

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII

No valor de até

R\$ 80.000.000,00

(oitenta milhões de reais)

Ir



COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Disclaimer

Este material foi preparado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora”) e pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador Líder”) exclusivamente como material publicitário (“Material Publicitário”) relacionado à oferta pública de distribuição de cotas (“Cotas”), nominativas e escriturais, em série única, da primeira emissão do Iridium Recebíveis Imobiliários – FII (“Fundo” e “Oferta”, respectivamente), com base em informações prestadas pela Administradora e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta ou Cotas objeto deste material e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto definitivo da Oferta (“Prospecto”), em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidir investir nas Cotas. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, das Cotas, do Fundo e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos e aos setores imobiliário e às Cotas. O Prospecto poderá ser obtido junto à Administradora, ao Coordenador Líder, à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e as demais instituições participantes da Oferta.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Administradora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este material são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção do registro da Oferta. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste Material Publicitário e no Prospecto estão sujeitos à complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM.

O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade das Cotas, do Fundo e das demais instituições prestadoras de serviços.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Agenda

O Mercado de FIIs

Sobre a Iridium

Estratégia de Gestão

Características da Oferta

Fatores de Risco

Equipe de Distribuição

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

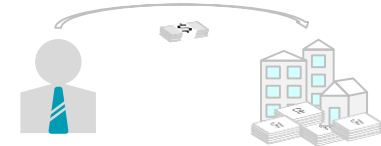
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

(Página 84 do Prospecto)

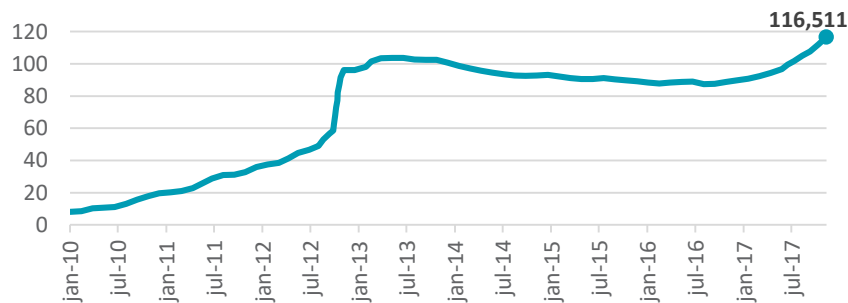
Vantagens

- 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*



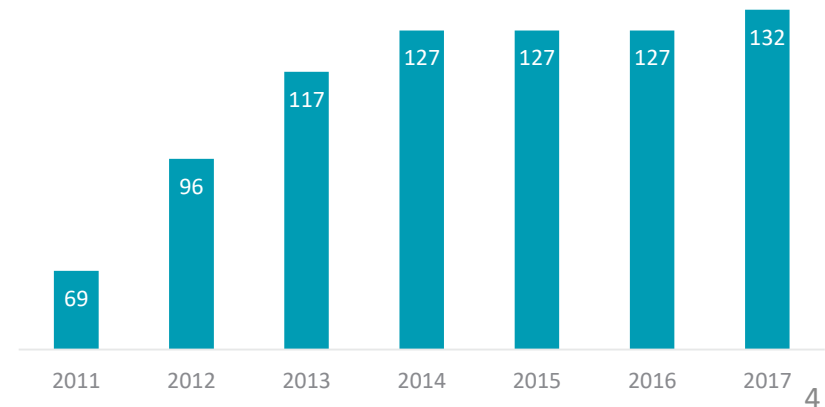
* De acordo com o artigo 3º da Lei 11.033, a isenção de IR para as pessoas físicas, desde que o Fundo possua no mínimo 50 cotistas e seja listado em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e o cotista não detenha mais que 10% das cotas do Fundo

Número de Investidores (milhares)



Fonte: B3

Número de Fundos Listados (B3)



4

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

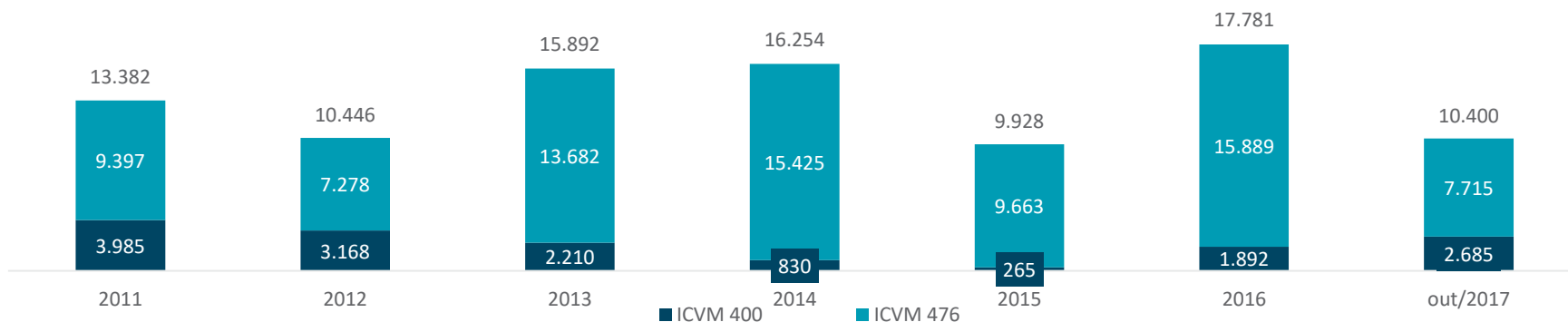
Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)*

(Página 85 do Prospecto)

Vantagens

- **Isenção 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 nº 9.514, de 20/11/1997, pela Instrução CVM nº 414 de 30/12/2004 e pela Decisão Conjunta 000013, de 14/03/2003.

Fonte: ANBIMA, CVM, B3

5

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fundos de Investimento Imobiliário em CRI

(Página 85 do Prospecto)

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

**Leia Cuidadosamente a seção Fatores de Risco, em especial, o risco: “Riscos relacionados à Liquidez”*

6

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Agenda

O Mercado de FIIs

Sobre a Iridium

Estratégia de Gestão

Características da Oferta

Fatores de Risco

Equipe de Distribuição

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

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.

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.

NOSSOS 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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**



COMITÊ DE CRÉDITO

- Yannick Bergamo: Responsável pela área de crédito;
- Rafael Yunes Selegatto: Responsável pela gestão de carteira;
- Antonio Carlos Kina: Responsável pela análise Macroeconômica;
- Antonio Carlos Conceição: Responsável pelos controles de risco e enquadramento.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

COMITÊ DE INVESTIMENTO

- 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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Principais Sócios

(Páginas 110 e 111 do Prospecto)

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 Itau 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).

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

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 Presbiteriana Mackenzie e pós-graduado pela Faculdade Getúlio Vargas (FGV) em Finanças e Economia.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Agenda

O Mercado de FIIs

Sobre a Iridium

Estratégia de Gestão

Características da Oferta

Fatores de Risco

Equipe de Distribuição

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Processo de Gestão

(Páginas 110 e 111 do Prospecto)

IDENTIFICAÇÃO DOS ATIVOS

- Acompanhamento do mercado primário e secundário
- Verificação do enquadramento e adequação aos objetivos das carteiras

AVALIAÇÃO QUALITATIVA E QUANTITATIVA

- Entendimento do modelo de negócio, fluxo de caixa e estrutura da operação
- Modelagem, cálculo de índices e cenários de stress

PESQUISA EVIDÊNCIA ANÁLISE

IDENTIFICAÇÃO DOS ATIVOS

- Monitoramento dos riscos e da saúde financeira dos investimentos
- Aprimoramento contínuo das etapas anteriores

COMITÊ DE CRÉDITO

- Decisão de investimento, atribuição de rating e limite de exposição
- Definição dos riscos a serem monitorados

14

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

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
- A Gestora 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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade

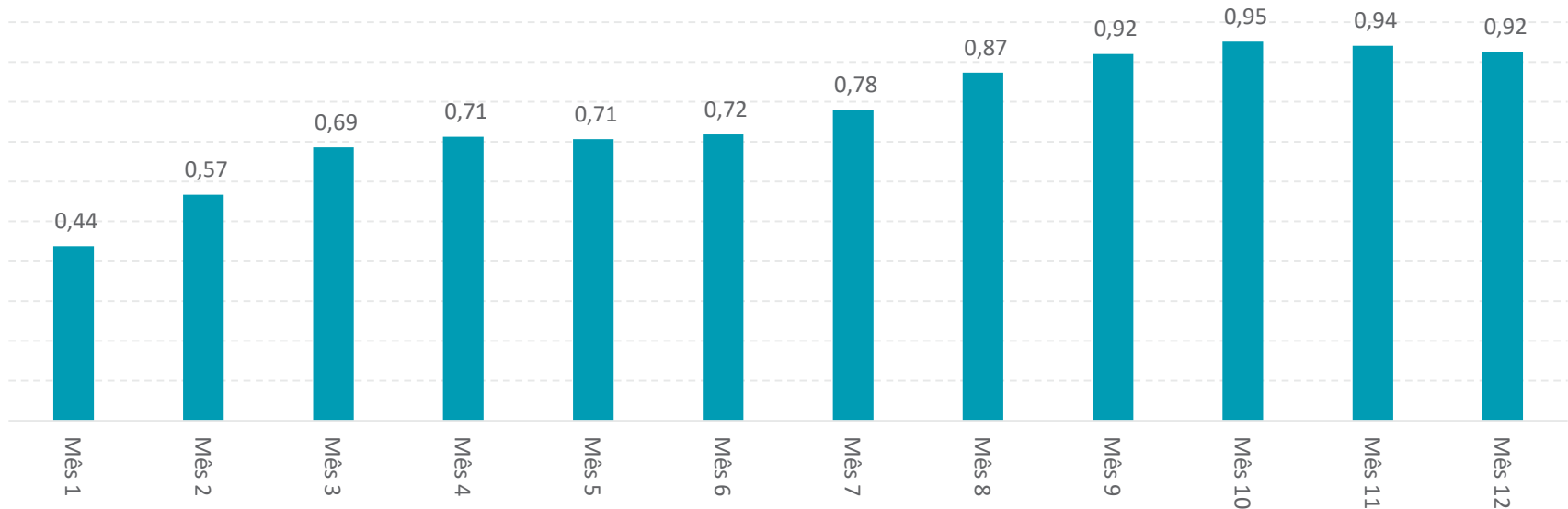
(Página 224 do Prospecto)

| | Mês 1 | Mês 2 | Mês 3 | Mês 4 | Mês 5 | Mês 6 | Mês 7 | Mês 8 | Mês 9 | Mês 10 | Mês 11 | Mês 12 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| BALANÇO (R\$) | | | | | | | | | | | | |
| CRI | 20.000.000,0 | 37.800.000,0 | 54.422.000,0 | 53.877.780,0 | 63.339.002,2 | 69.705.612,2 | 76.008.556,1 | 75.248.470,5 | 74.495.985,8 | 73.751.025,9 | 73.013.515,7 | 72.283.380,5 |
| LCI/FII (Liquidez) | 23.040.000,0 | 23.160.377,9 | 23.281.384,7 | 22.341.642,3 | 22.458.371,5 | 13.459.924,9 | 7.094.385,3 | 791.443,9 | 795.579,0 | 799.735,7 | 804.064,6 | 808.417,0 |
| Títulos Públicos | 33.639.622,1 | 15.718.615,3 | 36.357,7 | 463.848,5 | 1.072,9 | 2,5 | 0,0 | 755.950,5 | 1.504.278,5 | 2.244.909,4 | 2.978.067,3 | 3.703.826,6 |
| Patrimônio Líquido | 76.800.000,0 | 76.800.000,0 | 76.800.000,0 | 76.800.000,0 | 76.800.000,0 | 76.800.000,0 | 76.800.000,0 | 76.800.000,0 | 76.800.000,0 | 76.800.000,0 | 76.800.000,0 | 76.800.000,0 |
| RESULTADO (R\$) | | | | | | | | | | | | |
| Remuneração Ativos | 420.619,8 | 523.439,5 | 618.691,9 | 640.041,1 | 635.421,5 | 644.980,7 | 693.925,6 | 768.851,0 | 806.334,3 | 830.807,8 | 823.015,5 | 810.066,7 |
| Custos e Despesas | (70.078,0) | (70.078,0) | (70.078,0) | (70.078,0) | (70.078,0) | (70.078,0) | (70.078,0) | (70.078,0) | (70.078,0) | (70.078,0) | (70.078,0) | (70.078,0) |
| Resultado Líquido | 350.541,7 | 453.361,5 | 548.613,9 | 569.963,1 | 565.343,4 | 574.902,7 | 623.847,6 | 698.773,0 | 736.256,3 | 760.729,8 | 752.937,5 | 739.988,7 |
| Distribuição | 350.541,7 | 453.361,5 | 548.613,9 | 569.963,1 | 565.343,4 | 574.902,7 | 623.847,6 | 698.773,0 | 736.256,3 | 760.729,8 | 752.937,5 | 739.988,7 |
| # Cotas | 800.000,0 | 800.000,0 | 800.000,0 | 800.000,0 | 800.000,0 | 800.000,0 | 800.000,0 | 800.000,0 | 800.000,0 | 800.000,0 | 800.000,0 | 800.000,0 |
| 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 |
| | Mês 1 | Mês 2 | Mês 3 | Mês 4 | Mês 5 | Mês 6 | Mês 7 | Mês 8 | Mês 9 | Mês 10 | Mês 11 | Mês 12 |
| PREMISSAS (R\$) | | | | | | | | | | | | |
| 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% |

O ESTUDO DE VIABILIDADE E RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estudo de Viabilidade

(Página 221 do Prospecto)

De acordo com o regulamento, o fundo deverá ter no mínimo 67% da carteira alocada em CRI sendo que, no mínimo 50% da carteira deverá ter RATING igual ou superior a A+ atribuído pela FITCH, S&P ou Moody's

PIPELINE

| 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 |

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Agenda

O Mercado de FIIs

Sobre a Iridium

Estratégia de Gestão

Características da Oferta

Fatores de Risco

Equipe de Distribuição

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características da Oferta

(Páginas 31, 32, 33 e 66 do Prospecto)

| | |
|----------------------|---|
| FUNDO | Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários |
| PÚBLICO ALVO | (i) “Investidores Institucionais” : 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 (ii) “Investidores Não Institucionais” : as 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, observado Montante Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos, nos termos da ICVM nº 539/13. |
| TIPO E PRAZO | Condomínio fechado, com prazo indeterminado |
| OBJETIVO | <ul style="list-style-type: none">▪ Foco Principal – CRI▪ Outros Ativos Imobiliários – LCI, FII, letra hipotecária, letra imobiliária garantida, certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada |
| NEGOCIAÇÃO | As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“DDA”), administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. (“B3”); e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3 |
| GESTOR | Iridium Gestão de Recursos |
| ADMINISTRADOR | BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. |

20

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Características da Oferta

(Páginas 61 a 80 do Prospecto)

| | | |
|---------------------------------------|--|---|
| OFERTA | 1ª emissão de cotas através da ICVM 400 | |
| VOLUME INICIAL DA OFERTA | R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) | |
| PREÇO DA COTA | R\$100,00 (cem reais) | |
| LOTES | ADICIONAL | 20% do lote inicialmente ofertado, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03 |
| | SUPLEMENTAR | 15% do lote inicialmente ofertado, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03 |
| VOLUME MÍNIMO | R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) | |
| MONTANTE MÍNIMO POR INVESTIDOR | R\$3.000,00 (três mil reais) | |
| COORDENADOR LÍDER | XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. | |
| ASSESSORES LEGAIS | PMKA Advogados e Lefosse Advogados | |

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Características da Oferta

(Páginas 61 a 80 do Prospecto)

| | |
|--|---|
| TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO | <p>A Administradora receberá uma taxa de administração composta de: (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 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 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 (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.</p> |
| CARACTERÍSTICAS DAS COTAS | <p>(i) as Cotas do Fundo são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural; (ii) as Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas</p> |
| REGIME DE COLOCAÇÃO | Melhores esforços de colocação |
| FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO | À vista e em moeda corrente nacional |

22

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Agenda

O Mercado de FIIs

Sobre a Iridium

Estratégia de Gestão

Características da Oferta

Fatores de Risco

Equipe de Distribuição

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 106 do Prospecto)

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 no 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 no 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 compõem a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

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;

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 106 do Prospecto)

- 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.

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.

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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 106 do Prospecto)

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.

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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

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.

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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

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.

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.

RISCOS REFERENTES À PRIMEIRA EMISSÃO

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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

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 das Cotas, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou pelas Instituições Participantes, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no segundo Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação das Cotas pelo Preço de Emissão. Eventualmente, caso não se atinja o Montante Mínimo e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta. Eventual saldo de Cotas não colocado, inclusive nos casos acima, será cancelado pelo Administrador.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Conforme descrito no 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.

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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

RISCOS REFERENTES AO FUNDO

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” do 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.

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.

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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Risco Referente ao Estudo de Viabilidade: O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo VIII do 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.

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 Prospecto, incluindo do Estudo de Viabilidade constante como anexo ao 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 Prospecto, de elaboração do Estudo de Viabilidade constante como anexo ao Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

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.

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.

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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 106 do Prospecto)

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.

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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 106 do Prospecto)

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.

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.

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.

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;

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 106 do Prospecto)

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.

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

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.

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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 106 do Prospecto)

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.

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.

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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

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.

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.

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.

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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 106 do Prospecto)

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.

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.

Risco de Execução das Garantias Atreladas 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.

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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 106 do Prospecto)

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.

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.

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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 106 do Prospecto)

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH: Conforme disposto no Regulamento e no 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.

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.

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.

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 de 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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

(Páginas 91 a 106 do Prospecto)

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.

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 NO 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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Agenda

O Mercado de FIIs

Sobre a Iridium

Estratégia de Gestão

Características da Oferta

Fatores de Risco

Equipe de Distribuição

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Equipe de Distribuição



Coordenador Líder

Investidor Institucional

Rafael Quintas

Getúlio Lobo

Renato Junqueira

+55 11 3526-1469

Investidor Não Institucional

Marcos Corazza

Rafael Massa

Guilherme Leite

+55 11 3526-1864

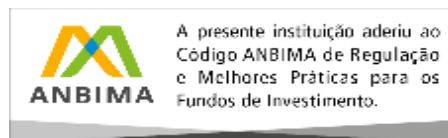
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Esclarecimentos

As informações relativas ao Fundo e à Oferta estão detalhadas no Prospecto Preliminar. Maiores informações sobre a Oferta poderão ser obtidas nos endereços abaixo mencionados. Os investidores que desejarem obter o exemplar do Prospecto Preliminar ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

- Administradora: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste site, clicar em <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>)
- Coordenador Líder: 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”);
- CVM: <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; clicar em “Documentos Eventuais” (assembleias, fato relevante, prospecto distribuição, regulamento, etc); selecionar, no campo “Tipo de Documento”, a opção “Prospecto” e, por fim, clicar em “Prospecto Preliminar”); e
- B3: www.b3.com.br (neste site clicar em “Site da BM&FBOVESPA”, no qual será direcionado para o seguinte website: <http://www.bmfbovespa.com.br>). Link para acesso ao Prospecto Preliminar: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ (neste website, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários”; no menu disponível logo abaixo do nome do Fundo, clicar em “Informações Relevantes”, categoria “Oferta Pública de Distribuição de Cotas” e, por fim, clicar em “Prospecto Preliminar”).



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**