

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

OBJETIVO DO FUNDO

Foco Principal: Investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento

Outros Ativos Imobiliários: Complementarmente, é permitido o investimento em Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), Letras Imobiliárias Garantidas (LIGs), Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

INÍCIO DO FUNDO

mar/18

TIPO

Condomínio fechado com prazo indeterminado

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

CUSTODIANTE

Banco BTG Pactual S.A.

ESCRITURAÇÃO

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

GESTOR

Iridium Gestão de Recursos Ltda.

AUDITOR

PWC Auditores Independentes

RAZÃO SOCIAL:

FII Iridium Recebíveis Imobiliários

CNPJ:

28.830.325/0001-10

NEGOCIAÇÃO

As cotas do fundo são negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Taxa de Administração: 0,17% a.a.

Taxa de Gestão: 0,83% a.a.

ANÚNCIO E PAGAMENTO DOS DIVIDENDOS

7º e 12º dia útil de cada mês, respectivamente

TRIBUTAÇÃO

Persegue o tratamento tributário para fundos enquadrados no Artigo 3º da Lei 11.033/2004, que confere as seguintes alíquotas de IR:

IR PF: Rendimentos distribuídos aos cotistas são isentos e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%

IR PJ: Rendimentos distribuídos aos cotistas e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%

Comentário Mensal

A distribuição de rendimentos referente ao mês de abril foi de R\$ 1,260962027/cota, valor equivalente a uma remuneração bruta de imposto de renda de 185,14% do CDI. O fundo foi impactado positivamente em todas as frentes: quanto a carteira de FIIs, essa apresentou uma elevação em termos de receita de rendimentos recebidos, mesmo com a alocação sendo diminuída ao longo dos últimos meses; e com relação a carteira de CRIs, a receita de juros subiu e a receita da correção monetária foi levemente aquém em relação a março/2022. Ainda sobre a correção monetária dos CRIs, cumpre informar que o fundo somente considera como resultado que pode ser distribuído aos cotistas a título de rendimento mensal os lucros auferidos em regime de caixa. Dessa forma, devido aos recentes altos índices mensais de preços, alguns ativos atrelados a inflação tem obtido resultados acima do que os mesmos tem gerado de caixa no período. Isso ocorre por conta da forma da atualização monetária presente nessas operações, que varia de operação para operação e pode apresentar descasamento na regra da atualização monetária. Dessa forma, informamos que o IRDM11 apresenta resultado acumulado em CRIs atrelados a inflação de aproximadamente R\$ 42 milhões. Por fim, a carteira do fundo permanece integralmente adimplente, o caixa está em patamares saudáveis e o processo de reciclagem da carteira de CRIs e FIIs continua, a fim de otimizar o retorno e pulverizar os riscos.

Link para os comunicados de distribuição: [IRDM11](#)

Cadastre seu e-mail para receber os relatórios e informes do fundo através deste link: [Mailing List](#)

Rendimentos Mensais (Últ. 12 Meses)

Data	Rendimento por cota	Dividend Yield	Rentabilidade Gross-Up	Rentabilidade Gross-Up CDI%	Valor Cota Patrimonial
mai/21	1,15	1,17%	1,38%	509,58%	98,54
jun/21	0,97	1,00%	1,17%	381,49%	97,34
jul/21	1,15	1,18%	1,39%	391,85%	97,28
ago/21	1,13	1,16%	1,36%	318,20%	97,79
set/21	1,05	1,09%	1,28%	289,50%	96,97
out/21	1,37	1,41%	1,66%	345,10%	96,93
nov/21	1,13	1,17%	1,38%	235,10%	96,16
dez/21	1,43	1,45%	1,71%	224,96%	98,06
jan/22	1,08	1,12%	1,31%	179,47%	97,10
fev/22	1,22	1,27%	1,49%	198,57%	96,43
mar/22	1,18	1,22%	1,43%	155,37%	96,92
abr/22	1,26	1,31%	1,54%	185,14%	96,04
Últ. 12 meses	14,13	14,71%	17,31%	244,55%	96,04

1 - O Dividend Yield do Fundo é calculado através do Rendimento por Cota distribuído no mês sobre o Valor da Cota Patrimonial.

2 - O Dividend Yield - Gross-Up é calculado através da alíquota de imposto de renda (IR) de 15%.

Desempenho no Mercado Secundário



Carteira do Fundo: CRI - continuação

Ativo - RF	Emissor	Tipo	Rating	Agência	Posição	% do Patrimônio	Indexador	Tx. Compra Atualizada	Fluxo de Pagamentos	Data de Vencimento	Setor
Ribeira 2	JSL	CRI	AA-	Fitch	R\$ 3.063.556,35	0,10%	IPCA	6,00%	Mensal	25/01/2035	Logística
Ribeira 1	JSL	CRI	AA-	Fitch	R\$ 3.063.053,97	0,10%	IPCA	6,00%	Mensal	25/01/2035	Logística
OP Resort Sub	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.050.051,32	0,10%	IPCA	15,67%	Mensal	20/01/2029	Real Estate
Grupo Cem Sen 2	Grupo CEM	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.040.549,14	0,10%	IPCA	7,50%	Mensal	20/05/2030	Real Estate
Laguna	Laguna	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.997.653,01	0,09%	IPCA	9,15%	Mensal	20/03/2031	Loteamento
União do Lago	União do Lago	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.974.806,95	0,09%	IPCA	8,25%	Mensal	20/11/2031	Loteamento
Eldorado	Eldorado	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.927.495,63	0,09%	IPCA	9,00%	Mensal	20/04/2031	Loteamento
Beds Sub	BEDS	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.763.866,67	0,09%	IPCA	16,20%	Mensal	20/03/2023	Real Estate
VLI	VLI Multimodal	CRI	AAA	Fitch	R\$ 2.437.947,29	0,08%	IPCA	5,90%	Anual	20/03/2024	Logística
Loteamento NG30 3	NG-30	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.400.038,44	0,08%	IPCA	10,00%	Mensal	20/09/2031	Loteamento
Creditas Mez	Creditas	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.372.931,32	0,07%	IPCA	9,15%	Mensal	15/06/2040	Real Estate
Urbanas	Urbanas	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.348.216,75	0,07%	IPCA	9,00%	Mensal	20/04/2028	Loteamento
GVI 2	Gramado Parks	CRI	N/A	N/A	R\$ 1.578.552,11	0,05%	IPCA	9,00%	Mensal	20/06/2028	Real Estate
Kroton	Kroton	CRI	AA+	S&P	R\$ 1.292.868,32	0,04%	IPCA	5,18%	Mensal	07/11/2027	Educação
Loteamento NG30 2	NG-30	CRI	N/A	N/A	R\$ 804.209,41	0,03%	IPCA	10,00%	Mensal	20/09/2031	Loteamento
Origo	Origo	CRI	N/A	N/A	R\$ 526.389,92	0,02%	IPCA	10,00%	Mensal	07/03/2031	Energia
Total					R\$ 2.235.723.278,54	69,87%					

Carteira do Fundo: FII-RF

Os FIIs-RF foram separados dos demais FIIs, pelo fato de que a equipe de gestão entende que ainda que sejam fundos imobiliários, estes possuem uma dinâmica de ativos de renda fixa, com taxa fixa de retorno, amortizações periódicas e estrutura de garantias.

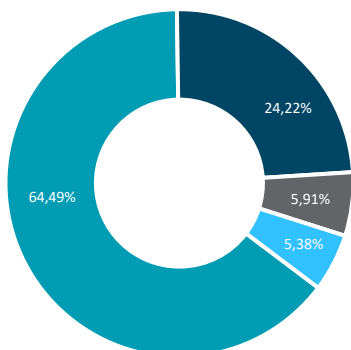
Ativo - FII-RF	Sponsor	Tipo	Setor	Custo Médio	Quantidade	Posição	Tx. Compra Atualizada	Indexador	% do Patrimônio
ERCR11	Even	FII-RF	Real Estate	R\$ 74.416,74	1.374	R\$ 104.424.000,00	7,40%	IPCA	3,26%
IDFI11	Helbor	FII-RF	Real Estate	R\$ 100,00	700.100	R\$ 68.532.789,00	6,00%	IPCA	2,14%
ERCR13	Even	FII-RF	Real Estate	R\$ 105.075,00	120	R\$ 13.044.000,00	7,40%	IPCA	0,41%
XPH11	XP	FII-RF	Hotéis	R\$ 99,91	31.698	R\$ 3.108.305,88	5,00%	CDI+	0,10%
Total						R\$ 189.109.094,88			5,91%

Carteira do Fundo: FII

Ativo - FII	Grupo Econômico	Tipo	Setor	Custo Médio	Quantidade	Posição	% do Patrimônio
DEVA11	Devant	FII	Papel	R\$ 101,34	1.674.596	R\$ 163.289.855,96	5,10%
RBHY11	Rio Bravo	FII	Papel	R\$ 101,18	668.535	R\$ 67.522.035,00	2,11%
TORD11	Hectare	FII	Real Estate	R\$ 10,47	7.148.299	R\$ 64.763.588,94	2,02%
HCTR11	Hectare	FII	Papel	R\$ 119,23	557.718	R\$ 59.804.101,14	1,87%
GAME11	Guardian	FII	Papel	R\$ 10,00	2.986.684	R\$ 30.882.312,56	0,97%
Mirante	Mirante	FII	Papel	R\$ 100,00	300.600	R\$ 30.496.884,53	0,95%
SPV11	Succespar	FII	Varejo	R\$ 108,47	276.575	R\$ 29.764.075,80	0,93%
HSAF11	HSI	FII	Papel	R\$ 96,84	308.911	R\$ 29.470.109,40	0,92%
RBR514	Rio Bravo	FII	Real Estate	R\$ 73,73	451.194	R\$ 28.321.447,38	0,89%
RZTR11	RIZA	FII	Agro	R\$ 101,64	231.884	R\$ 24.180.863,52	0,76%
SRVD11	R capital	FII	Real Estate	R\$ 8,19	2.855.417	R\$ 22.500.685,96	0,70%
Mogno Renda Urbana	Mogno	FII	Saúde	R\$ 100,00	220.000	R\$ 21.927.414,18	0,69%
VSLH11	Hectare	FII	Papel	R\$ 10,00	2.147.991	R\$ 20.019.276,12	0,63%
RBHY13	Rio Bravo	FII	Papel	R\$ 99,87	174.298	R\$ 17.604.098,00	0,55%
XPFR11	XP	FII	Real Estate	R\$ 80,58	290.855	R\$ 17.023.743,15	0,53%
BLMO11	Blue Macaw	FII	Real Estate	R\$ 26.233,01	591	R\$ 14.715.900,00	0,46%
DVFF11	Devant	FII	Papel	R\$ 100,00	200.000	R\$ 14.400.000,00	0,45%
QAMI11	Quasar	FII	Papel	R\$ 100,00	150.010	R\$ 14.325.955,00	0,45%
Idea Zarvos	Idea Zarvos	FII	Real Estate	R\$ 1.000,00	15.292	R\$ 14.141.553,37	0,44%
KIVO11	Killma	FII	Papel	R\$ 99,99	119.000	R\$ 11.900.000,00	0,37%
TGAR11	TG-Core	FII	Real Estate	R\$ 134,86	75.556	R\$ 9.061.431,08	0,28%
Hedge Offices	Hedge	FII	Real Estate	R\$ 100,48	84.000	R\$ 8.334.408,26	0,26%
HGRS13	CSHG	FII	Real Estate	R\$ 82,40	100.000	R\$ 8.240.000,00	0,26%
HGCR11	CSHG	FII	Papel	R\$ 112,19	64.958	R\$ 6.872.556,40	0,21%
BARI11	Barigui	FII	Papel	R\$ 104,30	65.095	R\$ 6.668.982,75	0,21%
KNIP11	Kinea	FII	Papel	R\$ 107,30	53.125	R\$ 5.438.406,25	0,17%
URPR11	Urca	FII	Papel	R\$ 102,50	49.845	R\$ 5.333.415,00	0,17%
Fronteira Multi FII	Fronteira	FII	Papel	R\$ 100,00	50.000	R\$ 5.010.934,20	0,16%
XPH12	XP	FII	Hotéis	R\$ 102,11	131.406	R\$ 4.993.428,00	0,16%
CYGR11	Cyrela	FII	Papel	R\$ 100,00	50.000	R\$ 4.950.000,00	0,15%
VGHF11	Valora	FII	Papel	R\$ 9,80	383.485	R\$ 3.892.372,75	0,12%
OULG11	Ourininvest	FII	Logística	R\$ 98,12	81.171	R\$ 3.328.011,00	0,10%
RNGO11	Rio Bravo	FII	Real Estate	R\$ 77,42	33.032	R\$ 1.654.903,20	0,05%
XPCI13	XP	FII	Papel	R\$ 95,34	16.619	R\$ 1.607.223,49	0,05%
XPCI11	XP	FII	Papel	R\$ 95,99	10.002	R\$ 967.293,42	0,03%
HGBS11	Hedge	FII	Shopping Center	R\$ 217,73	5.298	R\$ 942.514,20	0,03%
XPFS11	XP	FII	Papel	R\$ 84,98	5.184	R\$ 380.764,80	0,01%
RBR511	Rio Bravo	FII	Real Estate	R\$ 70,26	4.381	R\$ 274.995,37	0,01%
Total						R\$ 775.005.540,19	24,22%

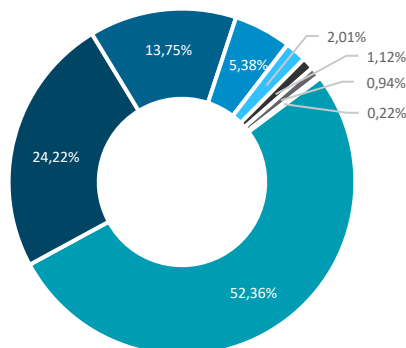
Distribuição da Carteira

Distribuição por Ativo



■ CRI ■ FII ■ FII-RF ■ Caixa

Distribuição por Indexador



■ IPCA ■ N/A (FII) ■ CDI+ ■ CDI% ■ IGP-M ■ Pré ■ IGP-DI

Distribuição por Setor	% do Patrimônio
Real Estate	51,89%
Papel	15,65%
Logística	6,25%
Governo Federal	5,38%
Energia	4,42%
Varejo	3,44%
Saúde	3,11%
Shopping Center	2,47%
Loteamento	2,13%
Agro	1,88%
Instituições Financeiras	1,23%
Metalúrgica	0,76%
Aviação	0,44%
Industrial	0,36%
Óleo e Gás	0,30%
Hotéis	0,25%
Educação	0,04%

Distribuição por Indexador* & Taxa Média		
Indexador	Taxa Média (a.a.)	% do Patrimônio
IPCA	8,23%	52,36%
N/A (FII)	N/A	24,22%
CDI+	5,20%	13,75%
CDI%	99,00%	5,38%
IGP-M	9,18%	2,01%
Pré	12,00%	1,12%
IGP-DI	5,16%	0,94%
INPC	8,00%	0,22%

Movimentações do Mês

Dado que durante o primeiro semestre de 2022 o fundo não realizará novas emissões de cotas, ele concentrará suas atividades na reciclagem do portfólio e na melhora da sua performance. Após esse período, a equipe de gestão fará uma avaliação acerca da evolução do cenário econômico para definir se haverá emissões futuras.

Segue abaixo um resumo das principais operações feitas ao longo do mês:

Tipo	Ativo - RF	Operação	Quantidade	Preço Médio	Indexador	Taxa Ponderada	Financeiro
CRI	Allegra Pacaembu 2	Compra	17.883	R\$ 1.000,00	CDI+	5,00%	R\$ 17.883.000,00
CRI	Beach Park	Venda	350	R\$ 1.021,16	IPCA	8,73%	R\$ 357.405,61
CRI	Bem Brasil	Venda	29.657	R\$ 1.063,17	IPCA	5,71%	R\$ 31.530.416,17
CRI	DASA	Compra	77.500	R\$ 1.000,00	IPCA	7,00%	R\$ 77.500.000,00
CRI	EMA	Venda	9.000	R\$ 982,75	IPCA	10,00%	R\$ 8.844.734,24
CRI	GPK Sub	Venda	20.000	R\$ 1.171,76	IPCA	11,50%	R\$ 23.435.281,87
CRI	Manara 2	Compra	9.700	R\$ 1.238,08	IPCA	12,00%	R\$ 12.009.350,65
CRI	Origo	Venda	38.592.097	R\$ 1,10	IPCA	10,00%	R\$ 42.499.999,12
CRI	Tecnisa 2	Venda	239	R\$ 1.009,30	CDI+	3,21%	R\$ 241.222,03
CRI	Tecnisa 4	Venda	1.400	R\$ 1.011,75	CDI+	3,70%	R\$ 1.416.443,79

Tipo	Ativo - FII	Operação	Quantidade	Preço Médio	Financeiro
FII	RZTR11	Venda	15.000	R\$ 102,57	R\$ 1.538.560,81
FII	SRVD11	Compra	2.855.417	R\$ 8,19	R\$ 23.385.865,23
FII	URPR11	Venda	293.398	R\$ 109,72	R\$ 32.190.704,60
FII	VGHF11	Venda	80.000	R\$ 10,14	R\$ 811.145,76
FII	VSLH11	Venda	60.000	R\$ 9,37	R\$ 562.036,33
FII	XPCI11	Venda	62.446	R\$ 96,85	R\$ 6.047.589,60

Demonstração de Resultado Mensal

Resultado	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22
Receita Ativos (Caixa)	34.303.484	44.452.831	39.094.270	43.551.856	42.276.933	44.931.023
CRI	25.641.163	29.363.546	24.962.120	31.151.032	30.909.231	31.825.216
Juros	11.807.982	12.776.103	16.414.313	16.412.682	15.483.928	17.476.490
Correção Monetária	5.045.020	6.056.158	5.944.786	11.627.446	8.960.716	8.103.518
Negociação	8.788.161	10.531.285	2.603.021	3.110.904	6.464.588	6.245.209
FII	10.077.494	11.893.710	12.898.744	11.394.739	10.206.842	12.095.780
Rendimentos	9.773.136	11.871.671	12.069.971	10.651.156	9.329.646	10.917.216
Negociação	304.359	22.039	828.773	743.584	877.196	1.178.564
LCI	-	-	-	-	-	-
Caixa	(1.415.173)	3.195.576	1.233.406	1.006.084	1.160.859	1.010.028
LFT	-	-	-	-	-	-
Despesas (Caixa)	(2.729.925)	(2.962.237)	(3.250.110)	(3.233.775)	(3.220.855)	(3.263.061)
Ajuste	-	(1.589.581)	-	-	-	-
Resultado (Caixa)	31.573.559	39.901.013	35.844.159	40.318.081	39.056.078	41.667.962
Distribuição	31.573.559	39.901.013	35.844.159	40.318.081	39.056.078	41.667.962
Distribuição/Cota *	1,1276	1,4250	1,0847	1,2201	1,1819	1,2610
Nº de cotas	28.000.000	28.000.000	33.044.581	33.044.581	33.044.581	33.044.581
Ajustes Contábeis	(21.422.047)	44.849.481	(17.761.312)	(21.982.818)	16.077.423	(28.988.526)
MTM FII	(37.074.158)	46.771.523	761.424	(12.945.132)	(9.865.679)	(15.328.775)
MTM CRI	21.214.851	8.948.236	(32.845.341)	(1.115.491)	(13.847.594)	4.183.369
Ajustes Distribuição CRI	(5.559.240)	(10.866.778)	14.314.848	(7.918.696)	39.794.196	(17.839.620)
Ajustes Distribuição LCI	-	-	-	-	-	-
Ajustes Despesas	(3.500)	(3.500)	7.757	(3.500)	(3.500)	(3.500)

* No mês de Dez/2021, o cálculo se refere apenas as cotas anteriores a 11ª emissão de cotas.

Informações Gerais

A partir de 18/03/2022, o fundo foi incluído no índice FTSE Russel Global All Cap Index, perfazendo o montante de 0,089% da exposição a ativos da América Latina. O IRDM11 é um de dois únicos fundos brasileiros, que compõem esse índice internacional. Para maiores informações, consultar o link:

<https://www.ftserussell.com/products/indices/geisac>

Ressaltamos que o fundo somente considera como resultado que pode ser distribuído aos cotistas a título de rendimento mensal os lucros auferidos em regime de caixa. Dessa forma, devido aos recentes altos índices mensais de preços, alguns ativos atrelados a inflação tem obtido resultados acima do que os mesmos tem gerado de caixa no período. Isso ocorre por conta da forma da atualização monetária presente nessas operações, que varia de operação para operação e pode apresentar descasamento na regra da atualização monetária. De acordo com o nosso entendimento e do administrador do fundo, esses resultados não podem ser considerados como “distribuíveis”, até que tais ativos gerem caixa suficiente para tal distribuição de resultado.

Por fim, gostaríamos de esclarecer que todos os ativos da carteira estão, e sempre estiveram, totalmente adimplentes sem nenhum processo de execução de garantias em curso.

Detalhamento dos Ativos

Operação	Allegra Pacaembu	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a concessionária Allegra Pacaembu, vencedora da licitação para utilização do complexo do Pacaembu por 35 anos. A operação conta com a garantia da Progen (controladora da concessionária), recebíveis detidos pela Progen contra empresas com baixíssimo risco de crédito (AAA), aval dos controladores em suas Pessoas Física e imóveis em alienação fiduciária.
Tx. Compra Atualizada	8,58%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	27/jan/21	
Data de Vencimento	17/jan/28	
Tipo de oferta	476	

Operação	Alphaville	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o crédito corporativo da Alphaville, além de contar com cessão fiduciária de carteira de recebíveis performados em valor superior à operação. O CRI visa alongar determinadas dívidas da companhia. A Alphaville é uma das mais tradicionais empresas no segmento de loteamentos residenciais contando com uma marca bastante forte. Após o IPO da companhia em 2020, entendemos que houve uma melhora significativa no risco corporativo da empresa.
Tx. Compra Atualizada	8,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	27/jul/21	
Data de Vencimento	22/jul/27	
Tipo de oferta	476	

Operação	Alta Vista	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades residenciais) do empreendimento Alta Vista Resort, localizado em Caldas Novas - GO. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores, garantia real dos imóveis e aval na física do controlador.
Tx. Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	05/ago/19	
Data de Vencimento	20/mai/25	
Tipo de oferta	476	

Operação	Arbore	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário uma dívida corporativa da incorporadora Arbore. A Arbore é uma empresa com foco no segmento MCMV no estado de São Paulo e os recursos da operação deverão lastrear os futuros lançamentos da companhia, bem como projetos em curso. Em adição ao risco corporativo, contamos com garantia fiduciária de carteira de recebíveis pró-soluto de 13 empreendimentos em montante suficiente para cobrir a integralidade do saldo da operação, bem como de alienação fiduciária de terreno. Os sócios até o nível da PF também figuram como avalistas da operação.
Tx. Compra Atualizada	6,50%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	07/jan/22	
Data de Vencimento	13/jan/27	
Tipo de oferta	476	

Operação	BB/CAIXA 1 & 2	Resumo:
Rating	N/A	As operações sênior e Subordinada tem como risco primário um contrato de PPP devido pelo Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal para a GBT S.A pela construção de um data center no complexo tecnológico de Brasília - DF.
Tx. Compra Atualizada	4,00% & 4,50%	
Indexador	IGP-DI	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	02/ago/19	
Data de Vencimento	28/mar/28	
Tipo de oferta	476	

Operação	Beach Park	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário recebíveis das vendas no modelo de time-sharing atrelados aos hotéis do complexo do Beach Park no Ceará, além de contar com coobrigação da holding que também é bandeira e operadora dos hotéis e dona do parque. Os recursos obtidos são destinados a reperfilamento de dívidas da companhia, bem como o desenvolvimento do projeto Ohana, um novo resort de mais alto padrão a ser desenvolvido no cluster já existente.
Tx. Compra Atualizada	8,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	25/nov/21	
Data de Vencimento	16/nov/28	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	Beds	Resumo:
Rating	N/A	
Tx. Compra Atualizada	10,20%	A operação consiste no financiamento para conclusão de obra de do empreendimento Beds Piragibe, localizado próximo ao campus principal da Universidade de São Paulo - USP em São Paulo - SP. A operação tem como garantia a cessão dos recebíveis futuros de locação das unidades, além do próprio imóvel em garantia. Apesar de ser um setor ainda pouco explorado no Brasil, o mercado de student housing tem conseguido resultados expressivos no país, com níveis de ocupação quase que totais.
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	17/mar/20	
Data de Vencimento	20/mar/23	
Tipo de oferta	476	

Operação	Beds Sub	Resumo:
Rating	N/A	
Tx. Compra Atualizada	16,20%	A operação consiste na serie Subordinada de financiamento para conclusão de obra de do empreendimento Beds Piragibe, localizado próximo ao campus principal da Universidade de São Paulo - USP em São Paulo - SP. A operação tem como garantia a cessão dos recebíveis futuros de locação das unidades, além do próprio imóvel em garantia. Apesar de ser um setor ainda pouco explorado no Brasil, o mercado de student housing tem conseguido resultados expressivos no país, com níveis de ocupação quase que totais.
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	17/mar/20	
Data de Vencimento	20/mar/23	
Tipo de oferta	476	

Operação	BelleVille	Resumo:
Rating	N/A	
Tx. Compra Atualizada	8,00%	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (392 contratos de compra e venda de lotes) do empreendimento Jardim Belle Ville (Taubaté - SP). A carteira possui um valor de saldo devedor de aproximadamente R\$ 34 milhões, sendo que o valor total de emissão da operação foi de R\$ 14 milhões. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real dos imóveis.
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	12/fev/20	
Data de Vencimento	20/fev/30	
Tipo de oferta	476	

Operação	BR Distribuidora	Resumo:
Rating	AAA	
Tx. Compra Atualizada	5,49%	A operação tem como risco primário o aluguel atípico devido pela BR Distribuidora para locação de seu edifício sede na cidade do Rio de Janeiro - RJ. A devedora é a maior distribuidora de combustível no Brasil.
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/out/12	
Data de Vencimento	15/jul/31	
Tipo de oferta	400	

Operação	BRDU	Resumo:
Rating	N/A	
Tx. Compra Atualizada	9,75%	A operação consiste em um CRI de loteamento lastreado em uma carteira de recebíveis de contratos de compra e venda de lotes em 4 empreendimentos já realizados. A operação tem o valor de R\$ 60 milhões de emissão, sendo que a carteira em garantia possui um valor presente de R\$ 147 milhões na data de emissão. Além disso, a operação possui aval da própria BRDU, que é uma das maiores loteadoras do Brasil e possui a VBI como um de seus controladores.
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	18/dez/18	
Data de Vencimento	21/jan/29	
Tipo de oferta	476	

Operação	BRZ	Resumo:
Rating	A	
Tx. Compra Atualizada	5,22%	A operação tem como risco de crédito a incorporadora BRZ, umas das maiores do Brasil no segmento MCMV.
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/jan/21	
Data de Vencimento	15/jan/25	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	Caprem	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades lotes) de um empreendimento desenvolvido pela Caprem, que se encontra 100% pronto e entregue e com 98% vendido de um total de 120 lotes. A operação conta ainda com aval nas Pessoas Física e Jurídica do controlador.
Tx. Compra Atualizada	9,02%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	27/out/20	
Data de Vencimento	20/nov/30	
Tipo de oferta	476	

Operação	Caprem	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades lotes) de um empreendimento desenvolvido pela Caprem, que se encontra 100% pronto e entregue e com 98% vendido de um total de 120 lotes. A operação conta ainda com aval nas Pessoas Física e Jurídica do controlador.
Tx. Compra Atualizada	9,02%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	27/out/20	
Data de Vencimento	20/nov/30	
Tipo de oferta	476	

Operação	Cavaliéri 1 & 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação é destinada ao financiamento das obras dos empreendimentos imobiliários (loteamentos) Euroville e Ville Françaço, ambos localizados no Pará. Ambos são desenvolvidos pela construtora paulista Cavaliéri Engenharia, fundada pelo ex-CEO Regional Norte da Cyrela. A operação conta com o risco primário das carteiras desses empreendimentos, além do aval do sócio controlador e alienação fiduciária de imóveis (descorrelacionados desses empreendimentos) localizados no Pará e em São Paulo.
Tx. Compra Atualizada	11,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	17/dez/20	
Data de Vencimento	26/fev/31	
Tipo de oferta	476	

Operação	Cemara	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (793 contratos de compra e venda de lotes) de dois empreendimentos: Parque Petrópolis (Várzea Paulista - SP) e Jardim Bela Vista (Hortolândia - SP). A carteira possui um valor de saldo devedor de R\$ 53 milhões, enquanto o valor total de emissão da operação foi de R\$ 35 milhões. A operação ainda conta com a garantia dos empreendedores e garantia real dos imóveis. Por fim, ela foi emitida em duas séries (senior e subordinada) e o fundo detém investimento apenas na senior.
Tx. Compra Atualizada	9,70%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	18/dez/20	
Data de Vencimento	20/jun/32	
Tipo de oferta	476	

Operação	Cemara 2 & 3	Resumo:
Rating	N/A	As operações Senior e Subordinada tem como risco primário a carteira de recebíveis (2.456 contratos de compra e venda de lotes) de cinco empreendimentos localizados no interior do estado de São Paulo. A carteira possui um valor de saldo devedor de R\$ 103 milhões, enquanto o valor total de emissão da operação foi de R\$ 56 milhões. A operação ainda conta com a garantia dos empreendedores e garantia real dos imóveis.
Tx. Compra Atualizada	8,25% & 12,42%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	08/dez/20	
Data de Vencimento	20/nov/33	
Tipo de oferta	476	

Operação	Cemara 2 & 3	Resumo:
Rating	N/A	As operações Sênior e Subordinada tem como risco primário a carteira de recebíveis (2.456 contratos de compra e venda de lotes) de cinco empreendimentos localizados no interior do estado de São Paulo. A carteira possui um valor de saldo devedor de R\$ 103 milhões, enquanto o valor total de emissão da operação foi de R\$ 56 milhões. A operação ainda conta com a garantia dos empreendedores e garantia real dos imóveis.
Tx. Compra Atualizada	8,25% & 12,42%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	08/dez/20	
Data de Vencimento	20/nov/33	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	Conx	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste no risco corporativo da incorporadora Conx e tem o objetivo de financiar um empreendimento MCMV da mesma. A operação possui a garantia de um seguro completion da obra, além dos dividendos e das cotas da SPE, que detém o empreendimento.
Tx. Compra Atualizada	6,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	25/set/20	
Data de Vencimento	23/set/25	
Tipo de oferta	476	

Operação	Creditas 2 Sen	Resumo:
Rating	N/A	A operação é a série Senior e tem como risco primário a carteira pulverizada de recebíveis de financiamento com garantia em imóveis (home equity) originados pela fintech Creditas. A carteira tem uma exposição de 66% do todo em imóveis em SP, com um LTV médio de 37%, ticket médio de R\$ 175 mil por contrato e a operação foi emitida com um valor de R\$ 127 milhões.
Tx. Compra Atualizada	5,22%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	12/fev/20	
Data de Vencimento	15/abr/35	
Tipo de oferta	476	

Operação	Creditas Mez	Resumo:
Rating	N/A	A operação é a série mezanino e tem como risco primário a carteira pulverizada de recebíveis de financiamento com garantia em imóveis (home equity) originados pela fintech Creditas. A carteira tem uma exposição de 66% do todo em imóveis em SP, com um LTV médio de 37%, ticket médio de R\$ 175 mil por contrato e a operação foi emitida com um valor de R\$ 75 milhões.
Tx. Compra Atualizada	9,15%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	22/jun/20	
Data de Vencimento	15/jun/40	
Tipo de oferta	476	

Operação	Creditas Mez 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação é a série mezanino e tem como risco primário a carteira pulverizada de recebíveis de financiamento com garantia em imóveis (home equity) originados pela fintech Creditas. A carteira tem uma exposição de 64% do todo em imóveis em SP, com um LTV médio de 40%, ticket médio de R\$ 246 mil por contrato e a operação foi emitida com um valor de R\$ 76 milhões.
Tx. Compra Atualizada	8,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	05/jul/21	
Data de Vencimento	17/jun/41	
Tipo de oferta	476	

Operação	CRI GGRC	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o FII GGRC, um dos grandes FII de logística do mercado brasileiro. A operação conta ainda com a garantia de 100% dos recebíveis dos contratos de locação BTS (AMBEV Guarulhos, Todimo, Hering, Benteler e Copobras) em cessão fiduciária e esses atualmente superam em mais de 2X a parcela da operação.
Tx. Compra Atualizada	7,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	25/fev/22	
Data de Vencimento	26/fev/36	
Tipo de oferta	476	

Operação	CRI HGLG	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário 2 contratos de locação de centros de distribuição: um para Raia Drogasil e outro para o Carrefour. Ambos locatários tem qualidade AAA e a operação ainda conta com a garantia de alienação fiduciária de um dos centros logísticos, que apresenta um LTV de 28%.
Tx. Compra Atualizada	5,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	02/jul/21	
Data de Vencimento	15/mar/30	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	CRI HGRS	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário um contrato de compra e venda à prazo devido pelo HGRS FII (gerido pelo CSHG) referente a unidades residências de 2 edifícios, ambos localizados em duas das regiões mais nobres da capital paulista: Jardins e Faria Lima. Esses imóveis serão operados pela JFLiving para locação residência short e long stay. Ambos os ativos ficam em garantia da operação com um LTV abaixo de 35%.
Tx. Compra Atualizada	6,80%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	16/nov/21	
Data de Vencimento	10/nov/33	
Tipo de oferta	476	

Operação	CRI XPLOG	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário um contrato de compra e venda à prazo devido pelo NE Logistic FII (controlado pelo XPLOG) de um galpão logístico. Esse imóvel está locado para Unilever e fica localizado em Cabo de Santo Agostinho - PE. A operação conta ainda com a cessão fiduciária de um contrato de locação BTS com o GPA.
Tx. Compra Atualizada	1,75%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	18/dez/19	
Data de Vencimento	18/dez/34	
Tipo de oferta	476	

Operação	DASA	Resumo:
Rating	N/A	Operação é lastreada nos recebíveis de compra da torre D do Hospital da Bahia, atualmente locado em regime de BTS pelo próprio Hospital da Bahia, que foi integralmente adquirido pelo grupo DASA em 2021. O grupo DASA, controlado pela família Bueno, é um dos maiores grupos de saúde do país e conta com rating AAA. Por fim, a operação conta ainda com o imóvel em garantia.
Tx. Compra Atualizada	7,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	18/abr/22	
Data de Vencimento	26/mar/37	
Tipo de oferta	476	

Operação	Direcional	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de pró soluto (parcela do imóvel que os clientes pagam diretamente para a incorporadora) de 62 empreendimentos da Direcional Engenharia, uma das maiores incorporadoras especializadas no Programa Casa Verde Amarela.
Tx. Compra Atualizada	3,50%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	27/dez/21	
Data de Vencimento	05/jul/28	
Tipo de oferta	476	

Operação	ECHER 1 e 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário uma dívida corporativa da incorporadora Echer. A Echer é uma empresa com foco no segmento MCMV no estado de Mato Grosso e os recursos da operação deverão lastrear os futuros lançamentos da companhia, bem como projetos em curso. Em adição ao risco corporativo, contamos com garantia fiduciária de carteira de recebíveis de mais de 10 empreendimentos em montante suficiente para cobrir a integralidade do saldo da operação. Os sócios no nível da PF também são avalistas da operação.
Tx. Compra Atualizada	6,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	25/ago/21	
Data de Vencimento	20/ago/26	
Tipo de oferta	476	

Operação	Eco Resort	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades residenciais) do empreendimento WAM Praias do Lago ECO Resort, localizado em Caldas Novas - GO. A operação ainda conta com a garantia dos empreendedores e garantia real dos imóveis.
Tx. Compra Atualizada	9,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	06/ago/21	
Data de Vencimento	20/jul/29	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	Ekko	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como objetivo a antecipação de resultado de 8 empreendimentos da EKKO, todos já com a obra em andamento, sendo que alguns se encontram próximos a conclusão e com alto nível de venda. A operação ainda conta com aval corporativo e na Pessoa Física dos controladores, além de todas as SPEs em garantia.
Tx. Compra Atualizada	7,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	01/set/20	
Data de Vencimento	19/dez/23	
Tipo de oferta	476	

Operação	Ekko 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como objetivo o financiamento de custos de obras e/ou aquisição de landbank referente a 6 empreendimentos da EKKO. Todos esses projetos estão localizados na região de Osasco - SP e Granja Viana (São Paulo - SP), praças em que a EKKO tem ampla experiência e forte histórico de vendas. Além do aval dos sócios controladores até o nível da Pessoa Física, a operação também conta com garantia real dos terrenos nos três empreendimentos mais novos e de fração percentual das vendas dos três empreendimentos em estágio avançado.
Tx. Compra Atualizada	8,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	02/jun/21	
Data de Vencimento	17/dez/25	
Tipo de oferta	476	

Operação	Eldorado	Resumo:
Rating	N/A	A operação se refere ao financiamento da construção de dois projetos de loteamento da Eldorado Empreendimentos localizados em Minas Gerais. Fundada em 1998, a Eldorado é uma empresa regional e especializada em loteamentos urbanos e rurais. O risco primário da operação se refere à cessão fiduciária da carteira e estoque desses dois projetos (um com obras finalizadas, outro em fase final de conclusão), bem como do aval dos controladores da empresa. A operação ainda conta com série sênior e subordinada na razão 70:30 - sendo que nossa exposição se dá apenas na série sênior.
Tx. Compra Atualizada	9,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	23/mar/21	
Data de Vencimento	20/abr/31	
Tipo de oferta	476	

Operação	Embraed	Resumo:
Rating	N/A	A operação é lastreada no risco corporativo da companhia e conta com a garantia de estoque de apartamentos de alto padrão, todos localizados em Balneário Camboriú - SC, e da carteira de recebíveis de imóveis do mesmo tipo.
Tx. Compra Atualizada	6,50%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	01/set/20	
Data de Vencimento	30/set/25	
Tipo de oferta	476	

Operação	Evolua	Resumo:
Rating	N/A	A Evolua é uma parceria formada pela Greenyellow, BMPI e Andrade Gutierrez. A empresa é focada no desenvolvimento de usinas solares de energia renovável (UFVs). A operação é destinada ao financiamento da construção de UFVs localizadas em Minas Gerais, que serão alugadas para consumidores de energia na modalidade de geração distribuída (GD). Além das garantias de todos os recebíveis, ações e equipamentos das UFVs, a operação conta com fiança corporativa dos acionistas até que as UFVs estejam integralmente concluídas e performando.
Tx. Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	16/ago/21	
Data de Vencimento	15/ago/30	
Tipo de oferta	476	

Operação	ForCasa	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora ForCasa, empresa focada no setor de MCMV nos estados de São Paulo e Minas Gerais. Em adição ao risco corporativo, a operação conta com a garantia de empreendimentos já concluídos, em construção e futuros lançamentos. Os sócios controladores no nível da Pessoa Física também são avalistas, o que ilustra o alto comprometimento com a operação.
Tx. Compra Atualizada	6,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	03/mar/21	
Data de Vencimento	17/mar/26	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	Gafisa 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora Gafisa, além de possuir em garantia 7 empreendimentos, sendo 6 localizados no estado de São Paulo. Os recursos decorrentes das vendas dos imóveis em garantia são usados para amortização extraordinária do CRI.
Tx. Compra Atualizada	6,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	16/set/20	
Data de Vencimento	17/set/24	
Tipo de oferta	476	

Operação	Gafisa 3	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora Gafisa, além de possuir em garantia o empreendimento CYANO, localizado no bairro da Barra da Tijuca (Rio de Janeiro - RJ). O empreendimento é de altíssima renda e foi construído em um dos últimos terrenos disponíveis para o desenvolvimento de frente para a praia.
Tx. Compra Atualizada	5,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	08/jul/21	
Data de Vencimento	24/dez/24	
Tipo de oferta	476	

Operação	GPK Sen, Sen 2 & Sub	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário uma debenture emitida pela Gramado Parks com garantia na carteira de recebíveis de todos os empreendimentos detidos pela empresa, além dos recebíveis oriundos do Park SnowLand (Gramado - RS) e a fiança das outras empresas do grupo e dos controladores na Pessoa Física.
Tx. Compra Atualizada	8,50%, 8,50% & 11,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	19/ago/20	
Data de Vencimento	20/jul/25	
Tipo de oferta	476	

Operação	Grupo Cem S1, S2 & Mez	Resumo:
Rating	N/A	A operação é a série sênior e mezanino e é lastreada em uma carteira pulverizada de recebíveis de loteamentos em 32 empreendimentos diferentes empalhados pelo estado de SP. Além disso a operação ainda conta com garantia corporativa da empresa e dos controladores.
Tx. Compra Atualizada	7,50%, 7,50% & 10,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	29/abr/20	
Data de Vencimento	20/mai/30	
Tipo de oferta	476	

Operação	Grupo Pão de Açúcar 2	Resumo:
Rating	AA	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis devidos pelo GPA (Grupo Pão de Açúcar), uma das maiores redes varejistas da América Latina, referente ao Sale and Lease Back de 4 lojas utilizadas pelo grupo, sendo 3 locadas para a rede Assaí e 1 locada para rede Pão de Açúcar. A operação ainda conta com os imóveis em garantia.
Tx. Compra Atualizada	5,08%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	27/mai/20	
Data de Vencimento	10/mai/35	
Tipo de oferta	476	

Operação	Grupo Pão de Açúcar 3	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis devidos pelo GPA (Grupo Pão de Açúcar), uma das maiores redes varejistas da América Latina, referente ao Sale and Lease Back de 2 lojas utilizadas pelo grupo. A operação ainda conta com os imóveis em garantia.
Tx. Compra Atualizada	6,20%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	23/dez/20	
Data de Vencimento	26/dez/29	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	GS Souto	Resumo:
Rating	N/A	A operação financia a construção de centrais geradoras hidrelétricas (CGHs), que serão alugadas para consumidores de energia na modalidade de geração distribuída (GD). Além das garantias dos projetos em desenvolvimento, a operação conta com o aval dos sócios controladores, bem como a cessão fiduciária de outras usinas operacionais do grupo.
Tx. Compra Atualizada	8,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	12/nov/20	
Data de Vencimento	14/mai/30	
Tipo de oferta	476	

Operação	GVI 1 e 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades residenciais) do empreendimento Gramado Buona Vitta Resort, localizado em Gramado - RS e que possui um valor na emissão de aproximadamente R\$ 254 milhões, com mais R\$ 194 milhões em estoque, que também faz parte da garantia. O valor total de emissão da operação foi de R\$ 85 milhões. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real do imóvel.
Tx. Compra Atualizada	9,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/jun/21	
Data de Vencimento	20/jun/28	
Tipo de oferta	476	

Operação	HM	Resumo:
Rating	BBB	A operação tem como risco primário a incorporadora HM, empresa focada no mercado MCMV e de baixa renda. A empresa opera principalmente no estado de São Paulo, com muito pouca alavancagem e possui um rating de A- pela Fitch.
Tx. Compra Atualizada	2,50%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	29/nov/19	
Data de Vencimento	13/dez/23	
Tipo de oferta	476	

Operação	Inlote	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis de 10 loteamentos desenvolvidos pela Inlote no estado de Goiás. A carteira possui um total de 2.104 contratos e um valor de saldo devedor de R\$ 250 milhões, enquanto o valor total de emissão da operação foi de R\$ 100 milhões. A operação ainda conta com a garantia dos empreendedores e a garantia real dos imóveis.
Tx. Compra Atualizada	9,25%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	23/jun/20	
Data de Vencimento	20/dez/32	
Tipo de oferta	476	

Operação	Isdra	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o empreendimento Switch, localizado em Porto Alegre - RS e desenvolvido pelo grupo Isdra. Os recursos são destinados para término da obra do empreendimento e tem como garantia os recebíveis oriundos do mesmo, além de todo estoque de unidades e a fiança do grupo nas Pessoas Física e Jurídica dos controladores.
Tx. Compra Atualizada	9,80%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/dez/20	
Data de Vencimento	11/dez/23	
Tipo de oferta	476	

Operação	JK VNC 1 e 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o empreendimento Saint Barthélemy, localizado no bairro Vila Nova Conceição (São Paulo - SP) e desenvolvido pela Viracondo Participações. O empreendimento de alto padrão conta com contrato full turn-key com a construtora LOCK. Os recursos são destinados para término da obra do empreendimento e tem como garantia os recebíveis oriundos do mesmo, além de todo estoque de unidades, fundo de obra e a fiança da Pessoa Física do controlador.
Tx. Compra Atualizada	8,80%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	19/ago/21	
Data de Vencimento	16/set/24	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	Kroton	Resumo:
Rating	AA+	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis built to suit (BTS) referente a locação da unidade de São Bernardo do Campo - SP pelo Grupo Kroton, o maior grupo do setor de educação do Brasil e um dos maiores do mundo em número de alunos. Como garantia, a operação conta com fiança assinada pela Anhanguera Educacional Participações S.A. (Anhanguera) e alienação fiduciária do imóvel.
Tx. Compra Atualizada	5,18%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	07/dez/12	
Data de Vencimento	07/nov/27	
Tipo de oferta	476	

Operação	Laguna	Resumo:
Rating	N/A	A operação se refere ao financiamento da construção de dois projetos de loteamento da FIX Urbanismo localizados no Tocantins. A FIX é uma empresa regional com um histórico relevante de projetos nas praças de Tocantins, Goiás e Minas Gerais. O risco primário da operação se refere à cessão fiduciária da carteira e estoque desses dois projetos, que já estão com obras concluídas (TVOs emitidos) bem como do aval dos controladores da empresa. A operação ainda conta com série sênior e subordinada na razão 65:35 - sendo que nossa exposição se dá apenas na série sênior.
Tx. Compra Atualizada	9,15%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	16/mar/21	
Data de Vencimento	20/mar/31	
Tipo de oferta	476	

Operação	Latam	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis built to suit (BTS) referente a locação do galpão de manutenção de aeronaves da Latam, localizado em Guarulhos - SP. A operação conta com a fiança bancária do Banco Bradesco.
Tx. Compra Atualizada	5,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	27/dez/19	
Data de Vencimento	18/ago/32	
Tipo de oferta	476	

Operação	Loteamento NG30	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis do loteamento Residencial Reserva Ville desenvolvido pelo W Palmerson no estado de Goiás. São 1.812 lotes que estão com suas obras concluídas e TVOs emitidos. A operação ainda conta com a garantia fidejussória dos empreendedores Pessoas Jurídicas e alienação de quotas.
Tx. Compra Atualizada	10,00%, 10,00% & 10,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	25/ago/21	
Data de Vencimento	20/set/31	
Tipo de oferta	476	

Operação	Manara 1	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o empreendimento Ideale, localizado em Limeira - SP e desenvolvido pela construtora Manara. Os recursos são destinados para termino da obra do empreendimento e tem como garantia os recebíveis oriundos do mesmo, além de todo estoque de unidades, alienação de quotas e a fiança do grupo nas Pessoas Física e Jurídica dos controladores. Além das garantias relacionadas ao próprio empreendimento, existe a alienação fiduciária de um terreno como garantia adicional.
Tx. Compra Atualizada	9,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	19/mar/21	
Data de Vencimento	25/fev/25	
Tipo de oferta	476	

Operação	Manara 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o empreendimento Inspirare, localizado em Limeira - SP e desenvolvido pela construtora Manara. Os recursos são destinados para termino da obra do empreendimento e tem como garantia os recebíveis oriundos do mesmo, além de todo estoque de unidades, alienação de quotas e a fiança do grupo nas Pessoas Física e Jurídica dos controladores. Além das garantias relacionadas ao próprio empreendimento, existe a alienação fiduciária de um terreno como garantia adicional.
Tx. Compra Atualizada	11,65%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	19/mar/21	
Data de Vencimento	25/fev/25	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	MATEC	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste em um CRI de risco corporativo MATEC e conta com a garantia de um contrato atípico de locação devido pelo Fleury, contrato atípico de locação devido pela rede de atacado Tenda, alienação fiduciária dos respectivos imóveis e outros recebíveis.
Tx. Compra Atualizada	7,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/mai/21	
Data de Vencimento	20/mai/36	
Tipo de oferta	476	

Operação	MRV 3	Resumo:
Rating	AAA	A operação consiste em um CRI de risco corporativo MRV, a maior incorporadora focada em baixa renda da América Latina.
Tx. Compra Atualizada	5,43%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Semestral	
Data de Emissão	15/abr/21	
Data de Vencimento	17/abr/31	
Tipo de oferta	476	

Operação	Nova Agro	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste em um CRI com risco Nova Agro, grupo focado na produção de cana de açúcar e grãos. A operação conta com alienação fiduciária de 3 fazendas em São Gabriel do Oeste - MS e recebíveis de fornecimento de cana de açúcar para 2 usinas e fornecimento de soja para a COCAMAR.
Tx. Compra Atualizada	12,00%	
Indexador	Pré	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	14/jul/21	
Data de Vencimento	20/jul/29	
Tipo de oferta	476	

Operação	OBA 1 & 2	Resumo:
Rating	N/A	Operação de built to suit (BTS) para o desenvolvimento de novas lojas do Hortifruti Oba. Operação tem como risco primário a própria operação da varejista e conta com garantias adicionais, como alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis e fiança.
Tx. Compra Atualizada	6,40% & 6,40%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/jun/21	
Data de Vencimento	27/jun/33	
Tipo de oferta	476	

Operação	Olimpia Park	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades residenciais) do empreendimento Olímpia Park Resort, localizado em Olímpia - SP. A operação possui um valor na emissão de R\$ 70 milhões e tem como garantia a carteira de recebíveis do empreendimento e a alienação fiduciária da cotas da SPE detentora do projeto. Só a carteira de recebíveis possui um valor de R\$ 180 milhões.
Tx. Compra Atualizada	8,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	10/jan/20	
Data de Vencimento	20/fev/26	
Tipo de oferta	476	

Operação	OP Resort Sen & Sub	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades residenciais) do empreendimento Ondas Praia Resort, localizado em Porto Seguro - BA. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real dos imóveis.
Tx. Compra Atualizada	9,00% & 15,67%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	13/jul/21	
Data de Vencimento	20/jan/29	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	Origo	Resumo:
Rating	N/A	
Tx. Compra Atualizada	10,00%	A operação é destinada ao financiamento da construção de usinas fotovoltaicas (UFVs) localizadas em Minas Gerais e que serão alugadas para consumidores de energia na modalidade de geração distribuída (GD). Além das garantias de todos os recebíveis, máquinas e equipamentos das UFVs, a operação conta com fiança locatícia da Órigo garantindo os recebíveis de alugueis até que as UFVs estejam integralmente concluídas. A Órigo é uma das principais empresas do setor de geração distribuída e tem como sócios os fundos americano TPG, japonês Mitsui e brasileiro MOV (fundadores da Natura).
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	05/fev/21	
Data de Vencimento	07/mar/31	
Tipo de oferta	476	

Operação	Permetal	Resumo:
Rating	N/A	
Tx. Compra Atualizada	9,06%	A operação consiste em um CRI lastreado em contrato de locação intragrupo entre as empresas operacionais do grupo Permetal com a empresa imobiliária do grupo referente a nova sede das mesmas, localizada as margens da Rodovia Anhanguera na altura de Cravinhos - SP. A operação ainda conta com aval de todas as empresas do grupo e dos controladores na Pessoa Física e o imóvel em alienação fiduciária. A Permetal é uma metalúrgica com mais de 50 anos de existência focada na construção de pisos industriais e também é uma fornecedora da casa da moeda.
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	13/mai/20	
Data de Vencimento	14/mai/30	
Tipo de oferta	476	

Operação	Pernambucanas	Resumo:
Rating	N/A	
Tx. Compra Atualizada	4,30%	A operação consiste em um crédito corporativo para ALINC (empresa imobiliária do grupo Pernambucanas) e conta com o aval da própria Pernambucanas, umas das maiores varejistas de roupa do Brasil.
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/out/20	
Data de Vencimento	18/out/23	
Tipo de oferta	476	

Operação	Pernambuco 1 e 2	Resumo:
Rating	N/A	
Tx. Compra Atualizada	5,75%	A operação é destinada ao financiamento da construção de 3 empreendimentos de alto padrão em Ipojuca - PE e Recife - PE - duas importantes praças do estado de Pernambuco. O risco de crédito da operação consiste do corporativo da Pernambuco Construtora e do aval dos controladores no nível da PF. Adicionalmente, existe a garantia fiduciária de carteira e/ou estoque de cinco empreendimentos, cujo valor supera o da operação.
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	23/ago/21	
Data de Vencimento	06/ago/25	
Tipo de oferta	476	

Operação	Perplan	Resumo:
Rating	N/A	
Tx. Compra Atualizada	9,10%	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis de três empreendimentos (contratos de compra e venda de unidades lotes) desenvolvidos pela Perplan, dois deles estão 100% prontos e entregues e o terceiro com 60% de obra realizada. Todos os empreendimentos apresentam nível de venda superior a 95%. A operação conta ainda com aval nas Pessoas Física do controlador e alienação fiduciária de quotas.
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	12/jan/22	
Data de Vencimento	07/mai/36	
Tipo de oferta	476	

Operação	Pesa	Resumo:
Rating	N/A	
Tx. Compra Atualizada	7,00%	Operação tem o objetivo de financiar a expansão da fábrica de máquinas e equipamentos da AIZ, localizada em São José dos Pinhais - SP. A AIZ é um fornecedor relevante da PESA (revendedor Cartepillar do Sul do país). Operação conta com alienação fiduciária de imóveis, cessão de contratos com a PESA e garantias fidejussórias adicionais.
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/jun/21	
Data de Vencimento	22/set/31	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	Quatto Atlantis	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis de 2 loteamentos desenvolvidos pela Quatto Empreendimentos no estado do Mato Grosso. São 815 lotes, que estão com suas obras concluídas e TVOs emitidos. A operação ainda conta com a garantia fidejussória dos empreendedores e alienação de quotas.
Tx. Compra Atualizada	8,00%	
Indexador	INPC	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	25/fev/21	
Data de Vencimento	20/fev/31	
Tipo de oferta	476	

Operação	RB Capital	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário uma debenture emitida pela RB Capital tendo como garantia final uma carta fiança emitida pelo banco Bradesco cobrindo 100% da operação.
Tx. Compra Atualizada	5,27%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	24/mar/21	
Data de Vencimento	24/ago/32	
Tipo de oferta	476	

Operação	Recanto das Flores	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis do loteamento Recanto das Flores desenvolvido pela Novum Urbanismo no estado do Ceará. São 866 lotes que estão com suas obras próximas da conclusão e TVOs parciais emitidos. A operação ainda conta com a garantia fidejussória dos empreendedores e alienação de quotas.
Tx. Compra Atualizada	8,50%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	30/jun/20	
Data de Vencimento	20/ago/29	
Tipo de oferta	476	

Operação	Ribeira 1 & 2	Resumo:
Rating	AA-	A operação tem como risco primário contratos de locação de imóveis, em que a Júlio Simões Logística (JSL) é devedora e/ou garantidora. Como garantia, a operação ainda conta a fiança dos controladores da JSL (Pessoas Físicas e Jurídicas) e os imóveis, cujos aluguéis foram cedidos para operação, e estes imóveis deverão ter valor de avaliação de no mínimo 200% do saldo devedor do CRI.
Tx. Compra Atualizada	6,00% e 6,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	30/jan/20	
Data de Vencimento	25/jan/35	
Tipo de oferta	476	

Operação	RZK Energia 1 & 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação é destinada ao financiamento da construção de usinas fotovoltaicas (UFVs) na modalidade de geração distribuída e localizadas no Paraná e São Paulo. As UFVs são locadas para Raia Drogasil, TIM e Santander por meio de contratos atípicos. Além da garantia fiduciária dos recebíveis desses contratos, a operação também conta com a alienação das ações das UFVs e do aval dos sócios até o completion dos projetos. A RZK Energia é o braço de desenvolvimento de ativos de geração do Grupo Rezek - tradicional empresa controlada pela família Rezek com atuação no setor agrícola e imobiliário.
Tx. Compra Atualizada	8,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	14/set/21	
Data de Vencimento	25/set/34	
Tipo de oferta	476	

Operação	São Pedro Sen & Sub	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades residenciais) do empreendimento Thermas de São Pedro Resort, localizado em São Pedro - SP e que possui um valor na emissão de aproximadamente R\$ 194 milhões, com mais R\$ 340 milhões em estoque, que também faz parte da garantia. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real do imóvel.
Tx. Compra Atualizada	10% e 17,5%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	26/out/21	
Data de Vencimento	30/abr/29	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	Selina	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a empresa Selina Brasil Hospitalidade, umas das empresas de hotelaria que mais cresce no mundo. Fundada no Panamá, opera atualmente 112 propriedades em 19 países. No Brasil, opera 5 unidades e está se preparando para realização de um IPO na bolsa de Londres em 2022.
Tx. Compra Atualizada	8,78%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	25/nov/19	
Data de Vencimento	20/abr/40	
Tipo de oferta	476	

Operação	Shopping da Bahia	Resumo:
Rating	AAA	A operação tem como risco primário os aluguéis do Shopping da Bahia, localizado em Salvador - BA. Além disso, o CRI possui coobrigação da empresa controladora do empreendimento, Aliansce, e garantia real de parte do shopping. O Shopping da Bahia, um dos primeiros shoppings do Brasil e o principal ativo da empresa de shoppings Aliansce.
Tx. Compra Atualizada	5,52%	
Indexador	IGP-DI	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	10/jul/10	
Data de Vencimento	10/mar/25	
Tipo de oferta	400	

Operação	SOCICAM 3	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o crédito corporativo da Socicam além de contar com a cessão de aluguéis de espaços comerciais dos terminais rodoviários Tietê e Barra Funda, que estão entre os principais terminais de passageiros do país em termos de fluxo. Com os recursos da operação, a Socicam irá adquirir a participação do sócio nos terminais, o que implicará também incremento no fluxo financeiro para a empresa.
Tx. Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	26/jul/21	
Data de Vencimento	26/jan/30	
Tipo de oferta	476	

Operação	Starbucks 1 e 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o crédito corporativo da operadora da rede Starbucks no Brasil, maior rede de cafeterias do mundo e umas das marcas mais famosas. A operação ainda conta como garantia o aval da Pessoa Física do controlador da operação brasileira e com a cessão fiduciária de 100% dos recebíveis de vale de todas as lojas do Brasil.
Tx. Compra Atualizada	5,50%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	05/ago/21	
Data de Vencimento	18/ago/27	
Tipo de oferta	476	

Operação	Sugoi	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora Sugoi, empresa focada no setor de MCMV sobretudo no Estado de São Paulo. Em adição ao risco corporativo, a operação conta com garantias de empreendimentos já concluídos, bem como de terrenos que serão objeto de futuros lançamentos da companhia. Os sócios controladores na Pessoa Física também são coobrigados no financiamento.
Tx. Compra Atualizada	7,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	01/dez/20	
Data de Vencimento	21/nov/24	
Tipo de oferta	476	

Operação	Sugoi 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora Sugoi, empresa focada no setor de MCMV sobretudo no Estado de São Paulo. Foi destinada à aquisição de um terreno em Santo André - SP, avaliado em R\$ 50 milhões e que será a localidade de um dos principais novos projetos de incorporação da companhia. Além da garantia do imóvel adquirido, a operação contará com colateral de futuros recebíveis desta incorporação. Os sócios controladores da Sugoi na Pessoa Física também são coobrigados no financiamento.
Tx. Compra Atualizada	6,25%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	02/jul/21	
Data de Vencimento	19/jun/26	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	Superfrio	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário uma dívida corporativo da Superfrio. A Superfrio é uma empresa que entrega soluções de logística para a cadeia de alimentos refrigerados na região Sudeste. Os recursos da operação deverão suportar o crescimento da companhia e sua estratégia de liderança no setor de logística fria. Em adição ao risco corporativo, a operação conta com a alienação fiduciária de dois galpões logísticos, que juntos possuem valor suficiente para cobrir a integralidade do saldo devedor da operação.
Tx. Compra Atualizada	7,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	29/out/21	
Data de Vencimento	15/out/31	
Tipo de oferta	476	

Operação	Tabas	Resumo:
Rating	N/A	O operação tem como risco primário a Tabas Tecnologia, empresa do ramo de locação mid/long stay de apartamentos residenciais localizados nos estados do RJ e SP. A operação tem um total de emissão no valor de R\$ 20 milhões, que serão integralizados em 4 tranches de R\$ 5 milhões conforme a empresa for expandindo suas operações e tendo necessidade de caixa. A operação tem como garantia todas as receitas da Tabas, que devem cobrir no mínimo 5X a PMT do CRI.
Tx. Compra Atualizada	12,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	04/jun/21	
Data de Vencimento	26/mai/25	
Tipo de oferta	476	

Operação	Tecnisa 2	Resumo:
Rating	A	A operação consiste do risco corporativo da Tecnisa S.A., uma das maiores incorporadoras do Brasil.
Tx. Compra Atualizada	4,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	28/ago/20	
Data de Vencimento	29/ago/23	
Tipo de oferta	476	

Operação	Tecnisa 4	Resumo:
Rating	AA-	A operação consiste do risco corporativo da Tecnisa S.A., uma das maiores incorporadoras do Brasil.
Tx. Compra Atualizada	4,20%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	10/dez/20	
Data de Vencimento	11/dez/24	
Tipo de oferta	476	

Operação	Termas Resort	Resumo:
Rating	N/A	A operação é a série Senior do Gramado Termas Resort e tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades residenciais) do empreendimento Wyndham Gramado Termas Resort em Gramado - RS, que possui um valor na emissão de aproximadamente R\$ 130 milhões. O valor total de emissão da operação foi de R\$ 100 milhões, sendo 40% de classe sênior, 10% de classe mezanino (classe detida pelo fundo) e 50% de classe Subordinada, que serve como garantia ao CRI sênior e mezanino. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real dos imóveis.
Tx. Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	13/jul/20	
Data de Vencimento	20/abr/24	
Tipo de oferta	476	

Operação	THCM	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário uma carteira de recebíveis de 4 loteamentos performados localizados no interior do Estado de São Paulo. Além disso, conta com o aval corporativo da THCM e dos controladores em suas Pessoas Físicas.
Tx. Compra Atualizada	8,80%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	09/out/20	
Data de Vencimento	22/out/30	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	Top Park Bahia	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário uma carteira de recebíveis de 4 loteamentos, sendo 3 performados e 1 em fase de término de obra, todos localizados no estado da Bahia. Além disso, o CRI conta com o aval corporativo do grupo controlador e dos controladores em suas Pessoas Físicas e alienação fiduciária das cotas das SPE detentoras dos projetos.
Tx. Compra Atualizada	9,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	14/set/20	
Data de Vencimento	20/nov/32	
Tipo de oferta	476	

Operação	TPPF	Resumo:
Rating	N/A	A finalidade da operação é o financiamento das obras de construção de silos no terminal portuário da Ponta do Félix localizado na Baía do Paranaguá (Paranaguá - PR). Os silos são destinados à armazenagem de malte e cevada para um tradicional grupo cervejeiro na modalidade de contratação de take-or-pay. A operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis desse contrato, bem como parte das ações do grupo e alienação fiduciária de terrenos próximos ao terminal. Além de cereais, a TPPF também realiza a movimentação de grandes volumes de insumos para fertilizantes e tem como um dos sócios a Uralkali.
Tx. Compra Atualizada	8,75%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	10/nov/21	
Data de Vencimento	19/nov/31	
Tipo de oferta	476	

Operação	Transpes	Resumo:
Rating	A	A operação tem como risco primário os aluguéis atípicos (built to suit - BTS) devidos pela Transpes S.A para locação de suas centrais operacionais espalhadas pelo Brasil, incluindo sua sede em Betim - MG. A operação conta com a garantia da alienação fiduciária de cotas do fundo imobiliário patrimonial, pertencente a família controladora da empresa, que detém o imóvel.
Tx. Compra Atualizada	9,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/dez/17	
Data de Vencimento	14/dez/27	
Tipo de oferta	476	

Operação	União do Lago	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis do loteamento Parque dos Girassóis desenvolvido pelo Grupo União do Lago no estado do Mato Grosso. São 1.383 lotes que estão com suas obras concluídas e TVOs emitidos. A operação ainda conta com a garantia fidejussória dos empreendedores e alienação de quotas.
Tx. Compra Atualizada	8,25%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	27/jan/21	
Data de Vencimento	20/nov/31	
Tipo de oferta	476	

Operação	Urbanes	Resumo:
Rating	N/A	A operação se refere ao financiamento da construção de três projetos de loteamento da Urbanes Empreendimentos. Com mais de 30 anos de atuação no mercado local, a empresa é um dos principais players do segmento no interior do Rio Grande do Sul. O risco primário da operação se refere à cessão fiduciária da carteira e estoque desses projetos, que já estão com obras concluídas (TVOs emitidos) bem como do aval dos controladores da empresa. A operação ainda conta com série sênior e subordinada na razão 75:25 - sendo que nossa exposição se dá apenas na série sênior.
Tx. Compra Atualizada	9,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	14/abr/21	
Data de Vencimento	20/abr/28	
Tipo de oferta	476	

Operação	Villa Jardim	Resumo:
Rating	N/A	A operação é destinada ao financiamento de término de obra do empreendimento Residencial Villa Jardim, localizado em Rondonópolis - MT. Vale comentar que a praça do empreendimento é muito influenciada pelo setor do agronegócio, que em certa medida é mais resiliente aos ciclos econômicos do Brasil. O empreendimento apresenta elevado nível de vendas e está sendo desenvolvido por uma construtora regional, a TMI, juntamente com a ERSa (veículo de investimento de membro da família Maggi). A operação conta com o aval solidário até o nível dos controladores PF das empresas e com todas as garantias do empreendimento de carteira e estoque.
Tx. Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	23/ago/21	
Data de Vencimento	24/dez/25	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	VLI	Resumo:
Rating	AAA	A operação tem como risco primário o aluguel atípico (built to suit - BTS) devido pela VLI para locação do terminal intermodal em Santa Luzia - MG. A VLI é uma das maiores operadoras logísticas do Brasil, tendo entre seus controladores à Vale, Mitsui e FI-FGTS. A operação conta com a garantia da cessão fiduciária dos direitos creditórios.
Tx. Compra Atualizada	5,90%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Anual	
Data de Emissão	22/abr/13	
Data de Vencimento	20/mar/24	
Tipo de oferta	476	

Operação	WAM Sen & Sub	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a holding controladora do grupo WAM. A operação conta ainda com a fiança de todas as Pessoas Física e Jurídica do grupo, alienação fiduciária das cotas das empresas do grupo e cessão fiduciária dos recebíveis excedentes de todos os empreendimentos atuais e futuros do grupo.
Tx. Compra Atualizada	8,56% & 12,57%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	09/dez/20	
Data de Vencimento	20/dez/25	
Tipo de oferta	476	

Operação	YOU	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o crédito corporativo da incorporadora You, além de contar com alienação dos ativos adquiridos com o financiamento. A operação teve como finalidade a aquisição de terrenos nos bairros de Moema e Vila Mariana (São Paulo - SP) para futuros lançamentos da companhia. Com o início das vendas, recebíveis dos empreendimentos também integrarão as garantias da operação.
Tx. Compra Atualizada	4,90%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	23/ago/21	
Data de Vencimento	20/jun/26	
Tipo de oferta	476	

Operação	YOU 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o crédito corporativo da incorporadora You, além de contar com alienação dos ativos adquiridos com o financiamento. A operação teve como finalidade a aquisição de terrenos nos bairros de Moema e Vila Mariana (São Paulo - SP) para futuros lançamentos da companhia. Com o início das vendas, recebíveis dos empreendimentos também integrarão as garantias da operação.
Tx. Compra Atualizada	4,90%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	23/ago/21	
Data de Vencimento	20/jun/26	
Tipo de oferta	476	

Estratégia de Gestão

FOCO EM OPERAÇÕES ESTRUTURADAS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abordagem disciplinada de pesquisa fundamentalista em crédito ▪ Equipe com experiência na estruturação, aquisição e acompanhamento de operações de crédito estruturado e na gestão de fundos de CRIs ▪ Objetivo de rentabilidade de IPCA + 7%a.a. (líquido de IR para investidores PF)
ICVM 476	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Relacionamento com originadores e estruturadores de operações de CRIs ▪ Foco na aquisição de CRIs, emitidos através de ofertas públicas restritas (ICVM 476), que são restritas a um número limitado de investidores profissionais, apresentam um ticket médio elevado e geralmente apresentam uma remuneração maior
OPORTUNIDADES DE GANHO NO SECUNDÁRIO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Há no mercado secundário de CRIs um enorme potencial de crescimento e a Iridium pretende gerar valor adicional com essas oportunidades
ALOCAÇÃO TÁTICA EM FII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aquisição de FIIs de terceiros para maximizar o retorno do caixa e também aproveitar oportunidades pontuais

Equipe de Gestão & Análise

Rafael Yunes Selegatto (sócio, co-gestor e analista)

Foi gestor de fundos imobiliários da FAR - Fator Administração de Recursos. 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 (sócio, co-gestor e analista)

Foi 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 a 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, além de possuir a certificação CGA (ANBIMA)

Lucca Mussolin (sócio e analista)

Possui experiência em mercados de capitais e em gestão de recursos, tendo atuado em diferentes instituições. Nos últimos 4 anos antes de integrar a equipe da Iridium, trabalhou no Itaú Asset Management e, posteriormente, na área de concessão de crédito (segmentos Large e CIB) do Itaú BBA, analisando o setor automotivo. Mussolin é formado em Administração de Empresas pela Faculdade de Economia e Administração da USP, além de possuir a certificação CGA (ANBIMA)

Raphael Mendes de Assumpção (sócio e analista)

Possui 5 anos de experiência na estruturação de financiamentos sindicalizados e no mercado de capitais com ênfase no setor de Energia e Telecomunicações. Atuou nos bancos ING e Santander, onde foi responsável por transações de dívidas estruturadas e project-finance, incluindo debêntures incentivadas. Iniciou sua carreira na área de Equity Research, tendo feito parte dos times do Itaú BBA e da Fator Corretora. Assumpção é formado em Engenharia Mecatrônica pela Escola Politécnica da USP, além de possuir a certificação CGA (ANBIMA)

Conheça os Demais Fundos da Iridium

	Iridium Apollo	Iridium Pioneer	Iridium Titan	Iridium Apollo Prev	Iridium Rhino
FOCO	Crédito corporativo high grade	Crédito ligado a projetos de infraestrutura	Crédito corporativo	Crédito corporativo high grade	Ações com foco em valor
PÚBLICO ALVO	Público Geral e adequado a Res. CMN nº 4.661	Investidores Qualificados	Investidores Qualificados	Público Geral	Investidores Qualificados
OBJETIVO DE RETORNO	105% do CDI	105% do CDI líquido de IR para Pessoas Físicas	117,5% do CDI	102,5% do CDI	Retorno Absoluto e superar o Ibov no longo prazo
LIQUIDEZ	D+0 / D+1	D+30 / D+31	D+30 / D+31	D+5 / D+6 *	D+1 / D+3 *
APLICAÇÃO E SALDO	R\$ 500	R\$ 500	R\$ 500	R\$ 500	R\$ 500
MOVIMENTAÇÃO	R\$ 100	R\$ 100	R\$ 100	R\$ 100	R\$ 100
TAXA DE ADM	0,4% a.a.	0,7% a.a.	0,6% a.a.	0,7% a.a.	1,8% a.a.
TAXA DE PERFORMANCE	10% sobre o que exceder 100% do CDI	20% sobre o que exceder 100% do CDI	20% sobre o que exceder 100% do CDI	Não há	15% sobre o que exceder o IPCA + Yield do IMA-B 5+
TRIBUTAÇÃO	Tabela regressiva de Longo Prazo	Alíquota zero de IR para inv. PF e 15% para inv. PJ	Tabela Regressiva de Longo Prazo	De acordo com plano e tabela definida na adesão	15% de IR sobre o ganho de capital

* Dias úteis

Rentabilidade Histórica

FUNDOS	DATA	COTA	DIA	MÊS	ANO	12M	PL MÉDIO 12M	PL
IRIDIUM APOLLO FII RF CRÉD. PRIV. LP % CDI	13/05/2022	1,26768232	0,05% 113,24%	0,54% 117,93%	4,36% 116,26%	9,75% 130,85%	R\$769.196.981	R\$1.395.546.104
IRIDIUM PIONEER INCENTIVADO INFRAESTRUTURA FII RF (1) % CDI	13/05/2022	1,32156943	0,08% 163,95%	0,53% 115,78%	4,90% 130,57%	12,21% 163,83%	R\$110.688.795	R\$151.640.915
IRIDIUM TITAN ADVISORY FIC FII RF CRÉDITO PRIVADO % CDI	13/05/2022	1,20771503	0,06% 130,82%	0,57% 124,67%	4,66% 124,22%	10,07% 135,10%	R\$63.819.751	R\$74.917.856
IRIDIUM APOLLO MASTER PREV FII RF CRED PRIV % CDI	13/05/2022	1,16783170	0,05% 112,38%	0,53% 114,31%	4,21% 112,10%	9,22% 123,69%	R\$124.025.696	R\$324.608.395
IRIDIUM RHINO FICFIA Excesso do Ibovespa	13/05/2022	2,34355310	2,31% 1,14%	-3,79% -2,91%	-8,99% -11,00%	-26,00% -14,59%	R\$75.958.307	R\$67.897.403
BENCHMARKS								
CDI	13/05/2022		0,05%	0,46%	3,75%	7,45%		
Ibovespa	13/05/2022		1,17%	-0,88%	2,01%	-11,42%		

FUNDOS	CNPJ	DATA INÍCIO	PÚBLICO ALVO	TX. ADM.	TX. PERF.	APLICAÇÃO	RESGATE	APLIC. MÍNIMA
IRIDIUM APOLLO FII RF CRÉD. PRIV. LP	26.978.438/0001-32	08/11/17	GERAL	0,40% a.a.	10% s/ CDI	D+0	D+0/D+1	R\$500,00
IRIDIUM PIONEER INCENTIVADO INFRAESTRUTURA FII RF (1)	28.259.415/0001-01	08/11/17	QUALIFICADO	0,70% a.a.	20% s/ CDI	D+0	D+30/D+31	R\$500,00
IRIDIUM TITAN ADVISORY FIC FII RF CRÉDITO PRIVADO	32.756.812/0001-58	06/05/19	QUALIFICADO	0,60% a.a.	20% s/ CDI	D+0	D+30/D+31	R\$500,00
IRIDIUM APOLLO MASTER PREV FII RF CRED PRIV	32.312.343/0001-88	30/12/19	GERAL	0,70% a.a.	N/A	D+0	D+5/D+6 (2)	R\$500,00
IRIDIUM RHINO FICFIA	13.504.068/0001-50	02/05/17	QUALIFICADO	1,80% a.a.	15% s/ IPCA + yield IMA-B 5+	D+0	D+1/D+3	R\$500,00



Ir

iridium

gestão de recursos

CONTATO

Rafael Morais, CFP®

+55 11 5242 1157

rmorais@iridiumgestao.com.br

Antonio Carlos Conceição, CGA, CFP®

+55 11 5242 1159

aconceicao@iridiumgestao.com.br

Av brig faria lima . 4440 . 11 andar

são paulo . sp . 04538-132

www.iridiumgestao.com.br

O PRESENTE MATERIAL NÃO CONSTITUI UMA OFERTA E/OU SOLICITAÇÃO DE AQUISIÇÃO DE QUOTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO E NÃO POSSUI INFORMAÇÕES SUFICIENTES PARA SUPOORTAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO. O INVESTIDOR DEVE VERIFICAR A DOCUMENTAÇÃO OFICIAL DO PRODUTO FINANCEIRO DESEJADO, QUE CONTERÁ OS TERMOS E CONDIÇÕES DEFINITIVOS DO INVESTIMENTO, LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, A LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO FGC. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS COM DERIVATIVOS COMO PARTE INTEGRANTE DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO. TAIS ESTRATÉGIAS, DA FORMA COMO SÃO ADOPTADAS, PODEM RESULTAR EM PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

 Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária