

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

OBJETIVO DO FUNDO

Investimento em ativos de base imobiliária, conforme permitido pela Instrução CVM 472 e o Regulamento do fundo

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

INÍCIO DO FUNDO

mai/21

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:

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ:

41.076.564/0001-95

NEGOCIAÇÃO

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

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Taxa de Administração: 0,15% 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 rendimento referente ao mês de setembro foi de R\$ 1,148524578/cota, valor equivalente a uma remuneração bruta de imposto de renda de 128,91% do CDI. A deflação dos índices de preços, observada desde o mês de julho, se manteve em setembro (IGP-M com -0,95% e IPCA com -0,29%). Apesar do fundo possuir vários CRIs com resultado acumulado, fruto dos meses de inflação elevada, o cenário deflacionário começou a afetar a parcela de atualização monetária da carteira de CRIs. Mesmo assim, vale destacar que o resultado final desse item ainda foi positivo, mesmo com a deflação dos três últimos meses. Junto com a deflação, a receita de negociação em CRIs e os rendimentos recebidos da carteira de FIIs também impactaram negativamente o rendimento do mês. Do lado positivo, a receita com a carteira de ações ajudou para aumentar o resultado. Ainda sobre a deflação, vale lembrar que o Banco Central já sinalizou o fim do ciclo de alta da Selic e deveremos observar uma política monetária menos contracionista, com um retorno da inflação a patamares mais equilibrados e próximos à meta. Vale dizer que o fundo segue com sua política conservadora de distribuição de rendimento, que considera apenas o resultado realizado em regime de caixa. Por fim, os ativos do fundo permanecem adimplentes e o processo de reciclagem da carteira foi mantido, a fim de otimizar o retorno e pulverizar os riscos.

Link para os comunicados de distribuição: [IRIM11](#)

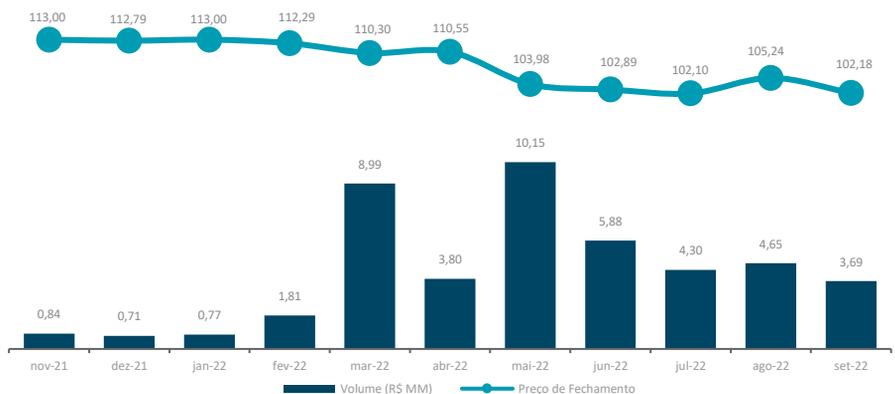
Cadastre seu e-mail para receber os relatórios e informes do fundo através deste link: [Mailing List](#)

Rendimentos Mensais (Últ. 12 Meses)

Data	Rendimento por cota	Dividend Yield	Rentabilidade Gross-Up	Rentabilidade Gross-Up CDI%	Valor Cota Patrimonial
nov/21	1,39	1,39%	1,64%	279,04%	99,79
dez/21	1,50	1,47%	1,73%	226,98%	101,65
jan/22	1,40	1,38%	1,63%	222,48%	100,96
fev/22	1,89	1,89%	2,22%	296,47%	99,88
mar/22	1,14	1,14%	1,34%	145,15%	100,39
abr/22	1,51	1,52%	1,78%	213,83%	99,62
mai/22	1,45	1,46%	1,72%	166,54%	99,68
jun/22	1,58	1,61%	1,89%	164,23%	98,65
jul/22	1,65	1,67%	1,97%	190,18%	98,41
ago/22	1,16	1,18%	1,38%	118,45%	98,46
set/22	1,15	1,17%	1,38%	128,67%	97,96
Últ. 12 meses	17,46	17,83%	20,97%	202,33%	97,96

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

Ativo - RF	Emissor	Tipo	Rating	Agência	Posição	% do Patrimônio	Indexador	Tx. Compra Atualizada	Fluxo de Pagamentos	Data de Vencimento	Setor
Starbucks 2	Starbucks	CRI	N/A	N/A	R\$ 8.838.967,29	4,70%	CDI+	5,50%	Mensal	18/08/2027	Varejo
Tabas	TABAS	CRI	N/A	N/A	R\$ 8.759.100,23	4,65%	IPCA	12,00%	Mensal	26/05/2025	Real Estate
Allegra Pacaembu 2	Allegra Pacaembu	CRI	N/A	N/A	R\$ 8.050.657,86	4,28%	CDI+	5,00%	Mensal	17/03/2027	Real Estate
Gafisa 3	Gafisa	CRI	N/A	N/A	R\$ 8.036.588,59	4,27%	CDI+	5,00%	Mensal	24/12/2024	Real Estate
FazSol	FazSol	CRI	N/A	N/A	R\$ 7.787.603,99	4,14%	IPCA	9,75%	Mensal	24/06/2037	Energia
SOCICAM 3	SOCICAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 7.449.441,50	3,96%	IPCA	10,00%	Mensal	26/01/2030	Shopping Center
DASA	DASA	CRI	N/A	N/A	R\$ 7.355.046,31	3,91%	IPCA	7,00%	Mensal	26/03/2037	Saúde
EKKO 2	EKKO	CRI	N/A	N/A	R\$ 7.309.606,52	3,88%	IPCA	8,00%	Mensal	17/12/2025	Real Estate
Origo 2	Origo	CRI	N/A	N/A	R\$ 7.135.681,70	3,79%	IPCA	10,00%	Mensal	30/06/2034	Energia
Fundo Soberano BTG	Tesouro	Caixa	N/A	N/A	R\$ 6.118.846,45	3,25%	CDI%	N/A	N/A	N/A	Governo Federal
WAM Sen	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.764.571,35	3,06%	IPCA	8,51%	Mensal	20/12/2025	Real Estate
CRI HGLG	HGLG	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.614.267,46	2,98%	IPCA	5,00%	Mensal	15/03/2030	Logística
Alphaville	Alphaville	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.256.492,39	2,79%	IPCA	8,00%	Mensal	22/07/2027	Real Estate
PESA	PESA	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.066.839,15	2,69%	IPCA	7,00%	Mensal	22/09/2031	Industrial
Sugoi 2	Sugoi	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.023.714,85	2,67%	CDI+	6,25%	Mensal	19/06/2026	Real Estate
Nova Agro	Nova Agro	CRI	N/A	N/A	R\$ 4.644.698,05	2,47%	Pré	12,00%	Mensal	20/07/2029	Agro
CRI HGRS	HGRS	CRI	N/A	N/A	R\$ 4.033.378,82	2,14%	IPCA	6,80%	Mensal	10/11/2033	Real Estate
Inlote	Inlote	CRI	N/A	N/A	R\$ 4.008.143,11	2,13%	IGP-M	9,25%	Mensal	20/12/2032	Real Estate
Encontro das Águas	Encontro das Águas	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.996.093,19	2,12%	IPCA	9,50%	Mensal	26/04/2032	Real Estate
ADN	ADN	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.689.838,93	1,96%	IPCA	8,50%	Mensal	25/05/2027	Real Estate
OBA 3	OBA	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.226.401,06	1,71%	IPCA	6,40%	Mensal	27/06/2033	Varejo
Top Park Bahia Sub	Top Park Bahia	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.053.408,60	1,62%	IPCA	17,83%	Mensal	20/11/2032	Real Estate
Pernambuco 1	Pernambuco	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.037.441,67	1,61%	CDI+	5,75%	Mensal	06/08/2025	Real Estate
CRI GGRC	GGRC11	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.000.436,79	1,59%	IPCA	7,50%	Mensal	26/02/2036	Logística
Origo 3	Origo	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.987.457,00	1,59%	IPCA	10,00%	Mensal	30/06/2034	Energia
CRI OULG	OULG11	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.986.022,71	1,59%	IPCA	9,00%	Mensal	15/05/2032	Logística
MATEC	MATEC	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.908.435,11	1,55%	IPCA	7,00%	Mensal	20/05/2036	Real Estate
Creditas Mez 2	Creditas	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.733.426,47	1,45%	IPCA	8,50%	Mensal	17/06/2041	Real Estate
Evolua	Evolua	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.587.298,61	1,37%	IPCA	10,00%	Mensal	15/08/2030	Energia
OP Resort Sub	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 1.853.064,17	0,98%	IPCA	15,67%	Mensal	20/01/2029	Real Estate
OP Resort Sen	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 1.820.278,73	0,97%	IPCA	9,00%	Mensal	20/01/2029	Real Estate
Termas Resort	Gramado Parks	CRI	N/A	N/A	R\$ 1.050.688,36	0,56%	IPCA	10,00%	Mensal	20/04/2024	Real Estate
Total					R\$ 155.183.937,02	82,46%					

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.

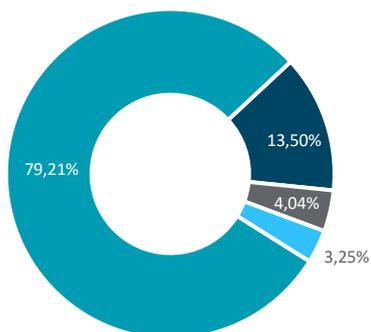
Ativo - FII RF	Sponsor	Tipo	Setor	Custo Médio	Quantidade	Posição	Tx. Compra Atualizada	Indexador	% do Patrimônio
ERCRI11	Even	FII-RF	Real Estate	R\$ 78.871,80	100	R\$ 7.600.000,00	7,40%	IPCA	4,00%
Total						R\$ 7.600.000,00			4,00%

Carteira do Fundo: FII

Ativo - FII	Grupo Econômico	Tipo	Setor	Custo Médio	Quantidade	Posição	% do Patrimônio
DEVA11	Devant	FII	Papel	R\$ 105,26	106.183	R\$ 10.049.159,12	5,34%
HCTR11	Hectare	FII	Papel	R\$ 128,57	54.550	R\$ 5.557.554,00	2,95%
IRDM11	Iridium	FII	Papel	R\$ 113,58	46.026	R\$ 4.741.138,26	2,52%
MANA11	Manati	FII	Papel	R\$ 10,00	250.000	R\$ 2.550.000,00	1,36%
VSLH11	Hectare	FII	Papel	R\$ 10,36	270.470	R\$ 2.472.095,80	1,31%
SNCI11	Suno	FII	Papel	R\$ 100,50	200	R\$ 20.030,00	0,01%
Total						R\$ 25.389.977,18	13,49%

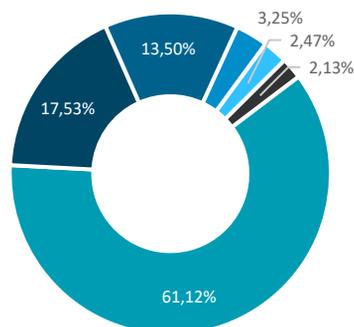
Distribuição da Carteira

Distribuição por Ativo



■ CRI ■ FII ■ FII-RF ■ Caixa

Distribuição por Indexador



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

Distribuição por Setor	% do Patrimônio
Real Estate	46,76%
Papel	13,50%
Energia	10,89%
Varejo	6,41%
Logística	6,16%
Shopping Center	3,96%
Saúde	3,91%
Governo Federal	3,25%
Industrial	2,69%
Agro	2,47%

Distribuição por Indexador* & Taxa Média		
Indexador	Taxa Média (a.a.)	% do Patrimônio
IPCA	8,90%	61,12%
CDI+	5,39%	17,53%
N/A (FII)	N/A	13,50%
CDI%	99,00%	3,25%
Pré	12,00%	2,47%
IGP-M	9,25%	2,13%

Movimentações do Mês

Durante o mês de setembro, o fundo gerou um resultado positivo dentro da estratégia de ações. As posições nas incorporadoras Plano e Plano (PLPL3) e Lavvi (LAVV3) e na empresa de shoppings BR Malls (BRML3) foram vendidas integralmente, gerando um lucro não recorrente e aumentando os rendimentos a serem distribuídos no mês. A equipe de gestão está acompanhando a evolução do cenário econômico nesse período de maior volatilidade. Considerando os atuais altos níveis de spreads de crédito praticados nas emissões primárias de CRIs, a gestão segue com uma postura ativa e prioriza, neste momento, o aumento da posição em CRIs, elevando a taxa média de retorno da carteira. Adicionalmente, a equipe de gestão está atenta as movimentações dos preços de ações visando capturar alguma distorção de preço.

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

Tipo	Ativo	Operação	Quantidade	Preço Médio	Indexador	Taxa Ponderada	Financeiro
CRI	Evolua	Compra	2.500	R\$ 1.099,94	IPCA	10,00%	R\$2.749.855,27
CRI	Gafisa 3	Compra	3.000	R\$ 1.010,23	CDI+	5,00%	R\$3.030.677,94

Tipo	Ativo	Operação	Quantidade	Preço Médio	Financeiro
FII	URPR11	Venda	417	R\$ 102,92	R\$ 42.915,95

Tipo	Ativo	Operação	Quantidade	Preço Médio	Financeiro
Ações	LAVV3	Venda	155.700	R\$ 5,58	R\$ 868.380,00
Ações	PLPL3	Venda	619.400	R\$ 3,54	R\$ 2.189.655,00

Demonstração de Resultado Mensal

Resultado	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22
Receita Ativos (Caixa)	2.163.150	2.460.732	2.854.536	3.176.673	2.392.531	2.375.065
CRI	1.573.862	1.751.530	2.291.124	2.563.717	1.746.375	1.464.284
Juros	770.400	926.929	1.098.954	1.205.714	1.306.395	1.357.041
Correção Monetária	341.928	425.869	741.882	622.635	436.259	107.243
Negociação	461.534	398.731	450.288	735.368	3.720	-
FII	461.311	548.725	485.330	530.630	344.277	291.274
Dividendos	394.092	453.982	485.283	433.391	373.624	290.479
Negociação	67.218	94.744	47	97.239	(29.348)	796
LCI	-	-	-	-	-	-
Caixa	127.977	160.477	78.081	82.326	106.229	55.256
LFT	-	-	-	-	195.650	564.251
Despesas (Caixa)	(58.688)	(161.194)	(154.256)	(161.644)	(170.280)	(169.898)
Ajuste	(140.708)	202.679	24.166	(18.766)	-	-
Resultado (Caixa)	1.963.753	2.502.217	2.724.446	2.996.264	2.222.251	2.205.167
Distribuição	1.963.753	2.502.217	2.724.446	2.996.264	2.222.251	2.205.167
Distribuição/Cota *	1,5106	1,4548	1,5840	1,6463	1,1574	1,1485
Nº de cotas	1.300.000	1.720.000	1.720.000	1.820.000	1.920.000	1.920.000
Ajustes Contábeis	(1.581.333)	171.984	(1.283.962)	(997.962)	(311.727)	(923.854)
MTM FII	(1.031.530)	589.123	11.450	(102.927)	(496.823)	(1.148.439)
MTM CRI	(193.807)	(730.247)	(651.816)	(763.199)	572.867	443.573
Ajustes Distribuição CRI	(353.765)	315.339	(658.364)	(129.503)	(385.437)	(216.655)
Ajustes Distribuição LCI	-	-	-	-	-	-
Ajustes Despesas	(2.231)	(2.231)	14.769	(2.333)	(2.333)	(2.333)

Informações Gerais

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.

Detalhamento dos Ativos

Operação	ADN	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário uma dívida corporativa da incorporadora ADN. A ADN 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, a operação conta com garantia fiduciária de uma carteira de recebíveis pró-soluto e os sócios até o nível das suas respectivas Pessoas Físicas também figuram como avalistas da operação.
Tx. Compra Atualizada	8,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	18/05/22	
Data de Vencimento	25/05/27	
Tipo de oferta	476	

Operação	Allegra Pacaembu 2	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	5,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	05/04/22	
Data de Vencimento	17/03/27	
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	27/07/21	
Data de Vencimento	22/07/27	
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	05/07/21	
Data de Vencimento	17/06/41	
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	25/02/22	
Data de Vencimento	26/02/36	
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	02/07/21	
Data de Vencimento	15/03/30	
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	16/11/21	
Data de Vencimento	10/11/33	
Tipo de oferta	476	

Operação	CRI OULG	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguel atípico devido pelas redes de pet shop American Pet e Amigão referente a dois imóveis em Duque de Caxias - RJ e ambos os contratos tem vencimento em set/32. A operação ainda conta com a cessão fiduciária do contrato de locação para a Mercedes-Benz referente a um imóvel em Juiz de Fora - MG e a coobrigação por parte do cedente.
Tx. Compra Atualizada	9,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	20/06/22	
Data de Vencimento	15/05/32	
Tipo de oferta	476	

Operação	DASA	Resumo:
Rating	N/A	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 possui 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	18/04/22	
Data de Vencimento	26/03/37	
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	02/06/21	
Data de Vencimento	17/12/25	
Tipo de oferta	476	

Operação	Encontro das Águas	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário uma carteira de recebíveis do loteamento performado Encontro das Águas, localizado no estado de Pernambuco (PE). O CRI conta com o aval dos controladores em suas Pessoas Físicas e alienação fiduciária das cotas das SPE detentora do projeto.
Tx. Compra Atualizada	9,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	04/05/22	
Data de Vencimento	26/04/32	
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	16/08/21	
Data de Vencimento	15/08/30	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	FazSol	Resumo:
Rating	N/A	A operação é destinada ao financiamento da construção de usinas fotovoltaicas (UFVs) na modalidade de geração distribuída e localizadas no Distrito Federal, Ceará e Minas Gerais. As UFVs são locadas em contratos atípicos para comercializadora de créditos de energia. Além da garantia fiduciária dos recebíveis dos contratos de locação, a operação também conta com a alienação das ações das UFVs e do aval dos sócios até o completion dos projetos. A FazSol é uma sociedade entre a japonesa Shizen Energy e o grupo brasileiro Espaço Y.
Tx. Compra Atualizada	9,75%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	31/05/22	
Data de Vencimento	24/06/37	
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	08/07/21	
Data de Vencimento	24/12/24	
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	23/06/20	
Data de Vencimento	20/12/32	
Tipo de oferta	476	

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	21/05/21	
Data de Vencimento	20/05/36	
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	14/07/21	
Data de Vencimento	20/07/29	
Tipo de oferta	476	

Operação	OBA 3	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%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/06/21	
Data de Vencimento	27/06/33	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	OP Resort Sen	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%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	13/07/21	
Data de Vencimento	20/01/29	
Tipo de oferta	476	

Operação	OP Resort 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	15,67%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	13/07/21	
Data de Vencimento	20/01/29	
Tipo de oferta	476	

Operação	Origo 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação é destinada ao financiamento da construção de 7 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 a coobrigação da Órigo até a quitação da operação. A Órigo é uma das principais empresas do setor de geração distribuída e tem como sócios os fundos americanos TPG e Augment Infrastructure, o japonês Mitsui e o brasileiro MOV (fundadores da Natura). Vale ressaltar a entrada do último sócio (Augment Infrastructure) em Ago/22 por meio do aporte de R\$ 460 milhões na companhia.
Tx. Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	08/07/22	
Data de Vencimento	30/06/34	
Tipo de oferta	476	

Operação	Origo 3	Resumo:
Rating	N/A	A operação é destinada ao financiamento da construção de 7 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 a coobrigação da Órigo até a quitação da operação. A Órigo é uma das principais empresas do setor de geração distribuída e tem como sócios os fundos americanos TPG e Augment Infrastructure, o japonês Mitsui e o brasileiro MOV (fundadores da Natura). Vale ressaltar a entrada do último sócio (Augment Infrastructure) em Ago/22 por meio do aporte de R\$ 460 milhões na companhia.
Tx. Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	08/07/22	
Data de Vencimento	30/06/34	
Tipo de oferta	476	

Operação	Pernambuco 1	Resumo:
Rating	N/A	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.
Tx. Compra Atualizada	5,75%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	23/08/21	
Data de Vencimento	06/08/25	
Tipo de oferta	476	

Operação	Pesa	Resumo:
Rating	N/A	A 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.
Tx. Compra Atualizada	7,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/06/21	
Data de Vencimento	22/09/31	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

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 de um sócio nos terminais, o que implicará também em um incremento no fluxo financeiro para a empresa.
Tx. Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	26/07/21	
Data de Vencimento	26/01/30	
Tipo de oferta	476	

Operação	Starbucks 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	05/08/21	
Data de Vencimento	18/08/27	
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	02/07/21	
Data de Vencimento	19/06/26	
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	04/06/21	
Data de Vencimento	26/05/25	
Tipo de oferta	476	

Operação	Termas 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 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	13/07/20	
Data de Vencimento	20/04/24	
Tipo de oferta	476	

Operação	Top Park Bahia Sub	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 SPEs detentoras dos projetos.
Tx. Compra Atualizada	17,83%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	14/09/20	
Data de Vencimento	20/11/32	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	WAM Sen	Resumo:
Rating	N/A	
Tx. Compra Atualizada	8,51%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	09/12/20	
Data de Vencimento	20/12/25	
Tipo de oferta	476	

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.



Estratégia de Gestão

FOCO EM OPERAÇÕES
ESTRUTURADAS

- 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 crédito
- Objetivo de rentabilidade de IPCA + 7% a.a. (líquido de IR para investidores PF)

ICVM 476

- Relacionamento com originadores e estruturadores de operações de crédito
- Foco na aquisição de ativos de crédito, 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

- Há no mercado secundário de ativos de crédito um enorme potencial de crescimento e a Iridium pretende gerar valor adicional com essas oportunidades

ALOCAÇÃO
ALTERNATIVA EM
OUTROS ATIVOS
IMOBILIÁRIOS

- Alocação alternativa em outros ativos imobiliários

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 FI RF CRÉD. PRIV. LP % CDI	14/10/2022	1,34414106	0,06%	0,54%	10,66%	12,76%	R\$1.364.894.891	R\$2.816.903.833
IRIDIUM PIONEER INCENTIVADO INFRAESTRUTURA FI RF (1) % CDI	14/10/2022	1,36687024	0,06%	-0,02%	8,50%	11,15%	R\$130.399.366	R\$148.009.894
IRIDIUM TITAN ADVISORY FIC FI RF CRÉDITO PRIVADO % CDI	14/10/2022	1,28664045	0,06%	0,56%	11,50%	13,90%	R\$82.362.529	R\$198.246.866
IRIDIUM APOLLO MASTER PREV FI RF CRED PRIV % CDI	14/10/2022	1,23746267	0,06%	0,54%	10,42%	12,30%	R\$276.326.891	R\$489.689.388
IRIDIUM RHINO FICFIA Excesso do Ibovespa	14/10/2022	2,40190746	-1,62%	1,54%	-6,73%	-18,19%	R\$70.437.321	R\$71.543.687
BENCHMARKS								
CDI	14/10/2022		0,05%	0,46%	9,39%	11,17%		
Ibovespa	14/10/2022		-1,95%	1,85%	6,92%	-0,98%		

FUNDOS	CNPJ	DATA INÍCIO	PÚBLICO ALVO	TX. ADM.	TX. PERF.	APLICAÇÃO	RESGATE	APLIC. MÍNIMA
IRIDIUM APOLLO FI 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 FI 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 FI 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 FI RF CRED PRIV	32.312.343/0001-88	30/12/19	GERAL	0,70% a.a.	N/A	D+0	D+5/D+6 (1)	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