

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

OBJETIVO DO FUNDO

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

Outros Ativos Imobiliários: LCI, FII, Letra Imobiliária Garantida, Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), 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

Itaú CTVM

GESTOR

Iridium Gestão de Recursos

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

0,17% Taxa de Administração

0,83% Taxa de Gestão

TRIBUTAÇÃO

IR PF: Rendimentos distribuídos aos cotistas são isentos. Haverá tributação de 20% no caso de ganho de capital em negociação.

IR PJ: Haverá incidência de 20% de imposto de renda sobre a distribuição de rendimentos e ganho de capital em negociação.

IR INR: Haverá incidência de 15% de imposto de renda sobre a distribuição de rendimentos. Isenção sobre rendimento distribuído pelos FII para PF, inclusive em país com tributação favorecida.

Comentário Mensal

No dia 6 de março, o fundo IRDM11 iniciou suas atividades. Durante o primeiro mês de operação, o fundo adquiriu 3 operações de CRI, totalizando aproximadamente 15% do PL do fundo. Além disso, também adquiriu 2 LCIs de emissão do Banco ABC representando 9,4% do PL, e 4 fundos imobiliários de CRIs listados na B3, que juntos somam 2,5% do PL. A velocidade de alocação tem surpreendido a equipe de gestão, de forma que esta espera alocar entre 25% a 30% do PL do fundo em novos CRIs durante o mês de abril.

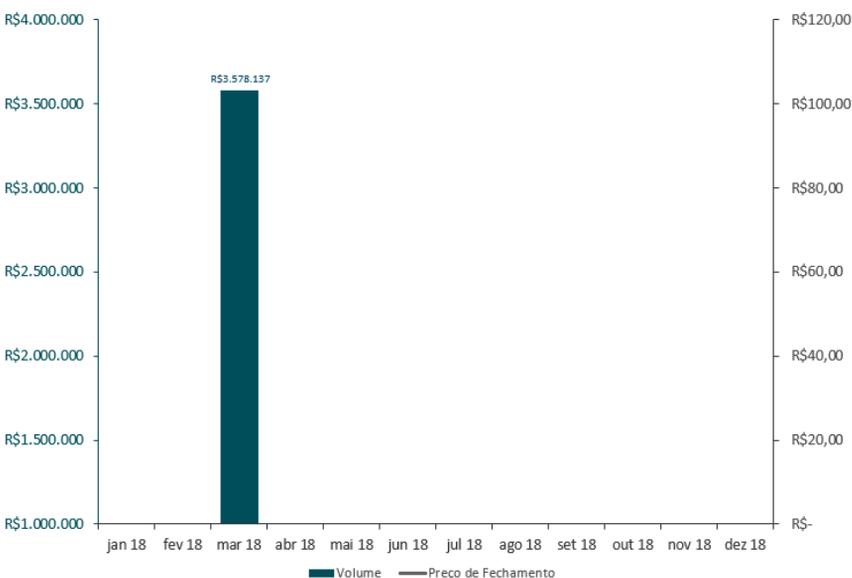
Com relação aos dividendos, a primeira distribuição do fundo foi impactada negativamente por 2 aspectos: i) o fundo não teve rentabilidade referente aos primeiros dias do mês, dado que o mesmo começou apenas no dia 6; e ii) está previsto que estes ativos pagarão a primeira parcela no mês de abril, de forma que poderão impactar os dividendos do próximo mês..

Rendimentos Mensais

Data	Rendimento por cota	Rentabilidade Fundo	% Gross-Up	Valor Cota Patrimonial
mar/18	0,36	0,38%	0,44%	95,35
abr/18	-	-	-	-
mai/18	-	-	-	-
jun/18	-	-	-	-
jul/18	-	-	-	-
ago/18	-	-	-	-
set/18	-	-	-	-
out/18	-	-	-	-
nov/18	-	-	-	-
dez/18	-	-	-	-
jan/19	-	-	-	-
fev/19	-	-	-	-
mar/19	-	-	-	-

Desempenho

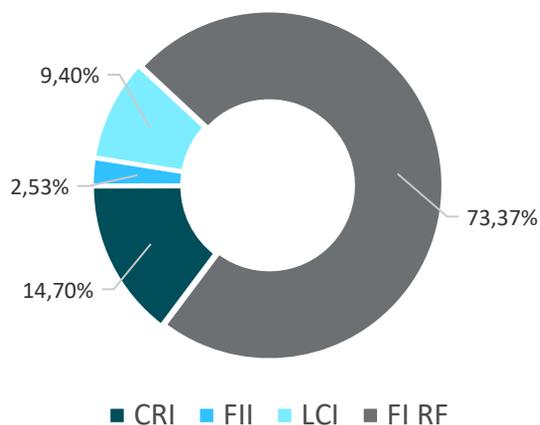
Mercado Secundário
Volume de Negociação



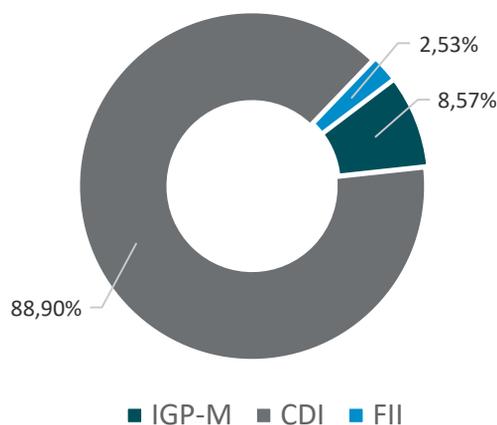
Carteira do Fundo

Ativo	Emissor	Emissão	Série	Tipo	Rating	Agencia	Posição	Correção	Taxa	Fluxo de Pagamentos	Data de Emissão	Data de Vencimento
Iguatemi Fortaleza	HABITASEC Sec.	1	101	CRI	A+	Austin	R\$6.523.515,53	CDI	1,30%	Mensal	dez-17	dez-32
Golden Gramado	FORTE Sec.	1	138	CRI	N/A	N/A	R\$1.060.426,35	IGP-M	15,00%	Mensal	mar-18	mai-25
Socicam	REIT Sec.	2	8	CRI	A	Liberum	R\$8.065.930,83	IGP-M	10,65%	Mensal	mai-16	mai-24
LCI ABC 1	Banco ABC	N/A	N/A	LCI	AA+	Fitch	R\$5.006.973,35	CDI	94,50%	Mensal	mar-18	mar-19
LCI ABC 2	Banco ABC	N/A	N/A	LCI	AA+	Fitch	R\$5.006.973,35	CDI	94,50%	Mensal	mar-18	mar-19
BCRI11	BCRI11	N/A	N/A	FII	N/A	N/A	R\$278.495,40	FII	N/A	Mensal	N/A	N/A
KNCR11	KNCR11	N/A	N/A	FII	N/A	N/A	R\$355.637,25	FII	N/A	Mensal	N/A	N/A
KNIP11	KNIP11	N/A	N/A	FII	N/A	N/A	R\$1.476.270,48	FII	N/A	Mensal	N/A	N/A
VRTA11	VRTA11	N/A	N/A	FII	N/A	N/A	R\$581.396,40	FII	N/A	Mensal	N/A	N/A
Fundo Soberano	N/A	N/A	N/A	FI RF	N/A	N/A	R\$78.124.025,73	CDI	Aprox 99%	Mensal	N/A	N/A

Distribuição por Ativo



Distribuição por Indexador



Detalhamento dos Ativos - Ativos já adquiridos

Operação	Iguatemi Fortaleza	Resumo:
Rating	A+	A operação tem como risco primário os aluguéis do shopping Iguatemi Fortaleza, além de possuir coobrigação da empresa controladora do empreendimento e garantia real de parte do shopping. Em 2017, o shopping gerou uma média mensal de resultado (cedido em garantia para operação) de aproximadamente R\$ 5 milhões, enquanto a PMT mensal do CRI é de R\$ 1,5 milhão e deve chegar a próximo de R\$ 3 milhões em 2022.
Volume Adquirido	R\$ 6.515.951	
Taxa	CDI + 1,3%	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	29/12/2017	
Data de Vencimento	29/12/2032	
Tipo de oferta	476	

Operação	Golden Gramado	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades residenciais) do empreendimento Golden Gramado Resort Laghetto, que possui um valor atual de aproximadamente R\$ 220 milhões, com mais R\$ 100 milhões em estoque, que também faz parte da garantia. O valor total de emissão da operação foi de R\$ 109 milhões, sendo que os aportes dos investidores se darão ao longo dos próximos 3 anos. Sendo assim, o IRDM11 se comprometeu a investir até R\$ 6 milhões, mas liquidou até o momento apenas R\$ 1 milhão. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real do imóvel.
Volume Adquirido	R\$ 1.046.000	
Taxa	IGP-M + 15%	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/03/2018	
Data de Vencimento	15/05/2025	
Tipo de oferta	476	

Operação	SOCICAM	Resumo:
Rating	A	A operação tem como risco primário os aluguéis das lojas dos dois maiores terminais rodoviários do país: Tietê e Barra Fundo. Atualmente, estes terminais rodoviários geram um aluguel mensal, que foi cedido para a operação, de R\$ 1,7 milhão a R\$ 2 milhões, enquanto a parcela da operação está próxima a R\$ 0,8 milhão por mês. A operação ainda conta com a garantia da SOCICAM, maior operadora de terminais de transportes coletivos do Brasil, administrando atualmente mais de 150 empreendimentos e atendendo mais de 207 milhões de passageiros por ano.
Volume Adquirido	R\$ 8.189.809	
Taxa	IGPM + 10,65%	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	16/05/2016	
Data de Vencimento	15/05/2024	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos - Ativos em análise para o possível aquisição no mês Abril

Operação	JSL (Ribeira)	Resumo:
Rating	AA-	A operação tem como risco primário contratos de locação de imóveis, onde a Júlio Simões Logística (JSL) é devedora e/ou garantidora. A operação ainda conta com garantias, como 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.
Volume Adquirido	R\$ 3.917.251	
Taxa	IPCA + 8,06%	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	22/11/2017	
Data de Vencimento	22/11/2027	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos - Ativos em análise para o possível aquisição no mês Abril

Operação	Inter Construtora	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o empreendimento MCMV Park Quinet, o maior da Inter Construtora, que é uma construtora focada no mercado MCMV e que atua principalmente em Juiz de Fora - MG. Recentemente, a companhia fez sua listagem na B3. Os recursos captados pela operação serão utilizados pela companhia para aquisição de novos terrenos, os quais ficarão em garantia para o CRI. Enquanto a Inter não utilizar os recursos captados na aquisição dos terrenos, os mesmos ficarão em uma conta vinculada em garantia da operação. Por fim, o CRI ainda conta com uma subordinação de 20% do total da operação, que será detida pelos sócios da Inter.
Volume Adquirido	R\$ 6.000.000	
Taxa	CDI + 5,80%	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	N/A	
Data de Vencimento	N/A	
Tipo de oferta	476	

Operação	Rio Ave	Resumo:
Rating	A+	A operação tem como risco primário uma carteira de 50 contratos de locação de imóveis comerciais e lajes corporativas na cidade de Recife - PE. Além disso, a operação ainda conta com fiança das empresas do grupo Rio Ave, que é a proprietária dos imóveis, e os mesmos imóveis em garantia, que deverão ter valor de avaliação de no mínimo 200% do saldo devedor do CRI. Atualmente, os contratos de locação do CRI geram R\$1,25 milhão por mês, enquanto a parcela do CRI é de aproximadamente R\$ 0,8 milhão por mês.
Volume Adquirido	R\$ 8.000.000	
Taxa	IPCA + 9,25%	
Fluxo de Pagamentos	mensal	
Data de Emissão	N/A	
Data de Vencimento	N/A	
Tipo de oferta	476	

Operação	São Domingos	Resumo:
Rating	A+	A operação tem como risco primário um contrato de locação de imóvel, onde a empresa São Domingos Industrias Gráficas é devedora e/ou garantidora. A São Domingos Industrias Gráficas é uma das maiores gráficas do Brasil e possui 80 anos de atuação no setor. Como garantia, a operação conta com uma cessão de créditos mensais de R\$ 2,5 milhões, que são liberados para a empresa após o pagamento da parcela mensal do CRI de aproximadamente R\$ 170 mil, e a alienação de imóveis no valor de aproximadamente 240% do saldo devedor do CRI.
Volume Adquirido	R\$ 4.500.000	
Taxa	IPCA + 10,5%	
Fluxo de Pagamentos	mensal	
Data de Emissão	N/A	
Data de Vencimento	N/A	
Tipo de oferta	476	

Operação	Iguatemi	Resumo:
Rating	AAA	A operação tem como risco primário o fluxo de recebíveis do shopping Galeria, localizado em Campinas - SP. A operação conta com a alienação fiduciária desse imóvel, além da fiança corporativa da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.
Volume Adquirido	R\$ 2.600.000	
Taxa	CDI + 0,5%	
Fluxo de Pagamentos	mensal	
Data de Emissão	17/09/2015	
Data de Vencimento	17/09/2025	
Tipo de oferta	400	

*não há nenhuma garantia por parte do fundo, administrador ou gestor da aquisição dos ativos listados acima

Estratégia de Gestão

FOCO EM OPERAÇÕES ESTRUTURADAS

- Equipe com experiência na estruturação aquisição e acompanhamento de operações de crédito estruturado e gestão de Fundos de CRI
- Relacionamento com originadores e estruturadores de operações de CRI
- A Gestora pretende focar em operações com retorno de 2% a 3% acima da NTN-B, líquidos dos custos

OPORTUNIDADE DE GANHOS NO SECUNDÁRIO

- Há no mercado secundário de CRI potencial de crescimento e a Iridium pretende aproveitar as oportunidades interessantes advindas deste potencial

ALOCAÇÃO NÃO CORE EM FII

- A Iridium buscará alocações mais eficientes para o caixa, aproveitando-se principalmente de aquisição de cotas de FII que distribuam dividendos superiores ao rendimento de LCI e que tenham alta liquidez

Gestores

Rafael Yunes Selegatto (Sócio e co-gestor da área de crédito)

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 e co-gestor da área de crédito)

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 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.

Ir

iridium

gestão de recursos

CONTATO

Rafael Morais, CEA, CFP®

+55 11 4861 5770

rmorais@iridiumgestao.com.br

Antonio Carlos Conceição, CGA, CFP®

+55 11 4861 5799

aconceicao@iridiumgestao.com.br

rua joaquim floriano . 100 . cj 141

são paulo . sp . 04534-000

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. 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. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. 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 ADOTADAS, PODEM RESULTAR EM PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.