

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS

CNPJ/MF N.º 28.830.325/0001-10

### PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezado Sr. Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), na qualidade de administradora, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS** (“Fundo”), enviou em 10 de Outubro de 2019, a Carta Consulta aos cotistas, com prazo limite de manifestação em **11/11/2019**, a fim de deliberar a alteração do Artigo 2º do Regulamento, de forma a **(a)** excluir letras hipotecárias do rol de “Ativos Alvo” descritos no Regulamento, e **(b)** excluir o parágrafo terceiro do referido Artigo, o qual estabelece que 50% (cinquenta por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de titularidade do Fundo devem possuir determinada classificação de risco; de modo que o Artigo 2º, caso assim aprovado pelos Cotistas, passará a vigorar nos seguintes termos:

*“**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 de crédito imobiliário;
- III. letras imobiliárias garantidas;
- IV. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; e
- V. 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
- II. qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- III. 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

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

§ 2º - Observado o disposto no art. 6º abaixo, 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 no art. 2º acima, devendo estes critérios de concentração ser observados pelo **GESTOR** (conforme abaixo definido) previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo **FUNDO**.

§ 3º - Os requisitos previstos no § 2º 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 **FUNDO**; e (ii) contados da data do encerramento da distribuição de cotas na respectiva oferta, no caso das demais emissões de cotas do **FUNDO**.

§ 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 **FUNDO**, 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.

§ 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 V 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.”

## **PROPOSTA DA ADMINISTRADORA**

A Administradora propõe a aprovação da matéria da Carta Consulta por entender que a alteração da redação do Regulamento, em linha com a estratégia da **IRIDIUM GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras, 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 (“Gestora”) em gerar resultados para os Cotistas.

Em relação à proposta de remoção de Letras Hipotecárias no item (a), não há prejuízo ao estilo de gestão já em prática pelo Fundo, visto que o Fundo não tem em sua carteira nenhum ativo desta classe devida à baixa liquidez destas operações e características de prazo e relação de risco e retorno que estejam enquadradas com o perfil de investimento adotado. Sendo assim, para que o regulamento fique alinhado com as práticas de gestão e não mais considerado como “ativo alvo” de investimento.

A aprovação do item (b) da Carta consulta possibilitará que o Fundo tenha um portfólio que reflita de forma mais adequada as condições de mercado. O regulamento atual do Fundo estabelece que 50% dos CRIs investidos pelo mesmo deverão possuir classificação de risco (rating) pelas agências Standard & Poors (S&P), Fitch ou Moody’s atribuída à emissão em escala nacional de no mínimo equivalente a A+. Visto que atualmente muitos estruturadores optam por não submeter uma classificação de risco para sua emissão devido aos custos envolvidos, que consomem parte relevante da taxa de emissões; prazo de análise por parte das agências de rating que pode fazer com que as condições de mercado estejam adversas frente ao momento quando os parâmetros da emissão foram concebidos e a atual exigência do regulamento de que a emissão de CRI possua rating específico, desconsiderando as situações onde o devedor já possui rating, não desejando contratar uma análise de classificação de risco.

Reforçamos, inclusive, que para efetivar a presente deliberação será necessário atingir o quórum de, ao menos, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e sua aprovação depende do voto favorável da maioria de votos dos cotistas, nos termos da regulamentação em vigor. Logo, dada a importância do tema para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

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

Administradora do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS**