

## IRIDIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 41.076.564/0001-95

Código ISIN: BRIRIMCTF003

Código de Negociação das Cotas: IRIM11

Nome de Pregão: FII IRIM

### FATO RELEVANTE

O 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, 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) 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, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do IRIDIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.076.564/0001-95 (“Fundo”), nos termos do Art. 12 do regulamento do Fundo atualmente em vigor (“Regulamento”), informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que foi aprovado, nesta data, por meio do instrumento particular de ato do Administrador (“Ato do Administrador”), a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “Segunda Emissão”, respectivamente), as quais, respeitado o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional dos Cotistas abaixo descrito, serão objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição e melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476” e “Oferta”, respectivamente).

Nos termos do Ato do Administrador, a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidor Profissional”). Não obstante, todos os cotistas do Fundo na presente data poderão participar da Oferta durante o Período de Preferência e o Período de Subscrição das Sobras e Montante Adicional (conforme definidos abaixo), independentemente de sua qualificação.

O valor total da Oferta, incluindo a subscrição por meio do exercício do direito de preferência e a subscrição no âmbito da Oferta, é de, inicialmente, R\$ 35.392.000,00 (trinta e cinco milhões, trezentos e noventa e dois mil reais) (“Montante Inicial da Oferta”), correspondente a, inicialmente, 350.000 (trezentas e cinquenta mil) de Novas Cotas, pelo valor unitário de R\$ 101,12 (cento e um reais e doze centavos), já inclusos os custos da Oferta (“Preço da Emissão”), valor este fixado, nos termos do Art. 12, item “i” do Regulamento, definida com base no valor

patrimonial das cotas, acrescido dos custos da Oferta. O Montante Inicial da Oferta poderá ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 70.000 (setenta mil) Novas Cotas adicionais (“Novas Cotas Adicionais”), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, inclusive para atender eventual excesso de demanda no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definido), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta (“Emissão Adicional”). As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Será admitida a distribuição parcial da Oferta, observado o montante mínimo de R\$ 10.112.000,00 (dez milhões, cento e doze mil reais) (“Montante Mínimo da Oferta”), correspondente a 100.000 (cem mil) Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), nos termos do Ato do Administrador, e que se encontra disponível para acesso no site do Administrador no endereço: <https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement/fundos-btg-pactual> (neste website, buscar pelo nome do fundo, e, então, clicar no Ato do Administrador). As principais características da Oferta estão descritas no Ato do Administrador, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”). Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Na hipótese de colocação parcial da Segunda Emissão, o saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, junto ao Escriturador (abaixo definido), sob a coordenação do Administrador, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta.

Nos termos do inciso II do Art. 13 do Regulamento, é assegurado aos Cotistas, detentores de cotas na Data-base do Direito de Preferência, o direito de preferência na subscrição de Novas

Cotas (“Direito de Preferência”), no período compreendido entre 21 de março de 2022, inclusive, e 1 de abril de 2022, inclusive (“Período de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,26923076923, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data-base do Direito de Preferência.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência, (a) até 31 de março de 2022, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 1 de abril de 2022, inclusive, junto ao **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, conforme qualificado acima, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), entrando em contato por meio do e-mail [ri.fundolistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundolistados@btgpactual.com), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso. O operacional do Escriturador pode ser encontrado de forma detalhada no site <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (na sequência, ir em Documentos>Escrituração de Valores Mobiliários> Manual - Subscrição em Ambiente Escritural).

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador. Os Cotistas não poderão negociar seus respectivos Direitos de Preferência com outros Cotistas ou terceiros.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Preferência (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”), qual seja 1 de abril de 2022, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Preferência, o fato relevante de encerramento do Período de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Preferência”) no

Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão disponibilizadas para o exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definido).

Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras (“Direito de Subscrição das Sobras”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência (“Sobras”). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Preferência (podendo ou não ser incluída a emissão das Novas Cotas Adicionais a critério do Administrador); e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras. Tal fator de proporção será aplicado ao montante subscrito efetivamente por cada cotista no Período de Preferência.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além daquele a que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição das Sobras) (“Montante Adicional”), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”, doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição das Sobras como “Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional”).

Observa-se que os Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência, não possuirão o Direito de Subscrição das Sobras. Adicionalmente, os Cotistas que não exercerem o Direito de Subscrição das Sobras não poderão exercer também o Direito de Subscrição de Montante Adicional. A quantidade mínima de Sobras e Montante Adicional a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo.

Os cotistas poderão manifestar junto à B3 ou ao Escriturador o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, total ou parcialmente, assim como seu interesse no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, durante o período de exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, que se iniciará em 5 de abril de 2022, inclusive, e se encerrará (“Período de Subscrição das Sobras”): (a) em 8 de abril de 2022, inclusive, junto à B3, por meio

de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 11 de abril de 2022, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Subscrição das Sobras, será feita a alocação do montante subscrito das Sobras no Período de Subscrição das Sobras e a identificação dos Cotistas que manifestaram seu desejo no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, bem como se houve excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Caso haja excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio do Montante Adicional observando-se a proporção do número total de Novas Cotas disponíveis para subscrição durante o Período de Montante Adicional, em relação à totalidade demandada pelos investidores nesse mesmo período (“Rateio do Montante Adicional”), a ser informado por meio da divulgação de fato relevante (“Fato Relevante sobre Rateio do Montante Adicional”).

Caso o Administrador verifique, após a aplicação do Rateio do Montante Adicional, a existência de Novas Cotas remanescentes e não subscritas em razão da aplicação do Rateio do Montante Adicional, este poderá realizar, a seu exclusivo critério, um rateio adicional entre as Novas Cotas remanescentes de forma discricionária referente às manifestações recebidas dos Cotistas interessados em exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional nos montantes individuais que, no entender do Administrador, melhor atendam os objetivos da Oferta.

Caso após a data de liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional (“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”), qual seja, 18 de abril de 2022, existam Novas Cotas remanescentes, estas poderão ser colocadas pelo Administrador para os Cotistas, durante o Período de Colocação (conforme abaixo definido).

Encerrado o Período de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Preferência, o fato relevante de encerramento do Período de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas no âmbito da Oferta, durante o Período de Colocação (conforme abaixo definido).

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores já depositados por Cotista que tenha exercido seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional serão devolvidos, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de

Liquidação do Direito de Preferência e/ou da Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será enviado pelo Administrador. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os Cotistas, incluindo quando do exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional e/ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Durante o Período de Preferência e o Período de Subscrição das Sobras, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, e o Investidor Profissional que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas (“Recibo de Subscrição”). Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o Recibo de Subscrição não será negociável. Tal Recibo de Subscrição será correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida pelo Investidor e/ou pelo Cotista, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Ressalta-se que as Novas Cotas adquiridas no âmbito da Oferta ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476.

As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

As Novas Cotas da Oferta, desde que alcançado o Montante Mínimo da Oferta, farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua subscrição e integralização e com direitos iguais às demais cotas do Fundo.

Abaixo, disponibilizamos o cronograma tentativo para o Período de Preferência e o Período de Subscrição das Sobras:

	Datas Previstas*
Divulgação do Fato Relevante	7-Mar-22
Data-base do Direito de Preferência	16-Mar-22
Início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive)	21-Mar-22
Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3 (inclusive)	31-Mar-22
Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador (inclusive)	1-Apr-22
Data de Liquidação do Direito de Preferência	1-Apr-22
Divulgação do Comunicado de Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência	4-Apr-22
Data de Início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	5-Apr-22
Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3	8-Apr-22
Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador	11-Apr-22
Divulgação do Fato Relevante sobre Rateio do Montante Adicional	12-Apr-22
Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	18-Apr-22
Divulgação do Comunicado de Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	18-Apr-22

\*As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador e do gestor do Fundo.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, caso existam Novas Cotas remanescentes

não subscritas e integralizadas no Período de Preferência e no Período de Subscrição das Sobras, a distribuição pública das Novas Cotas será efetuada pelo Administrador junto a Investidores Profissionais que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Novas Cotas, observado o disposto no Regulamento, na Instrução CVM nº 476 e na Instrução CVM nº 472/08.

O início da Oferta será comunicado pelo Administrador à CVM, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A, da Instrução CVM nº 476 (“Comunicação de Início”). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Administrador à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento, o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos do parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da Comunicação de Início, a exclusivo critério do Administrador, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (“Período de Colocação”). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o gestor do Fundo, de comum acordo com o Administrador, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

Os custos estimados com a Oferta são de até 0,33% (trinta e três décimos por cento) sobre o referido Montante Inicial da Oferta, equivalentes a aproximadamente R\$ 118.000,00 (cento e dezoito mil reais), valor já incluído no valor total da Oferta, que será pago pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços.

Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos da Oferta serão destinados a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários (conforme definidos no Regulamento).

O Fundo e o Administrador, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarecem que o Fundo não pagará ao Administrador qualquer remuneração pela distribuição das cotas do Fundo, não onerando os cotistas do Fundo.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 7 de março de 2022.

Atenciosamente,

**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**  
*Administrador do Iridium Fundo de Investimento Imobiliário*