

Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xii) e (xiii) do caput do artigo 35 do Regulamento.

Cabe ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Têm qualidade para votar na Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo Administrador até o início da respectiva assembleia geral.

O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedidos de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração; (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pelo Fundo solicitar ao Administrador o envio do pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução nº CVM 472/08 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

O Administrador deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada cotista, conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo:

- (i) seu Administrador ou o Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

(i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no §2º do artigo 42 do Regulamento; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

### **5.12. Demonstrações Financeiras do Fundo**

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos nos itens abaixo.

Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o manual de marcação a mercado do Administrador, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

### **5.13. Política de Distribuição de Resultados**

A assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o parágrafo único do artigo 34 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o segundo parágrafo acima os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto da soma dos rendimentos oriundos dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, deduzidos os valores (i) devidos pelo Fundo relativos ao pagamento de Ativos Imobiliários adquiridos, se for o caso, a Reserva de Contingência, e (ii) as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos Imobiliários, se houver, poderá ser constituída a Reserva de Contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência, caso venha a ser constituída, será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

#### 5.14. Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

O Administrador prestará aos cotistas as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras;
  - b) o relatório do auditor independente; e
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, atualizado pelo Administrador na data do referido pedido de registro.

O Administrador deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- (v) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do artigo 29 do Regulamento.

A divulgação de informações referidas neste capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Para fins do disposto no Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos neste capítulo, bem como para a convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico prevista acima dependerá de autorização do cotista do Fundo.

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

Compete ao cotista manter o Administrado atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033/04, caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

#### **5.15. Representantes dos Cotistas**

O Fundo poderá ter 1 (um) Representante dos Cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo descrito abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- (i) ser cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função de Administrador ou de controlador do Administrador, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM;

Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo for convocada para eleger Representante dos Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 37, § 4º do Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) nome, idade, profissão, CPF, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Compete ao Representante dos Cotistas, exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral dos Cotistas, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos do artigo 12 do Regulamento, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida pelo Representante dos Cotistas;

- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- (viii) fornecer ao Administrador em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do item (vi) acima.

O Representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do item (vi) acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

O Representante dos Cotistas deve comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Os pareceres e representações do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral dos Cotistas do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

O Representante dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

O Representante dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

#### **5.16. Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas**

Na hipótese de liquidação do Fundo, o 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 dos resgates sido ou não efetuados 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 do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias:
  - a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
  - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo.

Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão as regras da Instrução CVM nº 472/08 e, no que couber, as regras da Instrução CVM 555/14.

Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles.

Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando o Administrador autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo, serão, ainda, observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Administrador deverá notificar os cotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil;

(ii) caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha o maior número de cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das cotas subscritas; e

(iii) o Administrador e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso “i” acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará ao Administrador data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil.

As cotas poderão ser amortizadas mediante deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos, não for realizado o reenquadramento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

#### **5.17. Alteração do Tratamento Tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

(i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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, observados os termos acima; e

(ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

De acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 dezembro de 2004, conforme alterada, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, 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, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de manter o Fundo com as características previstas nos incisos (i) e (ii) acima.

#### **5.18. Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo**

O Administrador poderá alterar livremente os prestadores de serviços do Fundo, quais sejam, o Auditor Independente, o Escriturador, o Custodiante e o Gestor, observadas as disposições do Regulamento.

#### **5.19. Principais Fatores de Risco do Fundo**

Dentre os principais fatores de risco do Fundo, podemos citar:

(i) *Risco Referente à Ausência de Ativos Imobiliários, de Ativos de Liquidez e de Histórico:* O Fundo está em fase de constituição e está realizando sua primeira captação de recursos, não possuindo, na presente data, em sua carteira qualquer projeto operacional ou outros ativos com histórico consistente. Conforme descrito no item “Destinação dos Recursos” deste Prospecto, os recursos captados com a presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários e de Ativos de Liquidez, sendo que não há qualquer garantia que tais Ativos Imobiliários sejam adquiridos ou que sejam adquiridos em condições favoráveis ou pretendidas, de modo que a rentabilidade do Fundo poderá ser material e adversamente afetada caso tais ativos não sejam adquiridos nas condições pretendidas pelo Gestor.

(ii) *Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas:* A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

(iii) *Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário:* O preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos

de Liquidez relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

(iv) *Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento*: O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, sendo de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo com receita dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez e/ou a amortização e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez em que o Fundo venha a investir, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros e nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

(v) *Risco Relativo ao Procedimento na Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários e de Ativos de Liquidez*: O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários e de Ativos de Liquidez depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pelo Administrador quando da aquisição de um Ativo Imobiliário e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executado o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição dos imóveis e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esses bens serem onerados para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela dos imóveis, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa

alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a estes imóveis relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO, VEJA O ITEM “RISCOS REFERENTES AO FUNDO”, DA SEÇÃO 8 “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 6.1. Autorização

A Oferta foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários*”, celebrado em 06 de outubro de 2017 pelo Administrador, registrado em 06 de outubro de 2017, sob o nº 966526, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

### 6.2. Número da Emissão

A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

### 6.3. Montante Inicial da Oferta

O Montante Inicial da Oferta é de 800.000 (oitocentas mil) Cotas, perfazendo um montante de, inicialmente, R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Suplementar e/ou das Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

### 6.4. Preço de Subscrição por Cota

O preço de subscrição e integralização de cada Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

### 6.5. Montante Mínimo por Investidor

Cada investidor deverá subscrever, no mínimo, 30 (trinta) Cotas, equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais).

### 6.6. Cotas do Lote Suplementar e Cotas Adicionais

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), correspondente a 120.000 (cento e vinte mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder. Adicionalmente, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais), correspondente a 160.000 (cento e sessenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor.

#### **6.7. Taxa de Ingresso e Taxa de Saída**

O Fundo não cobrará taxa de ingresso e/ou taxa de saída dos Cotistas.

#### **6.8. Data de Emissão**

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.

#### **6.9. Forma de Subscrição e Integralização**

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação das Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição.

#### **6.10. Colocação e Procedimento de Distribuição**

A Oferta compreenderá a distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços, no Período de Colocação. As Cotas do Fundo serão distribuídas pelo Coordenador Líder. Entretanto, o Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Participantes Especiais, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas, por meio da celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição e carta convite, encaminhada pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais, que aderiram ao referido convite, representados pela B3 para fins de assinatura do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

#### **6.11. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a Distribuição Parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o Montante Mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. As Instituições Participantes não se responsabilizam pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

Os Investidores que desejarem subscrever Cotas no Período de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) da totalidade de Cotas; ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “ii” anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (a) as Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima. Caso a respectiva condição não se implementada, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

**OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA” NA PÁGINA 95 DESTE PROSPECTO.**

#### **6.12. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas**

As Cotas do Fundo serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, tendo a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis.

#### **6.13. Condições e Prazo de Subscrição e Integralização**

As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador.

#### **6.14. Direito aos Rendimentos das Cotas**

As Cotas da Oferta subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação das Cotas, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

#### **6.15. Registro para Negociação**

As Cotas depositadas na Central Depositária B3, após integralizadas, serão registradas para negociação na B3 no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente à data de divulgação do Anúncio de Encerramento, sob o código [•].

## **6.16. Pessoas Vinculadas**

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva 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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 95 DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO.**

## **6.17. Liquidação das Cotas**

A liquidação das Cotas deverá ocorrer no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente subsequente à divulgação do Anúncio de Início.

Após a Data de Liquidação das Cotas, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder da Oferta, do Administrador, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400/03, independentemente do número de Cotas que vierem a ser subscritas.

## **6.18. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta**

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos investidores pelo Coordenador Líder, por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03.

Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta nos termos deste item, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente as Cotas integralizadas por cada um dos investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente.

#### **6.19. Suspensão ou Cancelamento da Oferta**

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder e o Administrador deverão informar diretamente os investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder na sua página da rede mundial de computadores. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400/03, todos os investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

## **6.20. Condições da Oferta**

A Oferta está sujeita às condições descritas neste Prospecto.

## **6.21. Público Alvo**

A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais, exceto clube de investimento.

## **6.22. Declaração de Inadequação**

**O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FIIS ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FIIS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS.**

**ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 91 A 106 DESTE PROSPECTO.**

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

## **6.23. Admissão à Negociação das Cotas do Fundo na B3**

As Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

É vedada a negociação das Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da B3.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

O pedido de admissão das Cotas do Fundo à negociação na B3 foi deferido em 29 de janeiro de 2018.

## 6.24. Cronograma Tentativo da Oferta

Encontra-se abaixo cronograma tentativo das etapas de distribuição da Oferta:

| Evento | Etapa   | Data prevista <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup> |
|--------|---|--|
| 1.     | Protocolo dos documentos da Oferta na CVM e a B3                                    | 11/12/2017   |
| 2.     | Recebimento de exigências formuladas pela CVM                                       | 10/01/2018   |
| 3.     | Cumprimento de exigências e segundo protocolo dos documentos da Oferta na CVM       | 19/01/2018   |
| 4.     | Publicação do Aviso ao Mercado e Disponibilização do Prospecto Preliminar           | 19/01/2018   |
| 5.     | Recebimento dos vícios sanáveis da CVM  | 02/02/2018   |
| 6.     | Início do Período de Reserva  | 02/02/2018   |
| 7.     | Cumprimento dos vícios sanáveis da CVM  | 09/02/2018   |
| 8.     | Concessão do Registro da Oferta pela CVM e disponibilização do Prospecto Definitivo | 27/02/2018   |
| 9.     | Término do Período de Reserva   | 28/02/2018   |
| 10.    | Procedimento de Alocação  | 01/03/2018   |
| 11.    | Divulgação do Anúncio de Início   | 05/03/2018   |
| 12.    | Liquidação das Cotas  | 06/03/2018   |
| 13.    | Divulgação do Anúncio de Encerramento   | 07/03/2018   |
| 14.    | Início da Negociação das Cotas na B3  | 08/03/2018   |

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para 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, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja os itens “6.18 Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” e “6.19 Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, na seção 6, páginas 64 e 65 deste Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Coordenador Líder, dos demais Participantes Especiais, da CVM e da B3, nos endereços indicados abaixo.

## 6.25. Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder, para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas, consistindo no agenciamento de investidores incluídos no público alvo da Oferta para aplicação de recursos no Fundo.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na seção “*Identificação do Administrador, do Coordenador Líder da Oferta e Demais Entidades Envolvidas na Oferta*” deste Prospecto.

### 6.25.1. Regime de Distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta, incluindo, conforme o caso, as Cotas do Lote Suplementar e/ou as Cotas de Lote Adicional, serão distribuídas pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços de colocação.

### 6.25.2. Remuneração do Coordenador Líder

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo pagará ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a:

(i) Comissão de Coordenação e Estruturação: equivalente a 1,0% (um por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar, se emitidas; e

(ii) Comissão de Distribuição: equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas Adicionais e Cotas do Lote Suplementar, se eventualmente emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte aos Participantes Especiais. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente aos Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta comissão de distribuição paga ao Coordenador Líder.

O Fundo pagará ao Coordenador Líder a remuneração acima mencionada à vista, em moeda corrente nacional.

O valor da remuneração deverá ser pago em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder ao Fundo.

### 6.25.3. Procedimento de Distribuição

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação dos Participantes Especiais, observado o Plano de Distribuição.

### 6.25.4. Procedimento de Alocação

Será adotado o Procedimento de Alocação, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Montante Mínimo por Investidor, sem lotes máximos para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 95 DESTA PROSPECTO.**

### 6.25.5. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; (iii) deverá ser observada, ainda, o Montante Mínimo da Oferta inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar 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% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. **PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, ESPECIFICAMENTE O “RISCO TRIBUTÁRIO” CONSTANTE NA PÁGINA 99 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos: (i) as Cotas serão objeto da Oferta; (ii) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais; (iii) após a publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores, (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03; (v) após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Alocação, que será realizado nos termos abaixo indicados; (vi) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas; (vii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; (d) a disponibilização dos Prospectos aos Investidores, nos termos da Instrução CVM nº 400/03; (viii) iniciada a Oferta: (a) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, e/ou (b) os Investidores Institucionais que encaminharam suas intenções de investimento nas Cotas ao Coordenador Líder, observada o Montante Mínimo da Oferta, e tiveram suas intenções de investimento alocadas deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento dos Investidores Institucionais, a critério do Administrador, do Gestor em conjunto com o Coordenador Líder; (ix) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com do Plano de Distribuição; e (x) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta.

#### 6.25.5.1. *Oferta Não Institucional*

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 400.000 (quatrocentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Reserva que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas alíneas (ii), (iii) e (v) abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

(i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observado o Montante Mínimo por Investidor;

(ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “ii” anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (a) as Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima;

(iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional no Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por

telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;

(iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 15:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva e o Boletim de Subscrição serão desconsiderados;

(v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos incisos (ii), (iii) e (v) e no item “*Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta*” abaixo e a possibilidade de rateio prevista no item “*Critério de Rateio da Oferta Não Institucional*” abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 91 E 106 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E**

AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, 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 PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; 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 PEDIDO DE RESERVA 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.

#### 6.25.5.2. *Cr terio de Rateio da Oferta Não Institucional*

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado   Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas   Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas fra es de Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada   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 Pedidos de Reserva.

#### 6.25.5.3. *Oferta Institucional*

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas   coloca o junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes da data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Montante Mínimo por Investidor;

(ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “ii” anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (a) as Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima;

(iii) 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 intenções de investimento durante o Procedimento de Alocação; e

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03. Esta vedação não se aplicará ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de Cotas a ser subscrita e integralizada, estarão divulgados nos Prospectos.

#### *6.25.5.4. Critério de Colocação da Oferta Institucional*

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os 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, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

#### *6.25.5.5. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional*

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

#### *6.25.6. Fundo de Sustentação de Liquidez e Contrato de Estabilização de Preços*

Será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

#### *6.25.7. Liquidação Financeira*

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos pedidos de compra se dará na Data de Liquidação posterior à data de divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Com base nas informações enviadas pela B3, pelo Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

As ordens recebidas pela B3 por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos neste Prospecto, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores.

Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador

#### 6.25.8. Custos de Distribuição

Os custos com a Primeira Emissão do Fundo deverão ser integralmente suportados pelo Fundo, de forma exclusiva e sem qualquer repasse de cobrança aos cotistas, conforme contemplados na tabela abaixo:

| Custos para o Fundo                                 |       | Custo Total de Oferta (R\$) | Custo Unitário por Cota (R\$) | % sobre o total da Oferta <sup>(2)</sup> |
|---|-------|-----------------------------|-------------------------------|--|
| Comissão de Estruturação e Coordenação <sup>1</sup> | 1,00% | 885.445,49                  | 1,11                          | 1,11%                                    |
| Comissão de Distribuição <sup>1</sup>               | 2,50% | 2.213.613,72                | 2,77                          | 2,77%                                    |
| Taxa de registro da Oferta na CVM                   |       | 276.000,00                  | 0,35                          | 0,35%                                    |
| Taxa B3   |       | 80.662,00                   | 0,10                          | 0,10%                                    |
| Taxa de Análise para Listagem de Emissores          |       | 9.126,00                    | 0,01                          | 0,01%                                    |
| Taxa de Análise de Oferta Pública                   |       | 10.884,00                   | 0,01                          | 0,01%                                    |
| Taxa de Distribuição de Cotas                       |       | 60.652,00                   | 0,08                          | 0,08%                                    |
| Taxa de Estruturação do Administrador               |       | 50.000,00                   | 0,06                          | 0,06%                                    |
| Taxa de registro na ANBIMA                          |       | 2.726,40                    | 0,00                          | 0,00%                                    |
| Assessores Legais                                   |       | 200.000,00                  | 0,25                          | 0,25%                                    |
| Marketing, Prospecto e outras despesas              |       | 80.000,00                   | 0,10                          | 0,10%                                    |
| <b>Total dos custos</b>                             |       | <b>3.869.109,61</b>         | <b>4,84</b>                   | <b>4,84%</b>                             |
| <b>Valor Líquido para o Fundo</b>                   |       | <b>76.130.890,39</b>        |                               |  |

<sup>1</sup> Cálculos realizados considerando o volume total da oferta de R\$80000000

#### 6.25.9. Custo Unitário de Distribuição (em R\$)

|                                   |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Preço por Cota na Oferta</b>   | <b>Custo por Cota na Oferta</b>     |
| R\$ 100,00                        | R\$ 4,84                            |
| <b>Montante Inicial da Oferta</b> | <b>Custo Máximo de Distribuição</b> |
| R\$ 80.000.000,00                 | R\$ 108.000.000,00                  |

## **6.26. Destinação dos Recursos**

Os recursos da presente distribuição serão destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez. Na data deste Prospecto, não há propostas firmes de compra ou qualquer instrumento que lhe garanta o direito de aquisição assinados.

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de estruturação, distribuição e das despesas da Oferta, descritas no Prospecto Preliminar) serão aplicados pelo Fundo, prioritariamente, na aquisição dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez conforme definidos no Regulamento do Fundo na seguinte proporção: (i) 95% (noventa e cinco por cento) dos recursos líquidos da Oferta será destinado na aquisição dos Ativos Imobiliários, ou seja, R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais; e (ii) 5% (cinco por cento) dos recursos líquidos da Oferta será destinado para a aquisição dos Ativos de Liquidez, ou seja, R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.

## **6.27. Regras de Tributação**

As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis ao FII e aos seus Cotistas encontram-se descritas a seguir. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que está sujeito na qualidade de Cotista de FII, levando em consideração as circunstâncias específicas do seu investimento.

### *6.27.1. Imposto de Renda - Carteira do Fundo de Investimento*

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, criou duas exceções à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRI ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Neste sentido, cabe esclarecer que, 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 Fundos de Investimento Imobiliário por outros Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), que é a alíquota atualmente recolhida pelo Fundo, sem prejuízo do direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar o referido entendimento e, caso este entendimento seja revertido, suspender o recolhimento do referido imposto, bem como solicitar a devolução ou a compensação dos valores já recolhidos.

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 definitiva para o Fundo.

#### *6.27.2. 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 (art. 17 da Lei nº 8.668/93 e art. 27 da Instrução Normativa RFB nº 1585/15).

De acordo com a razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável ao Fundo, como regra geral, é apresentada a seguir:

#### *6.27.3. Imposto de Renda - Cotistas do Fundo*

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 Imposto de Renda 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 Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Cumprе 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 ao cotista, pessoa física, 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, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Não há retenção do Imposto de Renda na fonte na hipótese da alienação de cotas a terceiros. No caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do Imposto de Renda 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 28 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica; e (ii) tributação exclusiva nos demais casos. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, da CSLL, bem como do PIS e COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS à qual, nos termos das Leis nº 10.637 de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada e nº 10.833 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e do Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005, conforme alterado, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

Em relação ao PIS e à COFINS, o cotista pessoa jurídica deverá analisar sua situação específica perante a legislação brasileira a fim de verificar a tributação relativa ao seu investimento.

#### *6.27.4. IOF/Títulos*

##### *IOF/Títulos - Carteiras do Fundo*

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.

##### *6.27.5. IOF/Títulos - Cotista do Fundo*

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.

Ademais, nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) nas 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 de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de 5% (cinco por cento) até um ano da data do registro das cotas na CVM.

##### *6.27.6. Imposto de Renda - Cotista Investidor Não Residente*

Aos cotistas do Fundo residentes ou domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de cotistas residentes ou domiciliados no exterior, realizar operações financeiras no País de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo CMN, 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 Imposto de Renda (artigo 81, §1º da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995; artigo 69 da Instrução Normativa RFB nº 1585/15) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados.

Por sua vez, os rendimentos com as 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 Imposto de Renda à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos do inciso II do art. 68 da Instrução Normativa RFB nº 1585/15.

Por sua vez, os cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em países que tributem a renda com alíquota máxima igual ou inferior a 20% (comumente denominados “Paraísos Fiscais”), sujeitam-se também à alíquota de IRRF a alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos do §3º, inciso I, “b” e inciso II, “c”, do artigo 52, da Instrução Normativa RFB nº 1585/15.

#### *6.27.7. Tributação do IOF/Câmbio - Cotista Investidor Não Residente*

Nos termos do Decreto nº 6.306/07, a alíquota do IOF terá percentual de 0% (zero por cento) nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, a partir de 1º de dezembro de 2011, relativas a transferências do exterior de recursos para aplicação no País em renda variável realizada em bolsa de valores ou em bolsa de mercadorias e futuros, na forma regulamentada pelo CMN, excetuadas operações com derivativos que resultem em rendimentos predeterminados.

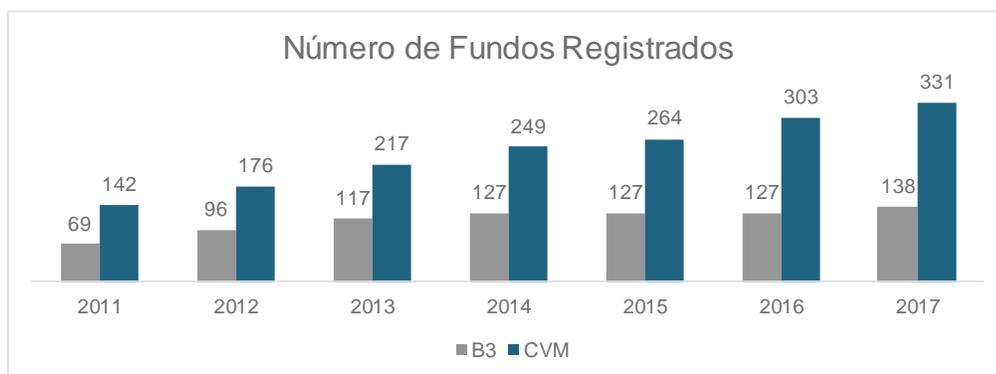
Ademais, a alíquota do IOF/Câmbio terá percentual de 6% (seis por cento) nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, para ingresso de recursos no País, inclusive por meio de operações simultâneas, para aplicação no mercado financeiro e de capitais, excetuadas determinadas operações, dentre as quais não se inclui investimentos em cotas de fundos de investimentos imobiliários.

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 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterada.

## 7. VISÃO GERAL SOBRE O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E O MERCADO DE CRI

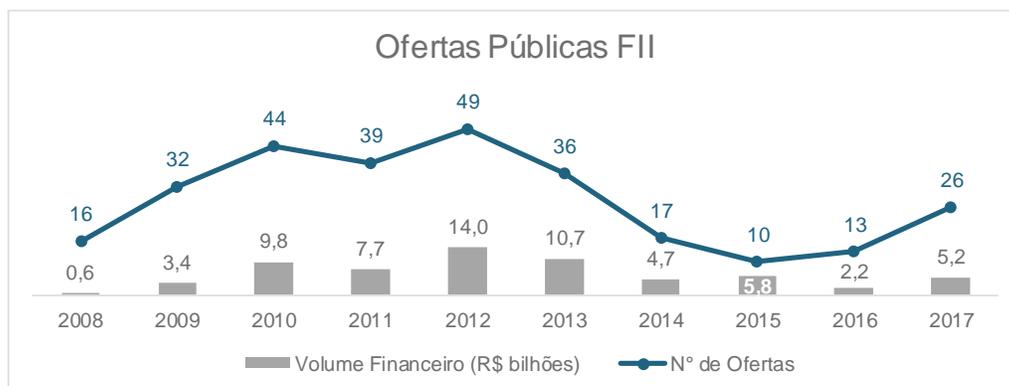
### 7.1. Visão Geral do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Após a edição da Instrução CVM nº 472/08, houve crescimento do mercado de FII tanto em relação ao número total de fundos registrados, quanto em relação aos montantes anuais emitidos, conforme gráficos abaixo.



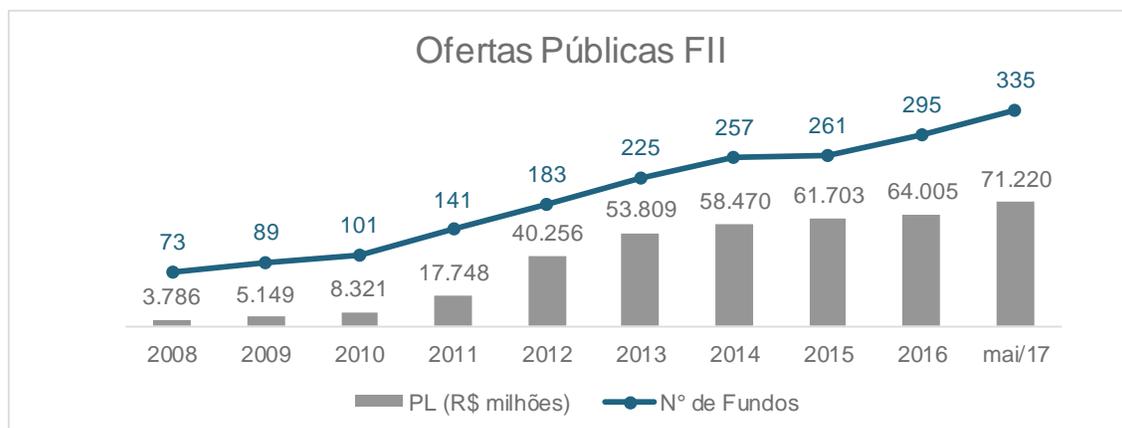
Fonte: Anbima

Apesar do ano de 2013 ainda apresentar um crescimento do número de fundos registrados, conforme imagem acima, iniciou-se um processo de redução considerável em relação às ofertas públicas anuais de FII que perdurou até o ano de 2016, conforme retratado no a seguir. Apenas em 2017, pode-se observar um retorno consistente do crescimento de número e volume das ofertas públicas de FII.



Fonte: CVM

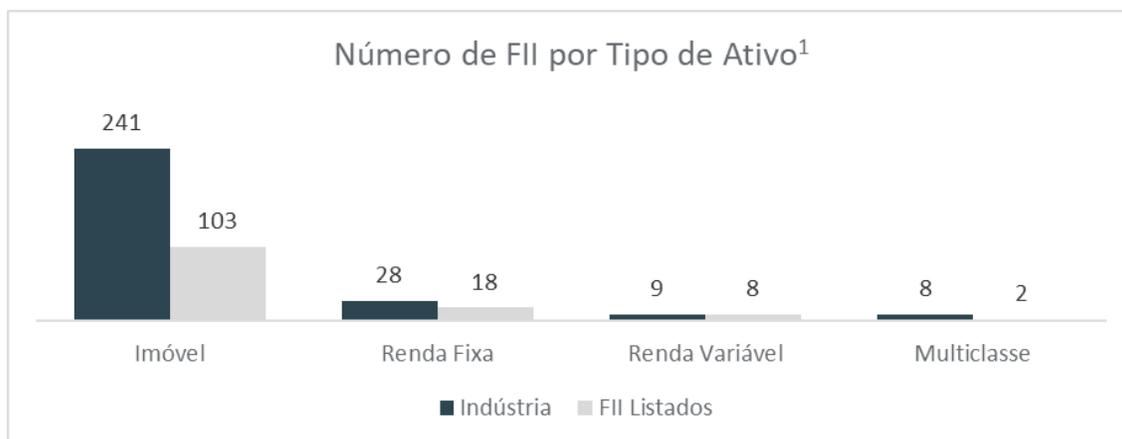
Quando se migra a análise das dimensões do mercado consolidado para os números do Patrimônio Líquido ("PL") da indústria de FII, constata-se que o mercado encerrou o mês de maio de 2017 em patamar recorde. Em termos consolidados, seu incremento numérico parece se basear no ingresso contínuo de novos fundos no mercado e nas emissões de cotas por parte de alguns fundos. Individualmente, contudo, pode-se vislumbrar que o valor contábil indica uma tendência subjacente de queda. O gráfico a seguir traz a evolução histórica do PL da indústria e do número de FII:



Fonte: Anbima

Em maio de 2017, um PL de R\$ 71,22 bilhões era resultado da operação de um total de 335 fundos. Isto se contrasta com a marca de R\$ 64,01 bilhões no final do ano anterior. Já o número de fundos à época era da ordem de 295. Assim, no período, depreende um crescimento percentual de 11,3% em relação ao PL consolidado e de 13,6% em relação ao número de fundos.

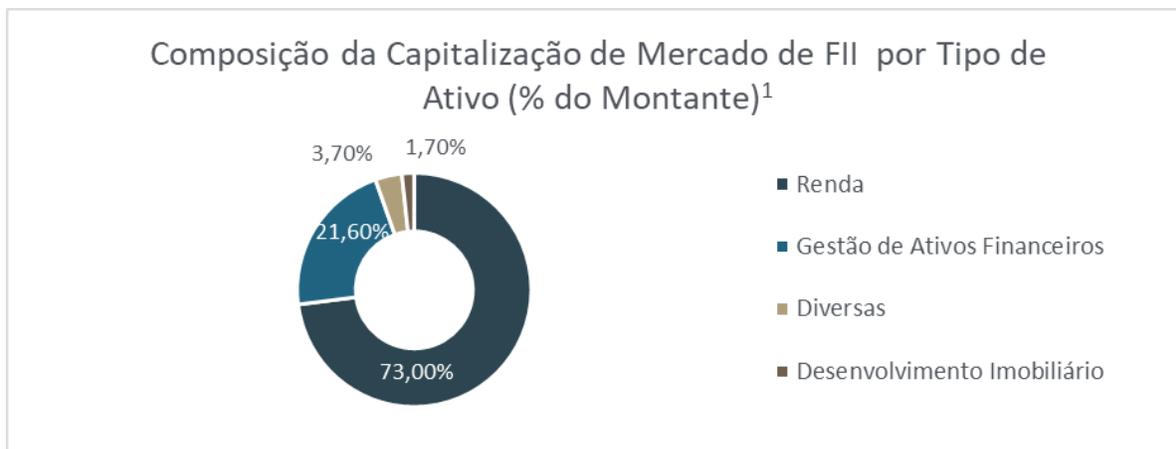
Apesar das mudanças trazidas pela Instrução CVM nº 472/08 e a maior amplitude na possibilidade de ativos alvo para investimento, a maioria dos FII ainda são destinados a investimentos diretos em imóveis. O gráfico abaixo mostra uma divisão do mercado levando-se em consideração a classe de ativos alvo, sendo que os fundos dedicados à aquisição de CRI são considerados dentro da classe de renda fixa:



Fonte: Uqbar / Nota: (1) Data base 30/12/2016

O número total de fundos vigentes na indústria cresceu para 295 no final de 2016, sendo partido de 261 no ano anterior. O número de fundos que investem em imóveis subiu para 218 para 241. Já aqueles que investem em ativos de renda fixa viram seu número subir quatro unidades entre 2016 e 2015, até atingir um total de 28. Entre as duas categorias restantes, fundos que investem em ativos financeiros de renda variável e fundos que investem em mais de um tipo de ativo (multiclasse), apenas a primeira registrou crescimento (de uma unidade), perfazendo um total de nove fundos no final de 2016. No âmbito de fundos listados, os FII de imóveis também assinalaram o maior crescimento numérico entre 2016 e 2015, da ordem de duas unidades, enquanto as outras categorias obtiveram crescimento de apenas uma unidade.

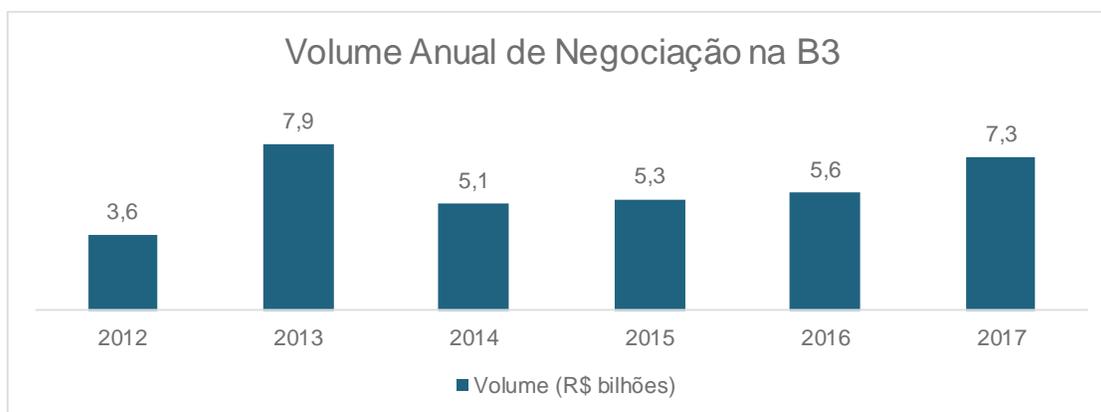
O gráfico a seguir apresenta uma classificação dos FII baseada em critérios de decisão de investimento do público alvo de cada fundo e leva em consideração a intenção dos investidores com relação ao retorno de seu investimento e forma de aplicação e política de investimento dos FII.



Fonte: Uqbar / Nota: (1) Data base 30/12/2016

Observa-se que predominam os FII que buscam renda, com 73,0% de participação. Uma parcela um tanto menor, porém significativa, se refere aos fundos que fazem gestão de ativos financeiros, com 21,6%. A parcela residual, 5,4% se divide entre os FII estruturados com carteiras com risco de desenvolvimento imobiliário e os fundos que não têm uma finalidade preponderante.

A evolução recente do mercado secundário de cotas de FII demonstra a importância deste veículo de investimento. O gráfico abaixo traz a evolução histórica das negociações registradas na B3.



Fonte: B3

Em relação ao número de investidores em cotas de FII, o indicador voltou a crescer recentemente, ultrapassando novamente a marca dos 100 mil investidores no mês de setembro de 2017.



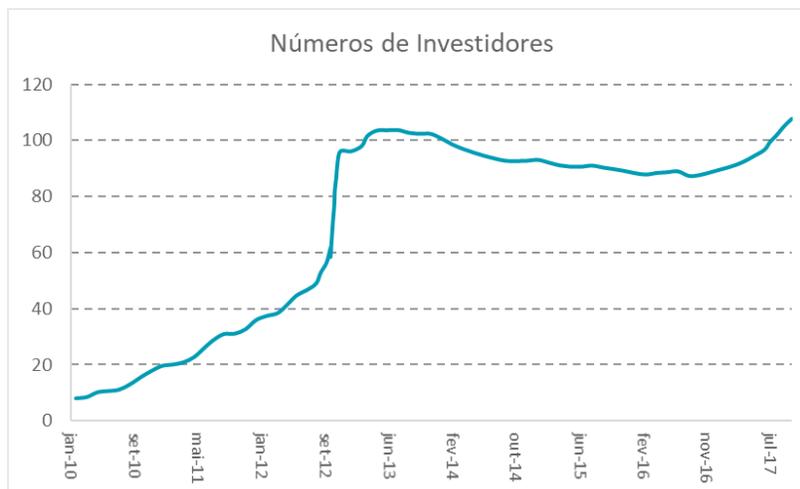
Fonte: B3, nov/2017

#### Vantagens

- A aquisição de apenas uma quota possibilita ao investidor acesso a um **portfólio diversificado de ativos**;
- Os gestores e administradores do fundo responsabilizam-se pelos trâmites burocráticos;
- Há **isenção de imposto de renda** para os rendimentos distribuídos pelos fundos\*



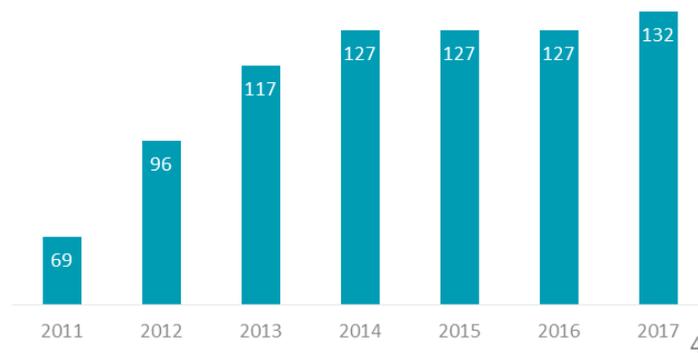
\* De acordo com o artigo 3º da Lei 11.033, a isenção de IR para as pessoas físicas, desde que o Fundo possua no mínimo 50 cotistas e seja listado em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e o cotista não detenha mais que 10% das cotas do Fundo



Fonte: B3

Notas: (1) Em 30/10/2017

#### Número de Fundos Listados (B3)



Fonte: B3

## Vantagens

- **Isonção de imposto de renda** para PF nos rendimentos e ganhos de capital\*
- Retornos atrelados a diferentes tipos de indexadores (IPCA, IGP-M, CDI, etc)
- Ativos possuem estruturas de garantias específicas que auxiliam na **mitigação de risco**, sem necessariamente prejudicar o spread de crédito

Volume de Ofertas (R\$ Milhões)



\* Os CRIs são disciplinados pela Lei n° 9.514, de 20/11/1997, pela Instrução CVM n° 414 de 30/12/2004 e pela Decisão Conjunta 000013, de 14/03/2003.  
Fonte: ANBIMA, CVM, B3

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>MAIOR ACESSO A OFERTAS</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Grande parte das ofertas de CRI são através da ICVM 476</li><li>• Essas ofertas são restritas a um número limitado de investidores profissionais e possuem um ticket médio elevado</li></ul>  |
| <b>EQUIPE DE GESTÃO</b>       | <ul style="list-style-type: none"><li>• É necessário avaliar o risco dos empreendimentos subjacentes bem como das estruturas de garantia</li><li>• Os créditos devem ser reavaliados com frequência, devendo eventualmente se optar por desinvestimentos ou rebalanceamento de posições</li></ul> |
| <b>LIQUIDEZ*</b>              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Liquidez do mercado secundário de FII é maior que a do mercado de CRI</li><li>• Fluxo de pagamento dos fundos é no máximo semestral, enquanto que cada CRI tem uma data de pagamento específica</li></ul>   |
| <b>DIVERSIFICAÇÃO</b>         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Os fundos possuem uma carteira pulverizada em vários ativos investidos, reduzindo o risco de concentração em poucos ativos</li></ul>  |

## 7.2. Securitização Imobiliária no Brasil

### 7.2.1. Visão Geral do Setor de Securitização Imobiliária

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos, em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como “a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor”.

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se das securitizações como parte de sua estratégia de financiamento.

### *7.2.2. O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI*

A Lei 9.514, conhecida como Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de créditos imobiliários no Brasil. O intuito da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional - SFH, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

A partir desse momento as operações de financiamento imobiliário passaram a ser livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais, sendo que, para essas operações, passou a ser autorizado o emprego de recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Dentre as inovações trazidas pela Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, destacam-se: as companhias securitizadoras, os certificados de recebíveis imobiliários, o regime fiduciário e a alienação fiduciária de coisa imóvel. As principais características e implicações de cada um dos elementos estão listadas a seguir.

### *7.2.3. Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização*

Uma característica interessante das operações registradas refere-se à natureza diversificada dos lastros utilizados. Ao longo dos anos, foram registrados CRI com lastro em operações de financiamento imobiliário residencial com múltiplos devedores pessoas físicas a operações com lastro em contratos de um único devedor, tais como os contratos de built-to-suit. Recentemente, foram registradas e emitidas operações com lastro em recebíveis ligados à atividade de shoppings centers.

No escopo destas operações, observam-se locatários de diversas naturezas, que incluem desde instituições financeiras até fabricantes de produtos de consumo, varejistas e diferentes prestadores de serviços. Essa diversidade atesta que a securitização de créditos imobiliários tem sido um instrumento amplo, capaz de conciliar objetivos comuns de diversas indústrias diferentes. A comparação com a evolução de outros instrumentos de financiamento ajuda, ainda, a capturar novos indícios sobre o sucesso do SFI em geral e dos CRI (como instrumento de financiamento em particular).

Fica claro que, mesmo diante da forte oscilação registrada entre os anos de 2005 e 2006, os CRI vem aumentando a sua participação e importância, quando comparado a outras modalidades de financiamento disponíveis.

#### *7.2.4. Companhias Securitizadoras*

Companhias securitizadoras de créditos imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários e emitir e colocar, no mercado financeiro, certificados de recebíveis imobiliários, podendo, ainda, emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades. Assim, as companhias securitizadoras não estão limitadas apenas à securitização, sendo-lhes facultada a realização de outras atividades compatíveis com seus objetos.

Embora não sejam instituições financeiras, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário facultou ao CMN estabelecer regras para o funcionamento das companhias securitizadoras.

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei 6.385, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Instrução CVM 414.

#### *7.2.5. Certificados de Recebíveis Imobiliários*

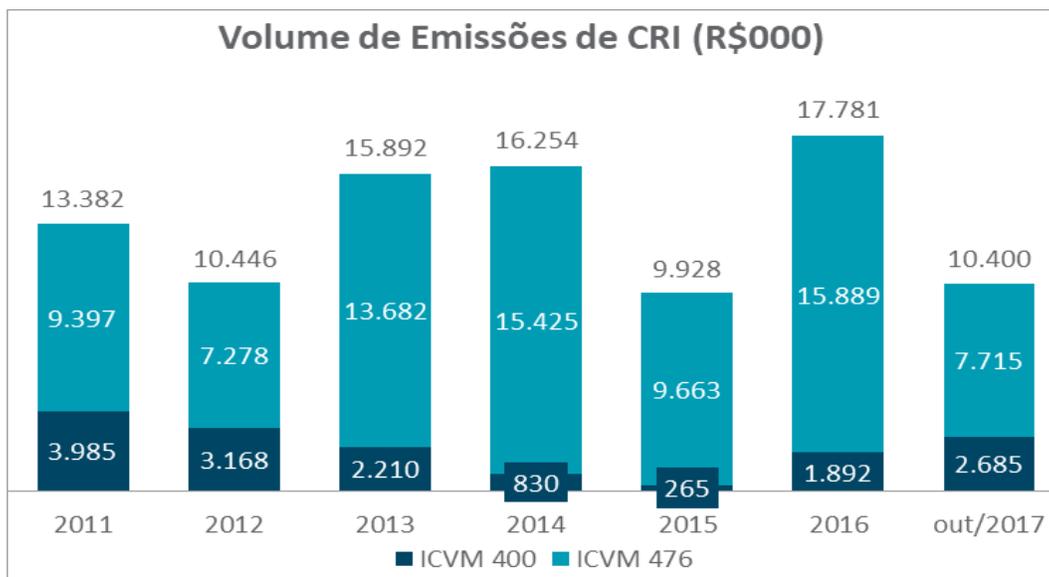
O certificado de recebíveis imobiliários consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que, de um lado, é compatível com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade próprias do mercado de valores mobiliários, bem como a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei 6.385, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

### 7.2.6. Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R\$300.000,00. Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM 414, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM 414 revogou a Instrução CVM 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. Posteriormente a Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, inclui, revoga e altera dispositivos na Instrução CVM 539. De acordo com a Instrução CVM 414, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.



### 7.2.7. Regime Fiduciário

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de se adotar um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado de regime fiduciário.

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do termo de securitização de créditos imobiliários e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: (i) a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; (ii) a constituição de patrimônio separado, pelo termo

de securitização, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão; (iii) a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos; (iv) a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação. O principal objetivo do regime fiduciário é fazer que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que os patrimônios separados só respondam pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete os patrimônios separados que tenham sido constituídos.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

#### 7.2.8. *Medida Provisória Nº 2.158-35/01*

Embora a Medida Provisória nº 2.158-35/01 tenha trazido benefícios concretos com relação à tributação dos certificados de recebíveis imobiliários, seu artigo 76 acabou por limitar os efeitos do regime fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*.

Assim, o crédito imobiliário e os recursos dele decorrentes que sejam objeto de patrimônio separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da companhia securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Sendo certo que nos casos de descaracterização do patrimônio separado para fins de pagamento de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da securitizadora ou qualquer empresa do seu grupo econômico, a securitizadora deverá reembolsar todo o valor retirado no limite do patrimônio separado.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8. FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

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 não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

### 8.1. Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades do Fundo e ao setor do Fundo;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e

- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

#### *8.1.1. Liquidez Reduzida das Cotas*

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII 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. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

#### *8.1.2. 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 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, o Coordenador Líder, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

#### *8.1.3. Riscos de Mercado*

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as

Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

#### *8.1.4. Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento*

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

#### *8.1.5. A Instabilidade Política Pode Afetar Adversamente os Negócios Realizados nos Imóveis e Seus Resultados*

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. O Brasil passou recentemente pelo processo de *impeachment* contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica

do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Michel Temer em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e por outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### *8.1.6. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras*

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem

respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do fundo.

## **8.2. Riscos Referentes à Primeira Emissão**

### ***8.2.1. Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta***

A Primeira Emissão pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, equivalente à 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o Montante Mínimo da Oferta de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o montante inicial total da Primeira Emissão o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores.

Caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

### ***8.2.2. Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta***

Conforme descrito neste Prospecto as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta Pública da Primeira Emissão poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral,

reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “*Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um Mesmo Investidor*” descrito abaixo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

### *8.2.3. Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Primeira Emissão*

O início da negociação das Cotas ocorrerá somente após a data de divulgação do anúncio de encerramento da Primeira Emissão, uma vez que até essa data cada investidor terá apenas o recibo das cotas integralizadas. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário entre a Data de Liquidação das Cotas e o início da negociação na B3 como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

## **8.3. Riscos Referentes ao Fundo**

### *8.3.1. Risco Referente à Ausência de Ativos Imobiliários, de Ativos de Liquidez e de Histórico*

O Fundo está em fase de constituição e está realizando sua primeira captação de recursos, não possuindo, na presente data, em sua carteira qualquer projeto operacional ou outros ativos com histórico consistente. Conforme descrito no item “*Destinação dos Recursos*” deste Prospecto, os recursos captados com a presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários e de Ativos de Liquidez, sendo que não há qualquer garantia que tais Ativos Imobiliários sejam adquiridos ou que sejam adquiridos em condições favoráveis ou pretendidas, de modo que a rentabilidade do Fundo poderá ser material e adversamente afetada caso tais ativos não sejam adquiridos nas condições pretendidas pelo Gestor.

### *8.3.2. Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas*

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

### 8.3.3. *Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário*

O preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

### 8.3.4. *Risco Referente ao Estudo de Viabilidade*

O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo VIII desse Prospecto foi elaborado pelo Gestor existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestor e o Investidor da Oferta deverá ter cautela na análise das informações apresentadas no estudo de viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

**O ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.**

### 8.3.5. *Riscos Relacionados à Não Realização de Revisões e/ou Atualizações de Projeções*

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do Estudo de Viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do Estudo de Viabilidade constante como anexo ao presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

### 8.3.6. *Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento*

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, sendo de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem

distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo com receita dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez e/ou a amortização e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez em que o Fundo venha a investir, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros e nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas

#### *8.3.7. Risco Relativo ao Procedimento na Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários e de Ativos de Liquidez*

O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários e de Ativos de Liquidez depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pelo Administrador quando da aquisição de um Ativo Imobiliário e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executado o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição dos imóveis e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esses bens serem onerados para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela dos imóveis, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a estes imóveis relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### *8.3.8. Risco de Concentração da Carteira do Fundo*

O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários em até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. 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 pagamento de um Ativo Imobiliário em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

### *8.3.9. Risco Tributário*

Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

### *8.3.10. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um Mesmo Investidor*

Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada 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 prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

#### *8.3.11. Risco Relacionado à Liquidez das Cotas*

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

#### *8.3.12. Risco de Mercado das Cotas do Fundo*

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.

#### *8.3.13. Risco de Governança*

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo. Para maiores informações favor checar o “Risco de Liquidação Antecipada” disposto a seguir.

#### *8.3.14. Risco de Liquidação Antecipada do Fundo*

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os Cotistas poderão receber Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos;

### *8.3.15. Risco de Conflito de Interesses*

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

### *8.3.16. Risco de Diluição*

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

### *8.3.17. 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 Imobiliários e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais e etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

### *8.3.18. Riscos do Prazo de Vencimento dos Ativos*

Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma 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 que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao 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. Assim, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, independentemente de outros fatores, o que pode impactar negativamente a negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

### *8.3.19. Risco Jurídico e Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro*

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. 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 estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

### *8.3.20. Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis*

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

### *8.3.21. Risco Regulatório*

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

### *8.3.22. Risco Decorrente de Alterações do Regulamento*

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

### *8.3.23. Risco de Desastres Naturais e Sinistro*

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

### *8.3.24. Riscos do Uso de Derivativos*

O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do Regulamento do Fundo cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

### *8.3.25. Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos de Liquidez*

Os Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

### *8.3.26. Risco de Crédito a Que Está Sujeito os Ativos*

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### *8.3.27. Risco de Execução das Garantias Areladas aos CRI*

O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários e o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre 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 suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

### *8.3.28. Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido*

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo 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. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, 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, 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, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, 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. Dessa forma, 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.

#### *8.3.29. Riscos de o Fundo Vir a Ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital*

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

#### *8.3.30. Risco de Pulverização de Cotistas e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas*

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

#### *8.3.31. Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH*

Conforme disposto no Regulamento e no presente Prospecto, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI e das LH. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### *8.3.32. Risco Relativo às Novas Emissões*

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

### *8.3.33. Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante*

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

### *8.3.34. Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento*

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Liquidez. A ausência Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

### *8.3.35. Demais Riscos*

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

## **8.4. Riscos Relacionados ao Mercado Imobiliário**

Como os recursos do Fundo serão aplicados em direitos creditórios decorrentes de bens imóveis, 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 que lastreiam os Ativos Imobiliários integrantes do 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 que lastreie qualquer Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo.

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

## 9. BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER

### 9.1. Breve Histórico do Administrador

O grupo Pactual foi criado em 1983, no Rio de Janeiro, como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 1989 tornou-se um banco múltiplo, abriu escritório em São Paulo e deu início à sua atuação internacional.

Em dezembro de 2006, o UBS completou a aquisição de 100% das ações do Banco Pactual, até então um partnership de 67 sócios brasileiros, criando o Banco UBS Pactual.

Em abril de 2009, foi anunciada a venda do Banco UBS Pactual para a BTG, empresa global de investimentos presidida por André Esteves e fundada juntamente com Pérsio Arida, (ex-presidente do Banco Central do Brasil) e um grupo de ex-sócios do antigo Banco Pactual e alguns executivos seniores do UBS. A aquisição foi homologada pelo Banco Central do Brasil em setembro de 2009, e com isso nasceu o Banco BTG Pactual S.A., com uma equipe de mil colaboradores, sendo 53 sócios e 48 associados, alocados em escritórios nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Recife, Porto Alegre, Belo Horizonte, Londres, Nova York e Hong Kong nos quatro continentes.

Em dezembro de 2010, o BTG Pactual emitiu US\$1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitados investidores internacionais e sócios, representando 18,65% do BTG Pactual.

Em 2011, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% no Banco PanAmericano, composta por 51,00% de suas ações ordinárias e 21,97% de suas ações preferenciais.

Em 2012 o BTG Pactual adquiriu a Celfin, corretora de valores líder no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, a maior corretora em volume de transações em ações na Colômbia. A Celfin possui uma ampla gama de produtos e serviços nas áreas de Investment Banking, Produtos e Serviços Financeiros, Asset Management e Wealth Management.

Ainda em 2012, o BTG Pactual realizou também a sua Oferta Pública Inicial de Ações (IPO), com a captação de R\$ 3,65 bilhões, o que o posiciona entre as 20 maiores companhias listadas na B3.

Em 2014, o BTG Pactual adquiriu participação do BSI, uma instituição financeira suíça, focada principalmente em atividades de private banking, com uma forte presença na Europa, no Oriente Médio, Ásia e América Latina. Complementando geograficamente a sua cobertura global.

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, controlada 100% pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada exclusivamente à prestação de serviços de administração de recursos financeiros de terceiros.

A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Rol dos serviços prestados:

- Cálculo de cotas e precificação de ativos
- Controle de enquadramento e compliance
- Processamento de aplicações, resgates e transferências de cotas
- Reconciliação de custódia dos ativos - Consultoria jurídica para os fundos
- Contabilização de fundos e suporte à equipe de auditoria externa
- Informes à órgãos reguladores (CVM / ANBIMA)
- Cálculo e pagamento de comissionamento de distribuidores - Relatórios padronizados e customizados (Gestor / Cotistas)
- Relatório de Risco Detalhado.

## **9.2. Breve Histórico do Gestor**

### *9.2.1. Histórico*

Fundada em 2017, a Iridium nasceu a partir do desejo de gestores, que atuavam em conjunto, já com experiência em gestão de recursos, de criar uma empresa com foco em performance e alinhamento de interesses absoluto com seus sócios.

### *9.2.2. Iridium*

A escolha do nome foi motivada pela crença da Iridium de que os seus princípios devem ser iguais às características do metal Iridium: resistente à corrosão e deformação, mesmo nas mais altas temperaturas.

### *9.2.3. Filosofia de Investimento*

O processo decisório de investimento é baseado em pesquisa, evidência e análise. O Gestor incentiva a criação de ideias arrojadas, mesmo quando elas desafiam a convenção, evitando ideologias e dogmas.

### *9.2.4. Valores*

- Valorização das Pessoas: a Iridium acredita ser o principal ativo da empresa;
- Cultura de Dono e Meritocracia: é a forma pela qual a Iridium quer perpetuar o negócio;
- Transparência Total: é assim que a Iridium quer construir relações significativas e duradouras;

- Alinhamento de Interesses: é a maneira de manterem todos sempre caminhando na mesma direção; e
- Melhoria Contínua: a Iridium acredita que nunca deve se acomodar, independentemente de onde estejam.

### 9.2.5. Organograma



### 9.2.6. Comitês

#### Comitê de Investimentos:

- Análise do cenário macro e microeconômico, da atribuição de performance das carteiras, das teses de investimento, da composição e da liquidez dos mercados, além das opções de investimento de acordo com os cenários traçados; e
- Periodicidade semanal, com possibilidade de convocação extraordinária.

#### Comitê de Crédito:

- Análise e decisão sobre as operações propostas pela equipe de gestão, definindo o rating interno e a exposição máxima por estratégia;
- Monitoramento periódico das operações investidas com possíveis alterações do rating e dos limites; e
- Periodicidade mensal, com possibilidade de convocação extraordinária.

#### Comitê de Risco e Compliance:

- Análise e revisão da adequação das carteiras aos limites de enquadramento definidos pelos regulamentos dos fundos, as políticas internas e pela regulação vigente;
- Acompanhamento das mudanças regulatórias e de autorregulação; e
- Periodicidade mensal, com possibilidade de convocação extraordinária.

#### 9.2.7. *Principais Sócios*

##### **Rafael Yunes Selegatto** - Responsável pelo Gestão e Análise de Crédito

Ex-Gestor de fundos imobiliários da FAR - Fator Administração de Recursos (responsável pela criação e gestão dos fundos VRTA, BCRI e FIXX). Começou a carreira na área de consultoria estratégica da Accenture e, posteriormente, entrou no Banco Fator onde atuou na área de estruturação de operações de renda fixa para mercado de capitais, com foco nos setores de Shoppings, Logística e Imobiliário. Selegatto é formado em Economia pelo Insper - Instituto de Ensino e Pesquisa, além de possuir as certificações de Administrador de Carteira de Valores Mobiliários (CVM) e CGA (ANBIMA).

##### **Yannick Bergamo** - Responsável pelo Gestão e Análise de Crédito

Ex-Gestor de fundos de crédito da FAR - Fator Administração de Recursos. Começou a carreira na área de pesquisa e desenvolvimento da Chaordic Systems, empresa voltada para sistemas de aprendizagem de máquina em sites de e-commerce. Posteriormente entrou como trainee no Fator, onde atuou por dois anos na área de Equity Research da Fator Corretora, passando pelos setores de Tecnologia, Commodities, Logística e Construção Civil. Antes de assumir área de crédito, atuou como analista da FAR - Fator Administração de Recursos dos setores de Siderurgia, Mineração, Petróleo & Gás e Alimentos. Bergamo é formado em Engenharia Elétrica pela Escola Politécnica da USP.

##### **Antonio Carlos Kina** - Responsável pela Gestão da Estratégia de Multimercados

Ex-Gestor de fundos multimercado da JK Gestora de Recursos. Começou a carreira no CCF na área de risco. Posteriormente trabalhou como trader com foco em FX e RF no Itaú Unibanco, onde atuou por nove anos, na tesouraria e na mesa proprietária. Depois, trabalhou como trader também com foco em FX e RF na mesa proprietária do Safra. Kina é formado em Engenharia Mecânica pela Escola Politécnica da USP, pós-graduado em Finanças pelo Insper - Instituto de Ensino e Pesquisa e possui mestrado pela London Business School, além de possuir a certificação de Administrador de Carteira de Valores Mobiliários (CVM).

##### **Antônio R. Conceição** - Responsável pelo Controle de Risco e Alocação do Fundo

Ex-Diretor de Investimentos da FAR - Fator Administração de Recursos e do Banco Fator. Anteriormente, trabalhou no Private Bank dos Bancos Safra National Bank of New York, Itaú, Unibanco e Itaú Unibanco nas áreas de Gestão de Investimentos e Advisory.

Conceição é formado em Finanças e em Comércio Exterior pela Leonard Stern School of Business, escola pertencente a New York University (NYU) e pós-graduado pelo Insper - Instituto de Ensino e Pesquisa, além de possuir as certificações de Administrador de Carteira de Valores Mobiliários (CVM), CGA (ANBIMA) e CFP (Planejar).

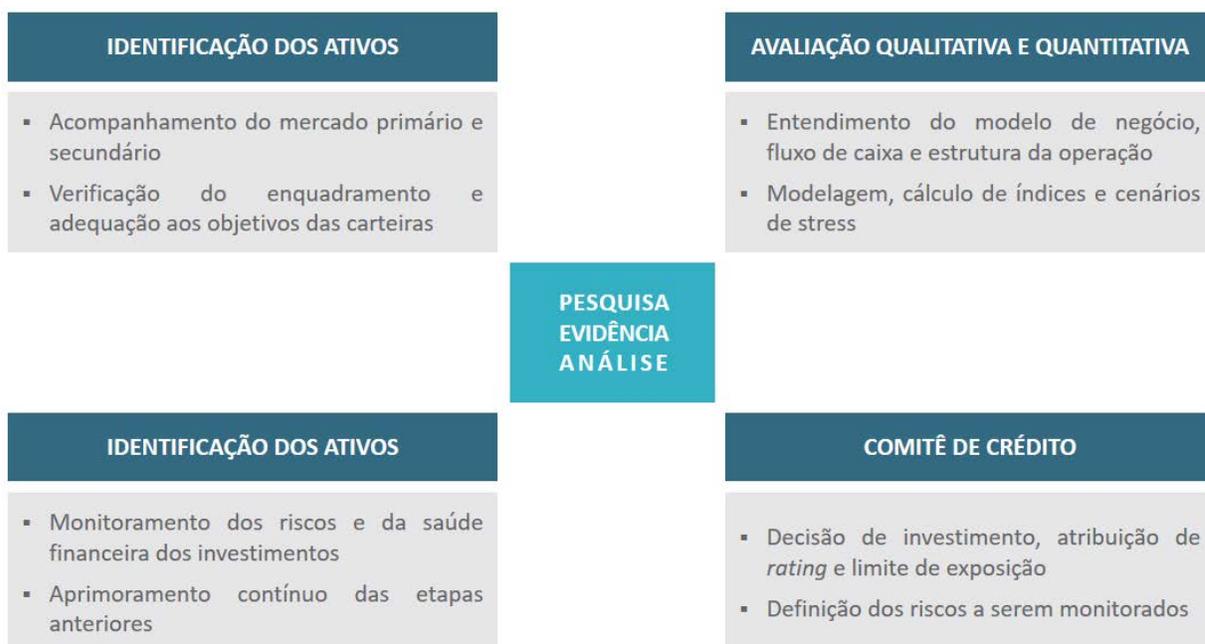
**Rafael Morais** - Responsável pelo Relacionamento com Investidores

Ex-Gestor de fundo de fundos da FAR - Fator Administração de Recursos. Anteriormente trabalhou na área de processamento de fundos de investimento da Portopar DTVM, área de investimentos da Porto Seguro Cia de Seguros. Morais é formado em Administração de Empresas pela Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado (FECAP) e Mestrando em Finanças pela mesma instituição, além de possuir as certificações CEA (ANBIMA) e CFP (Planejar).

**Diego Nader Lopes de Souza** - Responsável pelo Trade

Ex-Trader da FAR - Fator Administração de Recursos. Começou a carreira no Santader na área de crédito. Posteriormente entrou como analista de back-office no Fator, onde atuou por dois anos, antes de assumir área de trading da mesa de operações da FAR, onde atuou por cinco anos. Nader é formado em Economia pela Universidade Presbeteriana Mackenzie e pós-graduado pela Faculdade Getúlio Vargas (FGV) em Finanças e Economia.

#### 9.2.8. Processo de Gestão



### 9.2.9. *Estratégia e Gestão*

#### Foco em Operações Estruturadas:

- Equipe com experiência na estruturação aquisição e acompanhamento de operações de crédito estruturado e gestão de Fundos de CRI;
- Relacionamento com originadores e estruturadores de operações de CRI; e
- O Gestor pretende focar em operações com retorno de 2% a 3% acima da NTN-B, líquidos dos custos.

#### Oportunidade de Ganhos no Secundário:

- Há no mercado secundário de CRI potencial de crescimento e a Iridium pretende aproveitar as oportunidades interessantes advindas deste potencial.

#### Alocação Não Core em FII:

- A Iridium buscará alocações mais eficientes para o caixa, aproveitando-se principalmente de aquisição de cotas de FII que distribuam dividendos superiores ao rendimento de LCI e que tenham alta liquidez.

### 9.3. **Breve Histórico do Coordenador Líder**

O Coordenador Líder iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral. No ano de 2005, a XP Gestão iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, o Coordenador Líder atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericalInvest, corretora situada no Rio de Janeiro, que marcou o início da atuação do Coordenador Líder como corretora de valores e, conseqüentemente, o lançamento da área institucional. No ano de 2008, o Coordenador Líder foi considerada a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos.

Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. No mesmo ano, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA). Em 2012, o Coordenador Líder recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic.

Em 2013, o Coordenador Líder atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R\$9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos mil reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em 2014, o Coordenador Líder adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% do capital da Rico Corretora.

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R\$35 (trinta e cinco) bilhões sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores.

O Coordenador Líder, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, o Coordenador Líder celebrou o 1º contrato de formador de mercado de CRA.

Em 2015, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder das seguintes ofertas: Oferta Pública do FIDC Angá Sabemi Consignados II (R\$ 128 milhões); CRA da 1ª e 2ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora - Risco Burger King (R\$ 102 milhões); CRA da 74ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco Alcoeste (R\$ 35 milhões); e Debênture de Infraestrutura, emitidas em duas Séries, pela Saneatins (R\$ 190 milhões). Ainda, atuando como coordenador, o Coordenador Líder participou da emissão de Debênture de Infraestrutura, em Série Única, da VLI Multimodal (R\$ 232 milhões), Debêntures de Infraestrutura, em Série Única, da Ventos de São Tito Holding (R\$ 111 milhões), CRA da 72ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco JSL (R\$ 150 milhões) e CRA da 1ª Série da 7ª Emissão da Gaia Agro Securitizadora - Risco Jalles Machado (R\$ 67 milhões).

Em 2016, as principais ofertas que o Coordenador Líder atuou como coordenador líder foram: emissão de Cotas Seniores e Mezaninos do FIDC Angá Sabemi Consignados V (R\$ 194 milhões); CRA da 1ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora - Risco Bartira (R\$ 70 milhões); CRA da 79ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco Burger King (R\$ 202 milhões); CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora - Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões); Cotas Seniores do FIDC Credz (R\$ 60 milhões); e Debênture de Infraestrutura, em Série Única, da Calango 6 (R\$ 43,5 milhões). Ainda, atuando como coordenador, o Coordenador Líder participou da emissão de CRI da 127ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora - Risco Atento (R\$ 30 milhões), CRI da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora - Risco Iguatemi (R\$ 275 milhões), CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice

Securitizadora - Risco Vale (R\$ 140 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora - Risco Multiplan (R\$ 300 milhões), CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora - Risco Raízen (R\$ 675 milhões), CRA da 83ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco JSL (R\$ 200 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora - Risco São Martinho (R\$ 350 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora - Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões), Debênture de Infraestrutura, em Duas Séries, da Cemar (R\$ 270 milhões), Debênture de Infraestrutura, em Duas Séries, da Celpa (R\$ 300 milhões), Debênture de Infraestrutura, em Três Séries, da TCP (R\$ 588 milhões) e Debênture de Infraestrutura, da 1ª Série, da Comgás (R\$ 675 milhões).

Em 2017, a XP participou como coordenadora líder das ofertas do CRA da 104ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco VLI (R\$ 260 milhões), CRA da 99ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco Coruripe (R\$ 135 milhões), CRI da 1ª Série da 5ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários - Risco Cyrela (R\$ 150 milhões), CRI da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. - Risco MRV (R\$ 270 milhões), CRI da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização - Risco Aliansce (R\$ 180 milhões), CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. - Risco Urbamais.

Atualmente, o Coordenador Líder atua no segmento de atendimento do investidor pessoa física, e, de acordo com a B3, possui cerca de 549.000 (quinhentos e quarenta e nove mil) clientes ativos, resultando em um volume próximo a R\$116 (cento e dezesseis) bilhões de ativos sob custódia. Em outubro de 2017, a XP Investimentos possuía cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 2,6 mil assessores.

## 10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

### 10.1. Relacionamento entre as Partes

#### 10.1.1. *Relacionamento do Administrador com 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.

Não foram identificados 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 clientes e/ou por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e em razão da presente Oferta, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

#### 10.1.2. *Relacionamento entre o Administrador com o Gestor*

Na data deste Prospecto, o Administrador e o 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.

#### 10.1.3. *Relacionamento do Administrador com o Escriturador*

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

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

#### *10.1.4. Relacionamento do Administrador com o Custodiante*

O Banco BTG Pactual S.A. é a sociedade líder do conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de *investment banking*, *corporate lending*, *sales and trading*, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias, o Banco BTG Pactual S.A. oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de *wealth management*. A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM é uma sociedade detida e controlada 100% diretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., atuando na administração de fundos de investimento, tanto para clientes do Banco BTG Pactual S.A., quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, que tal sociedade atua de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo uma administração e funcionários próprios.

#### *10.1.5. Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente*

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

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

#### *10.1.6. Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador*

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a XP Investimentos, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador. A XP Investimentos e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A XP Investimentos, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos.

#### *10.1.7. Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante*

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a XP Investimentos, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador. A XP Investimentos e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A XP Investimentos, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos.

#### *10.1.8. Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente*

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente.

#### *10.1.9. Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor*

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

Não foram identificados conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 11. INFORMAÇÕES RELEVANTES

### 11.1. Esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta, bem como cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder da Oferta, à B3 e à CVM, nos endereços a seguir indicados, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03:

#### 11.1.1. Administrador

##### **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo  
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rodrigo Natividade Cruz Ferrari

Tel.: (11) 3383-2715

Fax: (11) 3383-3100

E-mail: [sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)

Website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>  
(neste *website* clicar em “Fundos de Investimento Imobiliário na B3”, após clicar em “FII Iridium Recebíveis Imobiliários”, após clicar em “Documentos” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar - 1ª Oferta”)

#### 11.1.2. Coordenador Líder

##### **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3600, 10º andar  
CEP 04538-132, São Paulo - SP

At.: Daniel Lemos

Tel.: (11) 3526-1300

E-mail: [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) / [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”)

### 11.1.3. CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar  
Rio de Janeiro - RJ

ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares  
Edifício Delta Plaza  
São Paulo - SP

*Website:* [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Prospecto Preliminar”, a opção de download do documento no campo “Ações”)

### 11.1.4. B3

Praça Antonio Prado, nº 48  
Rua XV de Novembro, nº 275  
São Paulo, SP

*Website:* [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/fii-iridium-recebiveis-imobiliarior.htm](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/fii-iridium-recebiveis-imobiliarior.htm) (neste *website*, clicar em “Prospecto Preliminar”).

O Aviso ao Mercado será disponibilizado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3, nos termos dos artigos 53 e 54-A, ambos da Instrução CVM nº 400/03, bem como será publicado no jornal “Valor Econômico”. O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

### 11.1.5. Administrador

#### **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo  
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rodrigo Natividade Cruz Ferrari

Tel.: (11) 3383-2715

Fax: (11) 3383-3100

E-mail: [sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)

*Website:* <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste *website* clicar em “Fundos de Investimento Imobiliário na B3”, após clicar em “FII Iridium Recebíveis Imobiliários”, após clicar em “Documentos” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).

#### 11.1.6. Coordenador Líder

##### **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3600, 10º andar

CEP 04538-132, São Paulo - SP

At.: Daniel Lemos

Tel.: (11) 3526-1300

E-mail: [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) / [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou Anúncio de Encerramento”)

#### 11.1.7. CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo - SP

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”, a opção de download do documento no campo “Ações”).

#### 11.1.8. B3

Praça Antonio Prado, nº 48

Rua XV de Novembro, nº 275

São Paulo, SP

Website: [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/fii-iridium-recebeis-imobiliarios.htm](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/fii-iridium-recebeis-imobiliarios.htm) (neste website, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 12. ANEXOS

---

- ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II - REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO
- ANEXO III - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03
- ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03
- ANEXO V - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E DE ADESÃO AO REGULAMENTO
- ANEXO VI - ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

**INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
5º OFÍCIO

-6 OUT 17 966526

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5ª andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, qualidade de instituição administradora ("Administrador"), resolve:

- (i) constituir um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM nº 472/08"), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("Lei nº 8.668/1993"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (ii) determinar que o fundo de investimento imobiliário será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("Fundo")**;
- (iii) assumir as funções de administração do Fundo;
- (iv) determinar que a gestão da carteira do Fundo será realizada pela **IRIDIUM GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 14º andar, conjunto 141, Itaim Bibi, CEP 04534-000, na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.028.424/0001-10, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 15.760 de 10 de julho de 2017;
- (v) determinar que a prestação dos serviços de auditoria do Fundo será realizada por empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços, dentre: (i) Ernst & Young Auditores Independentes S.S., (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, (iii) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, ou (iv) KPMG Auditores Independentes;
- (vi) determinar que a prestação de serviços de escrituração das cotas emitidas pelo Fundo será a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3ª andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;

Cotas: R\$ 966526-50RTD  
Total: 236,49



ZNE 198.81-202 31.42-923 19.24.2001 14.18-AC 5.28-Fundopar  
3.02-Fundopar 6.88  
Fundopar S.A. - Registrado, microfilmado e digitalizado em M1417

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
5º OFÍCIO

-6 OUT 17 966526

(vii) determinar que a instituição intermediária líder responsável pela distribuição das cotas do Fundo será a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-78, instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder das ofertas de Cotas do Fundo ("Coordenador Líder");

(viii) determinar que a responsável pelo serviço de custódia das cotas emitidas pelo Fundo será o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº501, 5º, 6º e 7º andares, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente autorizado pela CVM para exercer as atividades de custódia de valores mobiliários;

(ix) determinar que o diretor do Administrador responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. **ALLAN HADID**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 102179165 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.913.047-66, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040;

(x) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("Regulamento"); e

(xi) aprovar a primeira emissão, pelo Fundo, de 800.000 (oitocentas mil) cotas ("Cotas"), com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, em série única ("Primeira Emissão"), totalizando R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), as quais serão objeto de oferta pública a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM nº 400/03" e "Oferta", respectivamente), sendo certo que o montante mínimo de investimento por cada investidor será de 1 (uma) cota. A Oferta será destinada à investidores em geral (exceto clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. O prazo de colocação das Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("Período de Colocação"). As Cotas subscritas durante o Período de Colocação serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação das Cotas a ser definida nos documentos da Oferta. O montante total da oferta de cotas da Primeira Emissão poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente ofertada

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
5º OFÍCIO

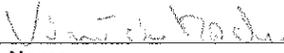
-6OUT17 966526

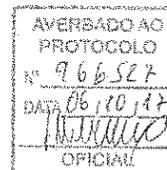
("Opção de Lote Suplementar"), nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, conforme opção a ser outorgada pelo Administrador ao Coordenador Líder. Sem prejuízo da Opção de Lote Suplementar, o montante total da oferta de cotas da Primeira Emissão poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor ("Opção de Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400/03. As cotas da Opção de Lote Suplementar e as cotas da Opção de Lote Adicional objeto da oferta de cotas da Primeira Emissão serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta. As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador. Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a Oferta poderá ser encerrada caso seja atingido o montante mínimo para a manutenção da Oferta correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), conforme recomendação do Administrador em conjunto com o Coordenador Líder e o Gestor, sendo certo que (i) as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pelo Administrador, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral, e (ii) caso não seja subscrito referido montante, a Primeira Emissão será cancelada e o Fundo não entrará em funcionamento. Os custos relacionados à Primeira Emissão serão arcados diretamente pelo Fundo. As Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e negociadas mercado secundário por mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**. É vedada a negociação das Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da B3. Os demais termos e condições da Oferta e da Primeira Emissão serão descritos nos documentos da Oferta.

São Paulo, 06 de outubro de 2017.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Milene Pereira Gomes**  
**Procuradora**

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **VINICIUS THOMAZ DA ROCHA**  
**PROCURADOR**



3

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**

---

REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
PROCOLO 970276

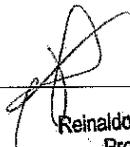
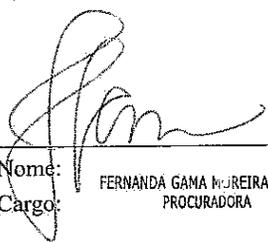
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUARTA ALTERAÇÃO DO  
REGULAMENTO DO**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.830.325/0001-10 (“Fundo”), delibera e resolve, considerando que até a presente data o Fundo não possui patrimônio e não iniciou suas atividades, aprovar um novo regulamento do Fundo, cujo inteiro teor segue anexo ao presente instrumento (“Regulamento”), que passa a vigorar a partir da presente data, em substituição ao regulamento até então vigente.

Rio de Janeiro, 07 de fevereiro de 2018.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

|   |  |
|---|--|
| <p>Nome: <br/>Cargo: <b>Reinaldo Garcia Acao</b><br/><b>Procurador</b></p> | <p>Nome: <br/>Cargo: <b>FERNANDA GAMA MOREIRA JORGE</b><br/><b>PROCURADORA</b></p> |
|---|--|



1

DOCS - 886788v1

5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

**REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

**CAPÍTULO I - DO FUNDO**

**Art. 1º - O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (“FUNDO”),** é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º - O **FUNDO** é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

§ 2º - O **FUNDO** é administrado e será representado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (doravante simplesmente denominada “**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**: <https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§ 3º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

2



DOCS - 886788v1



5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

<https://www.bfgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

## **CAPÍTULO II - DO OBJETO DO FUNDO**

**Art. 2º** - O objeto do **FUNDO** é aplicar, primordialmente, em certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, nos termos do § 2º abaixo, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com os CRI, os “**Ativos Imobiliários**”):

- I. cotas de outros fundos de investimento imobiliários;
- II. letras hipotecárias;
- III. letras de crédito imobiliário;
- IV. letras imobiliárias garantidas;
- V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; e
- VI. imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os CRI, nos seguintes casos: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos CRI, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos CRI (“**Ativos Extraordinários**”).

§ 1º - Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação da ADMINISTRADORA.

§ 2º - Observado o disposto no art. 6º abaixo, o FUNDOS deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em CRI, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos Imobiliários listados no art. 2º acima, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo GESTOR (conforme abaixo definido) previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo FUNDOS.

§ 3º - No mínimo 50% (cinquenta por cento) dos CRI que compõem parcela do patrimônio líquido deverão possuir classificação de risco (*rating*) atribuída à emissão, em escala nacional, no mínimo equivalente a A+, atribuído pela Standard & Poors, Fitch ou Moody's.

§ 4º - Os requisitos previstos no § 2º e § 3º do art. 2º acima não serão aplicáveis durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias (i) contados da data do encerramento da distribuição de cotas da 1ª Emissão do FUNDOS; e (ii) contados da data do encerramento da distribuição de cotas na respectiva oferta, no caso das demais emissões de cotas do FUNDOS.

§ 5º - Observados os requisitos do §2º do art. 2º acima, para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do FUNDOS, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

§6º - Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução CVM 555, nos termos do § 5º do art. 45 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Administrador e o Gestor deverão cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, poderá ser convocada uma assembleia geral extraordinária de cotistas para deliberar sobre eventual amortização de Cotas para reenquadrar a carteira.

4

DOCS - 886788v1

§ 7º - Para os Ativos Imobiliários em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do **FUNDO** em relação a um único Ativo Imobiliário pelo **FUNDO**.

§ 8º - Adicionalmente ao disposto no *caput*, o **FUNDO** poderá investir em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimento do **FUNDO** definida no Capítulo III abaixo.

§ 9º - Os investimentos e desinvestimentos do **FUNDO** em Ativos Imobiliários e em Ativos de Liquidez serão realizados diretamente pelo **GESTOR**, nos termos deste Regulamento.

§ 10º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos Imobiliários forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, observadas as disposições do Capítulo VII do presente Regulamento.

§ 11º - De acordo com o disposto no inciso VI do Art. 2º acima, a carteira do **FUNDO** poderá, eventualmente, ter Ativos Extraordinários em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

### **CAPÍTULO III - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados diretamente pelo **GESTOR** (exceto com relação aos Ativos Extraordinários, os quais serão aplicados diretamente pela **ADMINISTRADORA**), ou pela **ADMINISTRADORA** por indicação do **GESTOR**, conforme o caso, independentemente de prévia aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

**Art. 4º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez (“Ativos de Liquidez”):

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;
- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;
- IV. derivativos, excetuadas as vendas a descoberto, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa somente serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração (conforme abaixo definidos); b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento, conforme aplicável, de ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; e c) investimentos em novos Ativos Imobiliários; e d) Pagamento de dividendos aos cotistas.

**Art. 5º** - Diante das características da política de investimentos do **FUNDO** prevista neste Regulamento, o **FUNDO** deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”) conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

§ 1º - Competirá ao **GESTOR** decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento, devendo a **ADMINISTRADORA**, para tanto, outorgar poderes para que o **GESTOR** celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins.

§ 2º - Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Capítulo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do Capítulo XX deste Regulamento.

§ 3º - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**Art. 6º** - É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento em relação às atividades da **ADMINISTRADORA** e do **GESTOR**:

- I. aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- II. manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- III. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- IV. realizar operações classificadas como *day trade*.

**Art. 7º** - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR**, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

#### **CAPÍTULO IV - DAS COTAS**



5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

**Art. 8º** - As cotas do **FUNDO** (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - Cada cota corresponderá a um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa operacionalizado pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO** (“**B3**”).

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - As cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

III. quando cotas já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 7º - Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (i) a (iii) do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

§ 8º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

#### **CAPÍTULO V - DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 9º** - A ADMINISTRADORA, com vistas à constituição do FUNDO, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO, no total de até 800.000 (oitocentas mil) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), em série única (“1ª Emissão”). A oferta de cotas da 1ª Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) cotas, no montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição, serão canceladas pela ADMINISTRADORA, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

§ 1º - O montante total da oferta de cotas da 1ª Emissão poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente ofertada (“Lote Suplementar da 1ª Emissão”), nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”). Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o montante total da oferta de cotas da 1ª Emissão poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da ADMINISTRADORA (“Lote Adicional da 1ª Emissão”), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As cotas do Lote Suplementar da 1ª Emissão e as cotas do Lote Adicional da 1ª Emissão objeto da oferta de cotas da 1ª Emissão serão destinadas a atender um eventual excesso de

9

DOCS - 886788v1

demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

§2º As cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400.

§ 3º - As cotas da 1ª Emissão deverão ser integralizadas no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

§ 4º - A ADMINISTRADORA deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do FUNDOS no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§ 5º - Caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da 1ª Emissão prevista no *caput*, a 1ª Emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão por cada investidor, os recursos financeiros captados pelo FUNDOS e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelo investidor na proporção dos valores subscritos e integralizados.

#### **CAPÍTULO VI - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDOS**

**Art. 10** - As ofertas públicas de distribuição de cotas do FUNDOS se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela ADMINISTRADORA ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

§ 3º - Durante a fase de oferta pública de distribuição das cotas do **FUNDO** por meio da Instrução CVM 400, estarão disponíveis ao investidor este Regulamento e o prospecto da oferta de lançamento de cotas do **FUNDO** nas páginas da rede mundial de computadores da **ADMINISTRADORA**, da CVM, da B3 e dos distribuidores das cotas objeto da oferta, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar, no mínimo:

- I. que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto;
- II. que está ciente das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- III. que está ciente dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

§ 4º - Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do **FUNDO** ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, o subscritor deverá declarar:

- I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
- II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos será realizada até o mês subsequente ao

encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª Emissão do **FUNDO**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

**Art. 11** – Observadas as exceções abaixo, não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos em quantia superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por esse cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e

II. Se o **FUNDO** aplicar 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% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do *caput* deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

## **CAPÍTULO VII - DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS**

**Art. 12** - A **ADMINISTRADORA** fica autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo **GESTOR**, a emitir novas cotas do **FUNDO** para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas e alteração no Regulamento, desde que observadas as características abaixo, devendo ainda observar o disposto nos incisos I a VII do artigo 13 deste Regulamento.

- (i) Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão. O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do **FUNDO** será de R\$ 500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais), sendo que o preço unitário de emissão terá como base (i) a média do preço de fechamento das cotas do **FUNDO** no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do **FUNDO** sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas.

- (ii) Lote Suplementar e Lote Adicional. Se assim aprovado pela **ADMINISTRADORA** no ato pelo qual aprovar a nova emissão, o montante total da oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas objeto da oferta ("Lote Suplementar"), nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o montante total da oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da **ADMINISTRADORA**, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo **GESTOR** ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As cotas do Lote Suplementar e as cotas do Lote Adicional objeto da oferta serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.
- (iii) Subscrição. No ato da subscrição o subscritor assinará o boletim de subscrição. Será admitido o direito de subscrição de sobras das cotas objeto da oferta, caso assim permitido pela regulamentação aplicável.
- (iv) Integralização. As cotas objeto da oferta deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e à vista, no ato da subscrição.
- (v) Negociação das cotas. As cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.
- (vi) Custos da oferta. Os custos da oferta não poderão exceder em 6% (seis por cento) do montante total da oferta, sendo certo que tais custos deverão ser arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 13** - Por proposta da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da 1ª Emissão, realizar novas emissões de cotas

depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas, pelos Cotistas em assembleia geral, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista a média do preço das cotas do **FUNDO** no mercado secundário, podendo os Cotistas, contudo, deliberar que o valor de cada nova cota será fixado de acordo com: (i) a média do preço de fechamento das cotas do **FUNDO** no mercado secundário nos 90 (noventa) dias imediatamente anteriores à data do comunicado do **FUNDO** sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas;
- II. aos cotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** que estejam registrados perante a instituição escrituradora das cotas, na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício em prazo a ser definido nos documentos da respectiva oferta, desde que não inferior a 10 (dez) dias úteis;
- III. na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
- IV. as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. sujeito ao que vier a ser aprovado em relação à nova emissão de cotas, estas deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional;
- VI. caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da nova emissão dentro do prazo regulamentar, adotar-se-ão as medidas descritas no § 5º do Art. 9º acima;
- VII. é admitido que, nas novas emissões de cotas, seja aprovado que a parcela da nova emissão não subscrita no prazo regulamentar seja cancelada, desde que seja especificado no ato que aprovar a nova emissão uma quantidade mínima de cotas ou um montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as



5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03;

VIII. não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

#### **CAPÍTULO VIII - DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA**

**Art. 14** - Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas.

#### **CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 15** - A assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o parágrafo primeiro do artigo 35 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**, com base em recomendação do **GESTOR**.

§ 2º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo 1º acima os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto da soma dos rendimentos oriundos dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, deduzidos os valores (i) devidos pelo **FUNDO** relativos ao pagamento de Ativos Imobiliários adquiridos, se for o caso, a Reserva de Contingência (conforme abaixo definido), e (ii) as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

§ 5º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos Imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

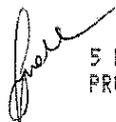
§ 6º - O valor da Reserva de Contingência, caso venha a ser constituída, será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 7º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

#### CAPÍTULO X - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 16 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO** e representá-lo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do **GESTOR**, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas ainda as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste Capítulo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição e no termo de adesão a este



5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**.

§ 5º - Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, as operações e atos relacionados à seleção, aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez serão realizados, praticados e/ou exercidos pelo **GESTOR**.

§ 6º - Nos termos do instrumento por meio do qual a **ADMINISTRADORA** contratar o **GESTOR** para gerir a carteira do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** outorgará ao **GESTOR** poderes para que este pratique as atividades descritas no §5º acima, bem como aquelas inerentes às suas atividades na qualidade de gestor do **FUNDO**, podendo o **GESTOR**, para tanto, adquirir e alienar livremente os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez pertencentes ao **FUNDO**, comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, além de firmar os documentos que se fizerem necessários para a celebração dos atos e operações do **FUNDO** relacionadas à aquisição ou alienação dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos de Liquidez, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em assembleia geral.

§ 7º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis que sejam Ativos Extraordinários adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins

5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

**Art. 17** - Para o exercício das atribuições da **ADMINISTRADORA**, poderão ser contratados, em nome e às expensas do **FUNDO**, pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que devidamente habilitados, conforme o caso:

- I. instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e
- III. formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, e dependerá de prévia aprovação pela assembleia geral de cotistas a contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

**Art. 18** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e

VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§1º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V do *caput* serão considerados despesas do **FUNDO**. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI do *caput* devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

§2º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis decorrentes dos Ativos Extraordinários, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que detém a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

**Art. 19** - Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento, notadamente o § 6º do Art. 16 acima:

- I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;
- II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III. abrir e movimentar contas bancárias;
- IV. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- V. transigir;
- VI. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;
- VII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**; e
- VIII. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos e as diretrizes do **GESTOR**.

**CAPÍTULO XI - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**Art. 20** – O **FUNDO** possui gestão ativa e as atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **IRIDIUM GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.760, de 10 de julho de 2017, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº100, 14º andar, conjunto 141, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.028.424/0001-10 (“**GESTOR**”), sendo suas competências discriminadas em instrumento específico, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições deste Regulamento.

Parágrafo Único – O **GESTOR** poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável selecionar, adquirir, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Imobiliários (exceto os Ativos Extraordinários) ou os Ativos de Liquidez, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**.

**Art. 21** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. executar as decisões de investimento em Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez sugeridas pelo **GESTOR**, conforme o §2º do Art. 21 abaixo, salvo se manifestamente em desacordo com a regulamentação aplicável e com a política de investimento prevista neste Regulamento, ocasião em que a **ADMINISTRADORA** justificará por escrito sua recusa;

II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais Ativos Extraordinários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos CRI: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de



5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; c) a documentação relativa aos imóveis, conforme aplicável, e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento;

IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e



5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§1º - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

§2º - Constituem obrigações e responsabilidades do **GESTOR** do **FUNDO**:

I. selecionar os bens e direitos e comporão o patrimônio do **FUNDO** de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, indicando para a **ADMINISTRADORA** as ordens que devem ser por ela executadas;

II. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar, alienar Ativos Imobiliários (exceto os Ativos Extraordinários) e Ativos de Liquidez, sem necessidade de aprovação em assembleia geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR**, os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento do **FUNDO**, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

III. identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos Extraordinários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento, sugerindo à **ADMINISTRADORA** a sua aquisição;

IV. orientar a **ADMINISTRADORA** a celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, diretamente ou por meio de procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA** para esse fim, conforme o caso;

V. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários (exceto os Ativos Extraordinários) e dos Ativos de Liquidez, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

VI. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas, e a

22

DOCS - 886788v1

evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

VII. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento;

VIII. monitorar investimentos realizados pelo **FUNDO**;

IX. conduzir e executar estratégia de desinvestimento do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso; e

X. representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

**Art. 22** - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão responsáveis, individualmente e sem solidariedade entre si, por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO** comprovadamente decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação material da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou ainda, de determinação da assembleia geral de cotistas.

**Art. 23** - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

#### **CAPÍTULO XII - DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**Art. 24** - É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;



5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTÓCOLO 970277

- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e o consultor de investimento, caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º abaixo, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

24

DOCS - 886788v1



5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X do *caput* acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

#### CAPÍTULO XIII - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

**Art. 25** - A **ADMINISTRADORA** receberá uma taxa de administração de até 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento), que será composta de:

(a) valor equivalente a 0,17% (dezesete centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo;

(b) valor equivalente a 0,83% a.a. (oitenta e três por cento) ao ano, calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a ser pago ao

25

DOCS - 886788v1



5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

**GESTOR; e**

(c) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (c.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (a.1.) acima, ou (c.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO**, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (a.2.) acima correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, a ser pago a terceiros.

§1º - Pela prestação dos serviços de custódia integrantes da carteira do Fundo, o Fundo pagará pela instituição custodiante a ser contratada, 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado sobre o patrimônio líquido do **FUNDO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

§2º - A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

#### **CAPÍTULO XIV - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR**

**Art. 26 - A ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral.

§1º - Nas hipóteses de renúncia ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, sendo certo que assembleia geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de

26

DOCS - 886788v1

registro de imóveis nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se aplicável, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultada aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no §1º do Art. 26 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

**Art. 27** - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Nos demais casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

**Art. 28** - O **GESTOR** será substituído nos casos de renúncia, destituição ou descredenciamento por deliberação da assembleia geral.

§1º - Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do **GESTOR**, deverá a **ADMINISTRADORA**:

- I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor, que poderá ser indicado pelo **ADMINISTRADOR** na respectiva convocação ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após a renúncia do **GESTOR**, sendo certo que assembleia geral que destituir o **GESTOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no § 7º abaixo, o que ocorrer primeiro.

§ 2º - É facultada aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia do **GESTOR**.

§3º - Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários, de Ativos de Liquidez e de Ativos Extraordinário poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo **FUNDO** ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da

**ADMINISTRADORA**; e (ii) a **ADMINISTRADOR** poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao **GESTOR**, em relação aos imóveis que compõem o portfólio do **FUNDO**.

§ 4º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 5º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedido no § 1º, inciso II acima.

§ 6º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do gestor, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo gestor para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Se a assembleia de cotistas não eleger novo gestor no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

#### **CAPÍTULO XV - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 29** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:



5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o relatório do auditor independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

IV. anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de cotistas;

V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e

VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Parágrafo Único – Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pela **ADMINISTRADORA** na data do referido pedido de registro.

**Art. 30** - A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

III. fatos relevantes;

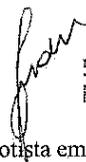
IV. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

V. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do Art. 29 acima.

§ 1º - A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e

30

DOCS - 886788v1



5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Art. 31** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos neste Capítulo, bem como para a convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único - O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

**Art. 32** - A **ADMINISTRADORA** deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

**Art. 33** - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 34** - Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a

31

DOCS - 886788v1

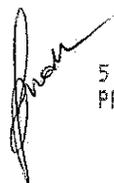
**ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei nº 11.033”), caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

Parágrafo Único - O tratamento tributário do **FUNDO** pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a **ADMINISTRADORA** adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

#### **CAPÍTULO XVI - DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 35** - Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- IV. emissão de novas cotas, observado o disposto no art. 12 deste Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do fundo;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;



5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX da Instrução CVM 472; e

XII. alteração da Taxa de Administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472.

§ 1º - A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do *caput* deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A assembleia geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

**Art. 36** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais Ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais Extraordinárias.

§ 1º - A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente

Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do representante de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 37** - A convocação da assembleia geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista e disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da assembleia geral ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham,

no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no Art. 36, §1º, no Art. 37, § 3º, e no Art. 41, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

**Art. 38** - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 39** - Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo **25%** (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do caput do Art. 35 acima.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 40** - Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.



5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

§ 1º - Têm qualidade para votar na assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 2º - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva assembleia geral.

**Art. 41** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedidos de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - Os pedidos de procuração deverão satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pelo **FUNDO** solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio do pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 42** - As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela

36

DÔCS - 886788v1

5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

**ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos Arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

- I. sua **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR**;
- II. os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**;
- III. empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no §2º acima; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

#### **CAPÍTULO XVII - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**



5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

**Art. 43** - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. ser cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do Art. 37, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Art. 26 da Instrução CVM 472; e

II. nome, idade, profissão, CPF, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Art. 44** - Compete ao representante dos cotistas, exclusivamente:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos do art. 12 acima, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas



5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida pelo representante de cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste Artigo.

§ 2º - O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a

40

DOCS - 886788v1

**ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos Arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 45** - O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 46** - O representante de cotistas tem os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do Art. 33 da Instrução CVM 472.

**Art. 47** - O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

#### **CAPÍTULO XVIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 48** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Art. 49** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

**Art. 50** - A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do **FUNDO** deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos nos itens abaixo.

Parágrafo Único - Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira

do **FUNDO** que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado da **ADMINISTRADORA**, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

**Art. 51** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **CAPÍTULO XIX - DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 52** - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. a Taxa de Administração;
- II. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento e na regulamentação pertinente;
- IV. gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o § 2º abaixo;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do **FUNDO**;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II e III do Art. 17 acima;

- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de assembleia geral de cotistas;
- XI. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- XIV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XV. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Capítulo XVII acima.

§ 1º - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste Artigo.

§ 2º - Não obstante o previsto no inciso IV do *caput*, conforme faculta o Artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

#### **CAPÍTULO XX - DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**Art. 53** - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a contratação, pelo **FUNDO**, de Pessoas Ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no Art. 17 acima, exceto o de primeira

distribuição de cotas do **FUNDO**; e

II. a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do consultor especializado ou Pessoas Ligadas (conforme abaixo definidas), ainda que para as finalidades mencionadas no Art. 4º acima.

Parágrafo Único - Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

I. a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

#### CAPÍTULO XXI - DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

**Art. 54** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o 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**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados 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.

**Art. 55** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

- I. no prazo de 15 (quinze) dias:
- a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
  - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 56** - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§ 1º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras da Instrução CVM 555.

§ 2º - Em caso de liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles.

§ 3º - Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo, serão, ainda, observados os seguintes procedimentos:

- I. a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da

**ADMINISTRADORA** perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil;

II. caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha o maior número de cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das cotas subscritas; e

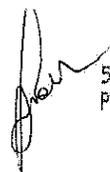
III. a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso I acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do Artigo 334 do Código Civil.

**Art. 57** - As cotas poderão ser amortizadas mediante deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**, sempre que houver desinvestimentos, não for realizado o reenquadramento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

**Art. 58** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

#### **CAPÍTULO XXII - TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

**Art. 59** - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo **FUNDO** a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).



5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

Parágrafo Único – Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente:

- (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas;
- (b) o cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em cotas do FUNDO em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do FUNDO;
- (c) o cotista pessoa física não seja detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período, e, ainda;
- (d) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**Art. 60** - Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o **FUNDO** não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO** emitidas.

#### CAPÍTULO XXIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 61** - Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confiram aos seus titulares o direito de voto, o **GESTOR** adotará, conforme previsto no Artigo 20, parágrafo 2º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto (“Política de Voto”). A Política de Voto orientará as decisões do **GESTOR** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confiram aos seus titulares o direito de voto.

§ 1º - A Política de Voto adotada pelo **GESTOR** pode ser obtida na página do

5 RTD-RJ 07.02.2018  
PROTOCOLO 970277

**GESTOR** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço:  
[www.iridiumgestao.com.br](http://www.iridiumgestao.com.br).

§ 2º - O **GESTOR** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

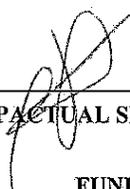
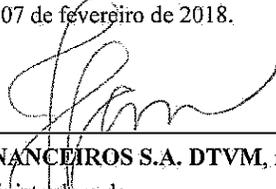
**Art. 62** - Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

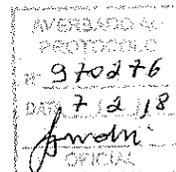
**Art. 63** - Para os fins do disposto na Deliberação nº 62 do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento da ANBIMA, o **FUNDO** é classificado como "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa".

**Art. 64** - Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em assembleia geral de cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o dia útil imediatamente subsequente;

**Art. 65** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 07 de fevereiro de 2018.

  
  
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de  
administradora do  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**



48

DOCS - 886788v1

**ANEXO III**

---

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56  
DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, 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/MF sob nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, abaixo definido, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/1993”), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.830.325/0001-10, na qualidade de emissor e ofertante (“Fundo”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª emissão do Fundo (“Oferta”), conforme exigido pelo Artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) o prospecto da Oferta (“Prospecto”) contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto, foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 18 de janeiro de 2018.

  
  
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM  
Administrador

Nome: Allan Hadid  
Cargo: Diretor

Nome: Bruno Duque Horta Nogueira  
Cargo: Diretor

TABELIAO OLIVEIRA LIMA  
25º Gerente de Arquivos  
Rua, André Roberto de Oliveira Lima

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005  
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP  
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA COM VALOR ECONÔMICO a(s) Firma(s) de:  
ALLAN HADID e BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA, a qual contém com  
padrão depositado em cartório.  
São Paulo/SP, 17/01/2018 -- 13:03:48  
Em testemunho da verdade, Total R\$ 18,50  
HILDEVANIRO FERNANDES DE BRITO - ASSCRENTE  
Etiqueta: 1723941 Selos: AB 244206

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE AD26506



DOCS - 782242v1

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IV**

---

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56  
DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, abaixo definido, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/1993"), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472/08"), conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.830.325/0001-10, na qualidade de emissor e ofertante ("Fundo"), administrado pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM" ou "Comissão") para o exercício da atividade de administração de cartelas de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Administrador"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") declara que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, o Administrador e Gestor os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, o Administrador e ao Gestor;
- (iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participaram da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio do seu assessor legal;
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao

DOCS - 857169v1



mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o prospecto da Oferta ("Prospecto"), inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400/03.

São Paulo, 16 de janeiro de 2018.

   
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
Coordenador Líder

Nome:  
Cargo: **JULIO CAPUA**  
Diretor

Nome:  
Cargo: **FABRICIO ALMEIDA**  
Diretor

Et: 

DOCS - 857169v1

**ANEXO V**

---

**MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E DO TERMO DE CIÊNCIA  
DE RISCO E DE ADESÃO AO REGULAMENTO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

CNPJ/MF nº 28.830.325/0001-10  
administrado pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM  
CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23  
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ  
Código ISIN nº BR1RDMCTF004  
Código de Negociação na B3 nº IRDM11  
Tipo ANBIMA: "FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa"

Registro da Oferta na CVM sob o nº [●] em [dia] de [mês] de [ano]

Nº

**CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA OFERTA**

Boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição") relativo à distribuição pública de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.830.325/0001-10 ("Fundo"), a ser realizada no mercado brasileiro, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08" e "Oferta", respectivamente), tendo como instituição intermediária líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-78 ("Coordenador Líder").

O Fundo foi constituído pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), através do "*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários*" celebrado em 06 de outubro de 2017 e registrado em 06 de outubro de 2017, sob o nº 966527, perante o 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, o qual aprovou o regulamento do Fundo ("Regulamento") e a primeira emissão de Cotas do Fundo, conforme alterado nos termos do "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários*", celebrado em 19 de dezembro de 2017,

registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 968918, em 20 de dezembro de 2017, nos termos do “*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários*”, celebrado em 26 de dezembro de 2017, registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 969569, em 15 de janeiro de 2018, nos termos do “*Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários*”, celebrado em 17 de janeiro de 2018, registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 969674, em 18 de janeiro de 2018, e nos termos do “*Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários*”, celebrado em 07 de fevereiro de 2018, registrado no 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 970277, em 07 de fevereiro de 2018.

A IRIDIUM GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.760, de 10 de julho de 2017, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 14º andar, conjunto 141, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.028.424/0001-10 (“Gestor”), foi contratada pelo Fundo para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento, nos termos do “*Instrumento Particular de Administração de Carteira do Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários*” celebrado, em 17 de janeiro de 2018 pelo Fundo e pelo Gestor, com interveniência do Administrador.

Exceto quando definidos diferentemente neste Boletim de Subscrição, os termos iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos têm o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Prospecto Definitivo da Oferta Pública da Primeira Emissão de Cotas do Fundo (“Prospecto Definitivo”).

Montante Total da Oferta:

O Montante Total da Oferta será de R\$ [•] ([•] reais), [sem considerar]/[considerando] as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais (conforme definidas abaixo).

Quantidade de Cotas:

A Oferta será composta por [•] ([•]) de Cotas, [sem considerar]/[considerando] as Cotas do Lote

Suplementar e as Cotas Adicionais (conforme definidas abaixo).

Nos termos do artigo 24º da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta [não] foi acrescido em até [15%] ([quinze] por cento), ou seja, em até R\$ [•] ([•]), correspondente a [•] ([•]) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas (“Cotas do Lote Suplementar”), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder. Adicionalmente, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta [não] foi acrescido em até [20%] ([vinte] por cento), ou seja, em até R\$ [•] ([•]), correspondente a [•] ([•]) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas (“Cotas Adicionais”), a critério do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor.

Foi admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a Distribuição Parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta, conforme definido abaixo.

A manutenção da Oferta foi condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, uma vez que foi atingido o Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não foram colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. O Coordenador Líder não se responsabiliza pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não tivesse sido atingido, a Oferta poderia ter sido cancelada.

Os Investidores que desejaram subscrever Cotas no Período de Colocação puderam optar por condicionar sua adesão à Oferta a que houvesse a distribuição (i) da totalidade de Cotas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, correspondente, no mínimo, ao Montante Mínimo da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optou pelo cumprimento da condição constante no item “ii” anterior deveria ter indicado o desejo de adquirir: (a) as Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fez a indicação do item “ii” acima, mas deixou de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumiu-se o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima.

**OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA” NA PÁGINA [•] DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

Montante Mínimo por Investidor:

Cada Investidor deverá subscrever, no mínimo, 30 (trinta) Cotas, equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) (“Montante Mínimo por Investidor”).

Quantidade de Cotas:

O Montante Inicial da Oferta é de 800.000 (oitocentas mil) Cotas, perfazendo um montante de, inicialmente, R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Suplementar e/ou das Cotas Adicionais; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

Preço de Subscrição:

As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos deste Boletim de Subscrição, sendo que o preço de subscrição será de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Preço de Subscrição”).

Público Alvo:

A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais (conforme definidos abaixo), exceto clube de investimento (em conjunto, “Investidores”). Para fins da Oferta, “Investidores Institucionais” são os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e “Investidores Não Institucionais” são as pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que formalizaram Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado Montante Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos, nos termos da Instrução CVM nº 539/13 e que não sejam Investidores Institucionais.

Distribuição e Negociação das Cotas:

As Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e

negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. É vedada a negociação das Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da B3.

Condições de Prazo de Subscrição e Integralização:

As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador. As Cotas subscritas durante o Período de Colocação serão integralizadas em moeda corrente nacional na Data de Liquidação das Cotas.

Período de Colocação:

O período de colocação das Cotas no mercado será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“Período de Colocação”).

Procedimento de Distribuição:

As Instituições Participantes da Oferta realizaram a distribuição das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, caso emitidas), observado o Plano de Distribuição.

Procedimento de Alocação e Plano de Distribuição:

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, em que se verificou, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Montante Mínimo por Investidor, sem lotes máximos, em que se definiu, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, a eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais (“Procedimento de Alocação”).

[Puderam participar/Participaram] do Procedimento de Alocação os Investidores que fossem considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta

(incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais). **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA [.] DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) foi utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (ii) buscou-se atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; (iii) foi observado, ainda, o Montante Mínimo por Investidor inexistindo valores máximos. Não houve qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar 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% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. **PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, ESPECIFICAMENTE O “RISCO TRIBUTÁRIO” CONSTANTE NA PÁGINA [.] DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos: (i) as Cotas serão objeto da Oferta; (ii) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais; (iii) após a publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, foram realizadas Apresentações para Potenciais Investidores, (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados foram, conforme o caso, submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50,

parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03; (v) após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, o Coordenador Líder realizou o Procedimento de Alocação, que foi realizado nos termos abaixo indicados; (vi) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidou as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, sendo certo que a B3 enviou a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas; (vii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; (d) a disponibilização dos Prospectos aos Investidores, nos termos da Instrução CVM nº 400/03; (viii) iniciada a Oferta: (a) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, e/ou (b) os Investidores Institucionais que encaminharam suas intenções de investimento nas Cotas ao Coordenador Líder, observada o Montante Mínimo da Oferta, e tiveram suas intenções de investimento alocadas deverão assinar o boletim de subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento dos Investidores Institucionais, a critério do Administrador, do Gestor em conjunto com o Coordenador Líder; (ix) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com do Plano de Distribuição; e (x) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta.

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deveriam preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. Os Investidores Não Institucionais deveriam indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 400.000 (quatrocentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, foi destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, [mantiveram a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional] {OU} [elevaram a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais emitidas, de forma a atender, [totalmente / parcialmente], os referidos Pedidos de Reserva].

Os Pedidos de Reserva foram efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretirável, exceto pelo disposto nas alíneas (ii), (iii) e (v) abaixo, observaram as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

(i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta realizou a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo que não foram estipulados valores máximos de investimento, observado o Montante Mínimo por Investidor;

(ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais tiveram a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição, (i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, [considerando que / se] tal condição [se implementou / tivesse se implementado] e se o Investidor Não Institucional [já efetuou / tivesse efetuado] o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que se verificou o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuída até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Não Institucional em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal Investidor, sendo que, [considerando que / se] tal condição [se implementou / tivesse se implementado] e se o Investidor Não Institucional [já efetuou / tivesse efetuado] o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que se verificou o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador;

(iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais foram informados a cada Investidor Não Institucional no Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser

feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo);

(iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 15:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva e o Boletim de Subscrição serão desconsiderados;

(v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos incisos (ii), (iii) e (v) e no item “*Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta*” abaixo e a possibilidade de rateio prevista no item “*Critério de Rateio da Oferta Não Institucional*” abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais indicaram, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional ter sido cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Tendo em vista que [não foi/foi] verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), não [foi/não foi] permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

**RECOMENDOU-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA E QUE (I) LESSEM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À**

LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NOS PROSPECTOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFICASSEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGISSE (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 PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFICASSEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTRASSEM 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 PEDIDO DE RESERVA 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 Rateio da Oferta Não Institucional*

[Tendo em vista que o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, foi [igual] {ou} [inferior] a 50% (cinquenta por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados foram integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes foram destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme definido abaixo)] {OU}. [Tendo em vista que o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva excedeu o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional foram rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas]. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, [manteve a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional] ou [elevou tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, [totalmente/parcialmente], os referidos Pedidos de Reserva] (“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”).

*Oferta Institucional*

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não foram colocadas na Oferta Não Institucional foram destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

(vii) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas apresentaram suas intenções de investimento ao Coordenador Líder até 1 (um) Dia Útil antes da data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Montante Mínimo por Investidor;

(viii) os Investidores Institucionais tiveram a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, [considerando que / se] tal condição [se implementou / tivesse se implementado] e se o Investidor Institucional [já efetuou / tivesse efetuado] o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que se verificou o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta, sendo que, [considerando que / se] tal condição [se implementou / tivesse se implementado] e se o Investidor Institucional [já efetuou / tivesse efetuado] o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que se verificou o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador;

(ix) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional assumiu a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de Alocação;

(x) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informou aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3; e

(xi) [considerando que as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excederam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e o Gestor, deu prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendessem os 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;] {OU} [considerando que as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais não excederam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, não foi necessário aplicar qualquer procedimento de rateio.]

Tendo em vista que [não foi/foi] verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), [não foi/foi] permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03. Esta vedação não se aplica ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de Cotas a ser subscrita e integralizada, foram divulgados nos Prospectos.

#### *Critério de Colocação da Oferta Institucional*

[Considerando que as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excederam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e o Gestor, deu prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendessem os 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;] {OU} [considerando que as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais não excederam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, não foi necessário aplicar qualquer procedimento de rateio.]

### *Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional*

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

#### Suspensão ou Cancelamento da Oferta:

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder e o Administrador deverão informar diretamente os investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder na sua página da rede mundial de computadores. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400/03, todos os investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas intenções de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

#### Alterações das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta:

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos investidores pelo Coordenador Líder, por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03.

Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas intenções de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta nos termos deste item, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente.

Taxa de Administração:

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração de até 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento), que será composta de (“Taxa de Administração”): (a) valor equivalente a 0,17% (dezessete centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,83% a.a. (oitenta e três centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago ao Gestor; e (c) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (iii.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (i.1.) acima, ou (iii.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (i.2.) acima correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros.

Pela prestação dos serviços de custódia integrantes da carteira do Fundo, o Fundo pagará pela instituição custodiante a ser contratada, 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída:

O Fundo não cobrará taxa de ingresso e/ou taxa de saída dos Cotistas.

Escriturador e Custodiante:

O escriturador das Cotas será a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, e o custodiante das Cotas será o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado na CVM como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório número 7.204, de 25 de abril de 2003, ou quem venha a substituí-lo.

O registro da presente Oferta foi concedido pela CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, sob o nº CVM/[●]/[●]/[●] em [●].

O Prospecto Definitivo e o Regulamento contêm informações adicionais e complementares a este Boletim de Subscrição, incluindo, em especial, mas não somente, informações sobre (i) o Fundo; (ii) as características das Cotas; e (iii) os termos e condições da Oferta e os riscos a ela inerentes.

**O INVESTIDOR E OS INVESTIDORES DA OFERTA CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS DEVERIAM TER REALIZADO A RESERVA DE COTAS, MEDIANTE O PREENCHIMENTO DO PEDIDO DE RESERVA, JUNTO A UM ÚNICO PARTICIPANTE ESPECIAL.**

**LEIA O PROSPECTO DEFINITIVO, ESPECIALMENTE AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

| QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR   |            |           |               |                 |                |
|------------------------------|------------|-----------|---------------|-----------------|----------------|
| Nome completo / Razão Social |            |           |               | CPF / CNPJ      |                |
| Estado Civil                 | Data Nasc. | Profissão | Nacionalidade | Doc. Identidade | Órgão Emissor  |
| Endereço                     |            |           |               | Nº              | Complemento    |
| Bairro                       | CEP        | Cidade    | Estado        | País            | Telefone / FAX |

|  |               |                |             |
|--|---------------|----------------|-------------|
| E-mail                                     |               |                |             |
| Nome do representante legal                |               | CPF            |             |
| Documento de Identidade                    | Órgão Emissor | Telefone / FAX |             |
| Nome do representante legal                |               | CPF            |             |
| Documento de Identidade                    | Órgão Emissor | Telefone / FAX |             |
| Banco indicado para crédito de rendimentos | Nº do Banco   | Nº da Agência  | Nº da Conta |

|  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>COTAS SUBSCRITAS AO PREÇO UNITÁRIO DE R\$ [●] ([●])</b> |                          |
| <b>QUANTIDADE DE COTAS</b>                                 | <b>VALOR TOTAL - R\$</b> |
| [●]  | R\$ [●]                  |

|   |
|---|
| <b>INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS</b>  |
| <p>As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos desse Boletim de Subscrição.</p> <p>A subscrição das Cotas do Fundo será feita mediante assinatura física do termo de adesão ao Regulamento e deste Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pelo Coordenador Líder. O Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito.</p> <p><b>NÃO HAVENDO PAGAMENTO PONTUAL, ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO SERÁ AUTOMATICAMENTE RESOLVIDO PELO COORDENADOR LÍDER, NÃO HAVENDO GARANTIA DE LIQUIDAÇÃO PELO COORDENADOR LÍDER JUNTO O QUAL TAL SUBSCRIÇÃO TENHA SIDO REALIZADA.</b></p> |

|   |
|---|
| <b>DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR</b>   |
| <p>Declaro estar enquadrado na condição de pessoa vinculada, que significam os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou</p> |

companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados (“Pessoas Vinculadas”).

- [  ] SIM  
 [  ] NÃO

#### CONDIÇÕES A SUBSCRIÇÃO

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta:

|   |   |
|---|---|
| 1. O subscritor, neste ato, condiciona sua obrigação de subscrição à subscrição da totalidade das Cotas da Oferta até o término do Período de Colocação.  | 1. a. [ <input type="checkbox"/> ] SIM<br>1. b. [ <input type="checkbox"/> ] NÃO  |
| 2. Caso o subscritor assinale a opção “NÃO” acima, deverá indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscrita: | 2. a. [ <input type="checkbox"/> ] Pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou;<br>2. b. [ <input type="checkbox"/> ] Quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. |

O subscritor tem conhecimento da forma de obtenção do Prospecto Definitivo e do Regulamento, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes *websites* do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3:

- **Administrador:**

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rodrigo Natividade Cruz Ferrari

Tel.: (11) 3383-2715

Fax: (11) 3383-3100

E-mail: [sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)

*Website* para acesso ao Regulamento: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste *website* clicar em “Fundos de Investimento Imobiliário na B3”, após clicar em “FII Iridium Recebíveis Imobiliários”, após clicar em “Documentos” e, então, clicar em “Regulamento”).

*Website* para acesso ao Prospecto Definitivo: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste *website* clicar em “Fundos de Investimento Imobiliário na B3”, após clicar em “FII Iridium Recebíveis Imobiliários”, após clicar em “Documentos” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo - 1ªOferta”).

- **Coordenador Líder:**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3600, 10º andar,

CEP 04538-132, São Paulo - SP

At.: Daniel Lemos

Tel.: (11) 3526-1300

E-mail: [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) / [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

*Website:* [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

- **CVM:**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo - SP

*Website:* [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de

Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha do “Prospecto Definitivo”, a opção de download do documento no campo “Ações”).

- **B3:**  
Praça Antonio Prado, nº 48  
Rua XV de Novembro, nº 275  
São Paulo, SP  
**Website:** [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/fii-iridium-recebiveis-imobiliarios.htm](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/fii-iridium-recebiveis-imobiliarios.htm) (neste *website*, clicar em “Prospecto Definitivo”).

O Aviso ao Mercado foi divulgado no dia 19 de janeiro de 2018 nos seguintes *websites* e foi publicado na mesma data no jornal “Valor Econômico”:

- **Administrador:**  
**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
  
**Website:** <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste *website* clicar em “Fundos de Investimento Imobiliário na B3”, após clicar em “FII Iridium Recebíveis Imobiliários”, após clicar em “Documentos” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”).
- **Coordenador Líder:**  
**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
**Website:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”).
- **CVM:**  
**Website:** [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha “Aviso

ao Mercado” a opção de download do documento no campo “Ações”).

- **B3:**  
*Website:* [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/fii-iridium-recebiveis-imobiliarios.htm](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/fii-iridium-recebiveis-imobiliarios.htm) (neste *website* clicar em “Aviso ao Mercado”).

O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento serão divulgados nos seguintes *websites*:

- **Administrador:**  
**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
*Website:* <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste *website* clicar em “Fundos de Investimento Imobiliário na B3”, após clicar em “FII Iridium Recebíveis Imobiliários”, após clicar em “Documentos” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).
- **Coordenador Líder:**  
**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
*Website:* [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).
- **CVM:**  
*Website:* [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Categoria”, na linha “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” a opção de download do documento no campo “Ações”).
- **B3:**  
*Website:* [http://www.bmfbovespa.com.br/pt\\_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/fii-iridium-recebiveis-imobiliarios.htm](http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/fii-iridium-recebiveis-imobiliarios.htm) (neste *website* clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).

Este Boletim de Subscrição é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.

O envio de informações por meio de correio eletrônico depende da anuência do subscritor, cabendo ao Administrador a responsabilidade da guarda da referida autorização.

Mediante recebimento da totalidade do valor indicado acima, o Coordenador Líder dá ao subscritor a mais ampla, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação com relação ao pagamento do valor indicado acima. Da mesma forma, tendo recebido a quantidade de Cotas indicada acima, o subscritor dá ao Fundo e ao Coordenador Líder, neste ato, a mais ampla, plena, geral, irrevogável e irretratável quitação com relação à entrega da quantidade de Cotas indicadas acima.

O subscritor assina o Termo de Adesão anexo a este Boletim de Subscrição anuindo com todas as condições do Regulamento e do Prospecto, cujos termos declara conhecer e aceitar.

Fica eleita a Comarca da São Paulo como a competente para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

**O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE, DO ESCRITURADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.**

**A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

**AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO AO APLICAR SEUS RECURSOS.**

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM E/OU PELA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE COMPÕEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**POR FIM, O INVESTIDOR DECLARA: (I) TER OBTIDO EXEMPLAR DO PROSPECTO; (II) TER CONHECIMENTO DO SEU TEOR QUANDO DO PREENCHIMENTO DOS CAMPOS CONSTANTES DESTES BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E DA ASSINATURA DESTES BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO; (III) TER**

**CONHECIMENTO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DO ANÚNCIO DE RETIFICAÇÃO, CASO TENHA SIDO PUBLICADO; E (IV) TER CONHECIMENTO DOS RISCOS RELACIONADOS À OFERTA, A ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E ÀS COTAS, BEM COMO DOS RISCOS DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

O Subscritor/Adquirente declara ter conhecimento dos termos e condições do Boletim de Subscrição e nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, de acordo com o artigo 684 do Código Civil, o Coordenador Líder como seu procurador, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar o Boletim de Subscrição em seu nome, devendo o Coordenador Líder enviar cópia do documento assinado ao Subscritor/Adquirente, no endereço constante acima.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente Boletim de Subscrição, apondo suas assinaturas abaixo, em três vias de igual teor e para um só efeito, na presença de testemunhas que também o assinam.

**CARIMBO E ASSINATURA DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA:**

\_\_\_\_\_

LOCAL

DATA

**DECLARO PARA TODOS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

LOCAL

DATA

\_\_\_\_\_

**SUBSCRITOR OU REPRESENTANTE LEGAL**

**TESTEMUNHAS:**

|         |         |
|---------|---------|
| Nome:   | Nome:   |
| RG:     | RG:     |
| CPF/MF: | CPF/MF: |

**ANEXO I - TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

CNPJ/MF nº 28.830.325/0001-10

Código ISIN nº BRIRDMCTF004

Código B3 nº IRDM11

Identificação do Investidor:

|  |                     |             |                        |
|--|---------------------|-------------|------------------------|
| Nome completo / Razão   Denominação Social:<br>[•] |                     |             | Telefone/Fax:<br>[•]   |
| Endereço:<br>[•]                                   | Complemento:<br>[•] | CEP:<br>[•] | Cidade/UF/País:<br>[•] |

Informações Adicionais para Pessoas Físicas

|                              |                            |                      |                   |
|------------------------------|----------------------------|----------------------|-------------------|
| Nacionalidade:<br>[•]        | Data de nascimento:<br>[•] | Estado civil:<br>[•] | Profissão:<br>[•] |
| Cédula de identidade:<br>[•] | Órgão Emissor:<br>[•]      | CPF / CNPJ:<br>[•]   | E-mail:<br>[•]    |

Informações Adicionais para Pessoas Jurídicas

|   |   |                                    |                                       |
|---|---|------------------------------------|---------------------------------------|
| Representantes legais:<br>[•]                       | Telefone/Fax do representante legal:<br>[•] |                                    |                                       |
| Cédula de identidade do representante legal:<br>[•] | Órgão Emissor:<br>[•]                       | CPF do representante legal:<br>[•] | E-mail do representante legal:<br>[•] |
| Procurador (conforme aplicável):<br>[•]             |   |                                    | Telefone/Fax:<br>[•]                  |
| Nacionalidade do procurador:<br>[•]                 | Data de nascimento do procurador:<br>[•]    | Estado civil do procurador:<br>[•] | Profissão do procurador:<br>[•]       |
| Cédula de identidade do procurador:<br>[•]          | Órgão emissor:<br>[•]                       | CPF do procurador:<br>[•]          | E-mail do procurador:<br>[•]          |

Na qualidade de subscritor de cotas (“Cotas”) de emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.830.325/0001-10 (“Fundo”), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administrador”), venho, por meio deste “*Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco*” (“Termo de Adesão”), declarar o quanto segue:

(i) recebi, no ato da minha primeira subscrição de Cotas, um exemplar devidamente atualizado do regulamento do Fundo e do prospecto da Oferta (“Regulamento” e “Prospecto”, respectivamente), tendo lido e entendido o inteiro teor desses documentos, sendo que, por meio deste Termo de Adesão, concordo e manifesto, expressamente, minha adesão, irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições, a todos os seus termos, cláusulas e condições;

(ii) tenho ciência e bom entendimento dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira de investimento do Fundo, da taxa de administração do Fundo, da forma de integralização das Cotas do Fundo, dos riscos aos quais o Fundo e, conseqüentemente, os meus investimentos estão sujeitos, bem como da possibilidade de ocorrência de variações no patrimônio líquido do Fundo e da perda total do capital por mim investido e/ou possibilidade de necessidade de dispor de patrimônio adicional para cobrir despesas do Fundo;

(iii) fiz minha própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo e, considerando minha situação financeira e meus objetivos de investimento, tomei a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização das Cotas. Para tanto, tive acesso a todas as informações que julguei necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas;

(iv) a política de investimento do Fundo e os riscos aos quais o Fundo está sujeito estão de acordo com a minha situação financeira, meu perfil de risco e minha estratégia de investimento;

(v) tenho ciência de que o Administrador e/ou o Gestor, em hipótese alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo e/ou resgate de

Cotas, ou quaisquer outras perdas que o Fundo venha a apresentar em decorrência de sua política de investimento, bem como em razão dos riscos inerentes à natureza do Fundo;

(vi) tenho ciência de que as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, dos demais prestadores de serviços do Fundo, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, estando ciente da possibilidade de perda de parte ou da totalidade do capital investido e ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo, não havendo qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo;

(vii) obrigo-me a prestar ao Administrador quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por mim solicitadas;

(viii) os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Cotas não são ou serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;

(ix) tenho ciência de que a existência de rentabilidade do Fundo e/ou de outros fundos de investimento imobiliário não representa garantia de resultados futuros;

(x) o envio de informações por meio de correio eletrônico depende da anuência do cotista, cabendo ao Administrador a responsabilidade da guarda da referida autorização;

(xi) responsabilizo-me pela veracidade das minhas declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Fundo, a instituição intermediária líder e ao Administrador por quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de falsidade, inexatidão ou imprecisão das mesmas;

(xii) tenho pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento; os recursos que serão utilizados na integralização de suas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme acima referida;

(xiii) tenho ciência de que a concessão de registro para a venda das Cotas do Fundo não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do Regulamento do Fundo à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou do Administrador, do Gestor e demais prestadores de serviços do Fundo;

(xiv) tenho ciência de que as estratégias de investimento do Fundo podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo;

(xv) tenho ciência dos riscos envolvidos no investimento em cotas do Fundo, conforme descritos na Seção de Fatores de Risco no Prospecto Definitivo, em especial, os seguintes 5 (cinco) fatores de risco relacionados ao Fundo: *Risco Referente à Ausência de Ativos Imobiliários, de Ativos de Liquidez e de Histórico; Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento; e Risco relativo ao Procedimento na Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários e de Ativos de Liquidez.*

Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento ou no Boletim de Subscrição ou Prospecto Definitivo.

Sendo o que cumpria para o momento, subscrevo-me.

Local, [dia] de [mês] de [ano]

---

Denominação do Cotista

**ANEXO VI**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## Estudo de Viabilidade

### 1ª Oferta do Iridium Recebíveis Imobiliários FII

Estudo de viabilidade referente à 1ª emissão de cotas do Iridium Recebíveis Imobiliários FII, elaborado pela gestora do fundo, Iridium Gestão de Recursos Ltda, em novembro de 2017. Este estudo foi realizado levando em consideração a captação do lote principal da oferta apenas, sem incluir os lotes adicional e suplementar.

#### Premissas de Indicadores Econômicos

A premissas para IPCA, IGPM e CDI foram extraídos do relatório Focus do Banco Central do Brasil.

|                        | Mês 1 | Mês 2 | Mês 3 | Mês 4 | Mês 5 | Mês 6 | Mês 7 | Mês 8 | Mês 9 | Mês 10 | Mês 11 | Mês 12 |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
| <b>PREMISSAS (R\$)</b> |       |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |        |
| IPCA                   | 0,45% | 0,34% | 0,37% | 0,30% | 0,19% | 0,18% | 0,19% | 0,28% | 0,36% | 0,40%  | 0,48%  | 0,50%  |
| IGP-M                  | 0,41% | 0,40% | 0,35% | 0,30% | 0,30% | 0,25% | 0,30% | 0,40% | 0,45% | 0,49%  | 0,44%  | 0,41%  |
| CDI                    | 0,54% | 0,54% | 0,54% | 0,54% | 0,54% | 0,54% | 0,54% | 0,54% | 0,54% | 0,56%  | 0,56%  | 0,56%  |

#### Receitas

##### Pipeline

Após o encerramento da captação do fundo, a gestora buscará, em melhores esforços, alocar os recursos da 1ª emissão de cotas em ativos que sigam os termos do pipeline abaixo.

| <b>PIPELINE</b> |                 |           |        |              |             |                |        |
|-----------------|-----------------|-----------|--------|--------------|-------------|----------------|--------|
| Ativo           | Mês de Alocação | Indexador | Taxa   | Volume       | Tipo        | Prazo          | PMT    |
| A               | 1               | CDI       | 2,00%  | 7.000.000,0  | Corporativo | 48 meses       | Mensal |
| B/C             | 1               | IGPM      | 9,00%  | 13.000.000,0 | Loteamento  | 120 e 48 meses | Mensal |
| D               | 2               | IGPM      | 7,50%  | 7.000.000,0  | Corporativo | 120 meses      | Mensal |
| E/F             | 2               | IPCA      | 9,00%  | 11.000.000,0 | Loteamento  | 130 meses      | Mensal |
| G/H             | 3               | IGPM      | 8,00%  | 10.000.000,0 | Pulverizado | 84 meses       | Mensal |
| I               | 3               | IPCA      | 10,00% | 7.000.000,0  | Corporativo | 12 meses       | Mensal |
| J               | 5               | IGPM      | 7,00%  | 10.000.000,0 | Corporativo | 240 meses      | Mensal |
| K               | 6               | IGPM      | 7,00%  | 7.000.000,0  | Corporativo | 24 meses       | Mensal |



## Outros Ativos

Além dos investimentos em CRI's que serão o foco principal do fundo, a gestora buscará aplicar o caixa do fundo, que ainda não estiver em alocado em CRI, em Cotas de outros fundos imobiliários que possuam alta liquidez e uma remuneração preferencialmente acima de 100% do CDI, Letras de crédito imobiliário (LCI) com rentabilidade aproximada de 95% do CDI e instrumentos de liquidez diária.

## Despesas

### Despesas da oferta

As despesas pontuais para emissão e oferta do fundo, foram estimadas em aproximadamente 4% do valor total ofertado, estando inclusos TX de registro CVM e Bovespa, advogados, Tx de estruturação e distribuição entre outros custos usuais as ofertas publicas.

### Despesas Recorrentes

Os custos recorrentes dos fundos foram estimados em aproximadamente R\$70.000/mês estando inclusos, taxa de administração e gestão, custódia, Cetip, ANBIMA, CVM dentre outras despesas usuais aos fundos imobiliários .

## Reinvestimento

Foi considerada uma taxa de amortização mensal da carteira de CRI em 1% ao mês, sendo que estes valores serão reinvestidos preferencialmente em CRI, todo o resultado apurado pelo fundo, tanto juros como correção monetária dos ativos, serão distribuídos como dividendo aos cotistas.

## Resultado

Após a alocação dos recursos captados pela 1ª emissão de cotas do fundo, apresentada por este estudo de viabilidade, considerando a distribuição média esperada de dividendos pelo fundo nos próximos 12 meses de R\$ 0,77 mensais/cotas, e considerando o valor de aquisição de R\$100,00/cota, a taxa de retorno média esperada dos dividendos será de 9,85% a.a.





A RENTABILIDADE ESPERADA SERÁ CONSIDERADA PELO ADMINISTRADOR E O GESTOR COMO MERO PARAMETRO PARA A RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR EM ALCANÇAR OU REPRODUZIR A RENTABILIDADE ALVO PARA AS COTAS DO FUNDO.

Rafael Yunes Selegatto  
CPF: 359.380.328-30  
RG: 44.896.413-2

*Diretor*

Antonio Carlos da Rocha Conceição  
CPF 224.154.058-76

Iridium Gestão de Recursos Ltda.



gestão de recursos

|                        | Mês 1      | Mês 2      | Mês 3      | Mês 4      | Mês 5      | Mês 6      | Mês 7      | Mês 8      | Mês 9      | Mês 10     | Mês 11     | Mês 12     |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>BALANÇO (R\$)</b>   |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| CRI                    | 20.000.000 | 37.800.000 | 54.422.000 | 53.877.780 | 63.339.002 | 69.705.612 | 76.008.556 | 75.248.470 | 74.495.985 | 73.751.026 | 73.013.516 | 72.283.381 |
| LCI/FII (Liquidez)     | 23.160.378 | 23.281.385 | 22.341.642 | 22.458.371 | 13.459.925 | 7.094.385  | 791.444    | 795.579    | 799.736    | 804.065    | 808.417    | 812.793    |
| Títulos Públicos       | 33.639.622 | 15.718.615 | 36.358     | 463.949    | 1.073      | 2          | 0          | 755.950    | 1.504.278  | 2.244.909  | 2.978.067  | 3.703.827  |
| Patrimônio Líquido     | 76.800.000 | 76.800.000 | 76.800.000 | 76.800.000 | 76.800.000 | 76.800.000 | 76.800.000 | 76.800.000 | 76.800.000 | 76.800.000 | 76.800.000 | 76.800.000 |
| <b>RESULTADO (R\$)</b> |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Remuneração Ativos     | 420.620    | 523.440    | 618.692    | 640.041    | 635.421    | 644.981    | 693.926    | 768.851    | 806.334    | 830.808    | 823.016    | 810.067    |
| Custos e Despesas      | 70.078     | 70.078     | 70.078     | 70.078     | 70.078     | 70.078     | 70.078     | 70.078     | 70.078     | 70.078     | 70.078     | 70.078     |
| Resultado Líquido      | 350.542    | 453.362    | 548.614    | 569.963    | 565.343    | 574.903    | 623.848    | 698.773    | 736.256    | 760.730    | 752.938    | 739.989    |
| Distribuição           | 350.542    | 453.362    | 548.614    | 569.963    | 565.343    | 574.903    | 623.848    | 698.773    | 736.256    | 760.730    | 752.938    | 739.989    |
| # Cotas                | 800.000    | 800.000    | 800.000    | 800.000    | 800.000    | 800.000    | 800.000    | 800.000    | 800.000    | 800.000    | 800.000    | 800.000    |
| Distribuição/Cota      | 0,44       | 0,57       | 0,69       | 0,71       | 0,71       | 0,72       | 0,78       | 0,87       | 0,92       | 0,95       | 0,94       | 0,92       |

O ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.

AK

EXCS - 860107A1

Expectativa de Distribuição Mensal (R\$/cota)



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.

*Ac*

*[Handwritten signature]*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)