

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

CNPJ/MF sob o nº 28.830.325/0001-10

PERFIL DO FUNDO (07/03/2018)

Código de Negociação	IRDM11
----------------------	--------

Código ISIN	BRIRDMCTF004
-------------	--------------

Local de Atendimento aos Cotistas	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)
-----------------------------------	--

Jornal para publicações legais	Valor Econômico
--------------------------------	-----------------

Data da Constituição do Fundo	22/11/2017
-------------------------------	------------

Patrimônio Inicial (R\$)	R\$ 108.000.000,00
--------------------------	--------------------

Quantidade de cotas inicialmente emitidas	1.080.000
---	-----------

Valor inicial da cota (R\$)	R\$ 100,00
-----------------------------	------------

Data do registro na CVM	27/02/2018
-------------------------	------------

Código CVM	CVM/SRE/RFI/2018/006
------------	----------------------

Administrador
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, CNPJ/MF nº 59.281.253/0001-23
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte,

Diretor Responsável
Allan Hadid
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte,

Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040,
Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (11) 3383-2513

Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040,
Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (11) 3383-2513

Características do Fundo

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08 e a Instrução CVM nº 400/03, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

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 8.668, 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.

Objetivo e Política de Investimento 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.

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.

Da Política de Distribuição de Resultados

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.

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.