

## 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

7ª e 12ª 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

Em junho, o fundo aproveitou o momento favorável de mercado para realizar o ganho em algumas posições de CRIs e FIIs. Com isso, o valor patrimonial da cota do fundo apresentou relevante valorização. Adicionalmente, vale ressaltar que no mês passado, o fundo alcançou o seu maior valor de mercado desde sua criação, com a cota atingindo o patamar de R\$ 114,15/cota.

Com relação ao rendimento, o fundo realizou uma distribuição de dividendos de R\$ 0,8511/cota, o que equivale a um resultado de 214,47% do CDI no mês, considerando a isenção tributária na distribuição mensal para investidores Pessoas Físicas.

Link para o comunicado de distribuição:

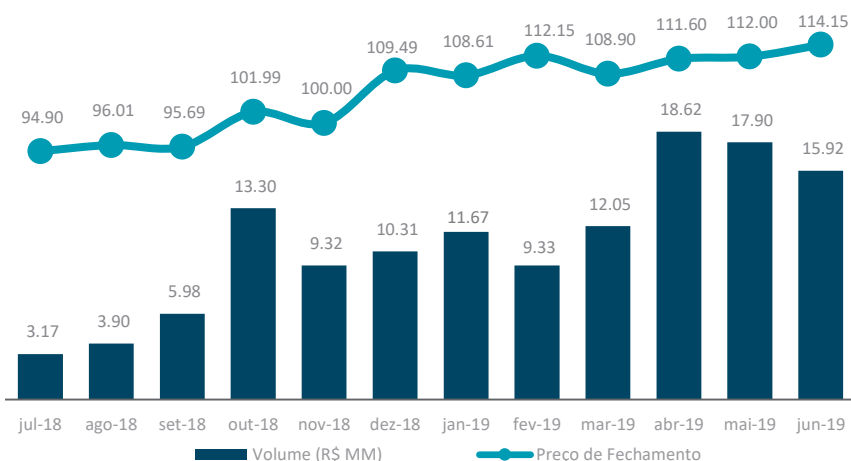
<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=53347>

## Rendimentos Mensais (Últ. 12 Meses)

Data	Rendimento por Cota (R\$)	Rentabilidade do Fundo <sup>1</sup>	Rentabilidade Gross-Up <sup>2</sup>	Rentabilidade Gross-Up CDI%	Valor Cota Patrimonial (R\$)
jul/18	0,85	0,89%	1,04%	192,04%	95,57
ago/18	0,91	0,95%	1,12%	197,93%	95,30
set/18	0,66	0,69%	0,81%	172,36%	95,66
out/18	0,92	0,96%	1,13%	207,83%	96,39
nov/18	0,97	1,01%	1,18%	239,56%	96,83
dez/18	0,86	0,90%	1,06%	214,68%	95,58
jan/19	0,79	0,83%	0,97%	178,98%	95,73
fev/19	0,54	0,56%	0,66%	133,36%	96,51
mar/19	0,82	0,86%	1,01%	216,22%	95,73
abr/19	0,79	0,81%	0,96%	204,27%	97,46
mai/19	0,80	0,82%	0,96%	177,67%	97,29
jun/19	0,85	0,85%	1,01%	214,47%	99,60

1 - A Rentabilidade do Fundo é calculada através do Rendimento por Cota distribuído no mês sobre o Valor da Cota Patrimonial.  
2 - A Rentabilidade Gross-Up é calculada 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	Primeira PMT Esperada
Rede D'Or	RB Capital Sec.	CRI	AAA	Fitch	R\$ 11.549.583	6,20%	IPCA	5,20%	Mensal	nov-27	mai-18
BRF	ISEC Sec.	CRI	AA+	Fitch	R\$ 11.477.085	6,16%	IPCA	7,75%	Mensal	jan-39	jan-19
São Domingos	Ápice Sec.	CRI	A+	LF	R\$ 9.820.660	5,27%	IPCA	10,50%	Mensal	mai-25	jun-18
BRDU	Habitasec Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 9.741.873	5,23%	IGP-M	10,00%	Mensal	jan-29	fev-19
Rio Ave	ISEC Sec.	CRI	A+	Liberum	R\$ 9.095.551	4,88%	IPCA	9,25%	Mensal	out-28	mai-18
Inter Construtora 2	Ápice Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 8.943.825	4,80%	CDI+	4,00%	Mensal	nov-21	jun-18
BR Distribuidora	RB Capital Sec.	CRI	AA	Fitch	R\$ 8.594.737	4,61%	IPCA	5,70%	Mensal	jul-31	set-18
BB Mapfre	Gaia Sec.	CRI	AA	Fitch	R\$ 8.317.356	4,46%	IGP-M	7,85%	Annual	jan-33	jan-19
SOCICAM	REIT Sec.	CRI	A	Liberum	R\$ 7.779.176	4,17%	IGP-M	10,66%	Mensal	mai-24	mar-18
Fundo Soberano 1	N/A	FI RF	N/A	N/A	R\$ 7.333.386	3,94%	CDI%	99,00%	Mensal	N/A	mar-18
Gramado Parks	Forte Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 6.672.263	3,58%	IPCA	12,00%	Mensal	mar-23	jan-19
Inter Construtora	Ápice Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.857.515	3,14%	CDI+	5,80%	Mensal	abr-21	jun-18
Shopping da Bahia	Gaia Sec.	CRI	AAA	S&P	R\$ 4.810.838	2,58%	IGP-DI	5,66%	Mensal	mai-25	jun-18
BR Properties	Nova Sec.	CRI	AA	Moody's	R\$ 4.426.634	2,38%	CDI+	0,70%	Trimestral	mar-23	ago-18
Petrobras	Brazilian Securities Sec.	CRI	AA	Fitch	R\$ 4.330.216	2,32%	IPCA	5,53%	Annual	out-31	out-18
Gramado Termas Resort	Forte Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.867.842	2,08%	IPCA	16,00%	Mensal	abr-24	mai-19
SOCICAM 2	REIT Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.019.125	1,62%	IGP-M	9,00%	Mensal	dez-26	jul-19
Kroton	RB Capital Sec.	CRI	AA+	S&P	R\$ 2.693.062	1,45%	IPCA	5,03%	Mensal	nov-27	set-18
Gramado Parks 2	Forte Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.525.181	1,36%	IPCA	15,00%	Mensal	mar-23	jan-19
VLI	RB Capital Sec.	CRI	AA+	Fitch	R\$ 2.358.686	1,27%	IPCA	5,90%	Annual	mar-24	mar-18
Golden Gramado	Forte Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.086.388	1,12%	IGP-M	13,98%	Mensal	mai-25	abr-18
Shopinvest	RB Capital Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.040.960	1,10%	IPCA	8,24%	Mensal	ago-21	set-18
Loteamento	Gaia Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.011.909	1,08%	IGP-M	10,50%	Mensal	dez-23	out-18
BR Distribuidora 2	RB Capital Sec.	CRI	AA	Fitch	R\$ 1.947.199	1,04%	IPCA	6,00%	Mensal	out-23	out-19
Iguatemi	RB Capital Sec.	CRI	AAA	Fitch	R\$ 1.828.681	0,98%	CDI+	0,50%	Mensal	set-25	abr-18
Vale	Ápice Sec.	CRI	AAA	Fitch	R\$ 985.927	0,53%	IGP-M	5,55%	Mensal	mai-29	jul-18
Golden Gramado 3	Forte Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 976.499	0,52%	IGP-M	15,00%	Mensal	mai-25	abr-18
Rodobens 2	Nova Sec.	CRI	A-	Fitch	R\$ 966.567	0,52%	CDI+	2,00%	Mensal	fev-29	mar-19
Golden Gramado 2	Forte Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 797.429	0,43%	IGP-M	15,00%	Mensal	mai-25	ago-18
Rede D'Or 4	RB Capital Sec.	CRI	AAA	Fitch	R\$ 772.400	0,41%	IPCA	8,04%	Mensal	mai-26	out-18
BrMalls	RB Capital Sec.	CRI	AA+	Moody's	R\$ 294.936	0,16%	IPCA	6,00%	Mensal	mar-24	ago-18
Rede D'Or 3	RB Capital Sec.	CRI	AAA	Fitch	R\$ 187.010	0,10%	IPCA	6,55%	Mensal	jan-27	set-18
MRV (Urbamais)	Ápice Sec.	CRI	AA-	Fitch	R\$ 131.321	0,07%	CDI+	1,00%	Mensal	dez-19	ago-18
Rede D'Or 2	RB Capital Sec.	CRI	AA+	Fitch	R\$ 87.960	0,05%	IPCA	7,00%	Mensal	mai-26	set-18
<b>Total</b>					<b>R\$ 148.329.778</b>	<b>79,60%</b>					

Ativo - Fil	Grupo Econômico	Tipo	Setor	Custo Médio	Quantidade	Posição	% do Patrimônio	Fluxo de Pagamentos	Primeira PMT Esperada
FII Direcional	Direcional	FII	Real Estate	819,87	23.123	18.486.838,50	9,92%	Mensal	set-18
BCRI11	Banestes	FII	Papel	105,22	75.198	9.738.141,00	5,23%	Mensal	abr-18
XPHT12	XP	FII	Hoteis	100,00	40.000	4.196.000,00	2,25%	Mensal	jan-19
XPHT11	XP	FII	Hoteis	100,00	29.828	3.117.026,00	1,67%	Mensal	jan-19
XPLG11	XPLG11	FII	Logística	101,02	17.393	1.774.086,00	0,95%	Mensal	nov-18
HGCR13	CSHG	FII	Papel	107,81	1.865	223.333,75	0,12%	Mensal	jun-19
VISC11	VISC11	FII	Shopping center	106,02	6.642	710.361,90	0,38%	Mensal	mai-18
<b>Total</b>						<b>38.245.787,15</b>	<b>20,52%</b>		

\* - O Custo Médio informado do FII Direcional (DMAC11) não está ajustado pelas amortizações incorridas.

## Estratégia de Alocação e Esclarecimentos

Entre os destaques de desempenho, podemos citar os seguintes:

- Posição no FII Direcional (DMAC11), que possui em junho um custo ajustado pelas amortizações incorridas de R\$ 643,00/cota, e encerrou o mês a um valor de mercado de R\$ 799,50/cota; e
- Aquisição de 75.098 cotas de BCRI11 durante a sua emissão ICVM 476 ao preço de R\$ 105,00/cota, que encerraram o mês a um valor de mercado de R\$ 129,50/cota - ressaltamos que esta posição está em período de lock-up de 90 dias estabelecidos pela regulação vigente.

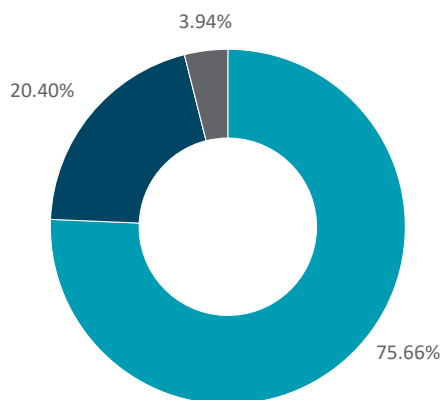
Com isso, a cota patrimonial do fundo apresentou uma valorização relevante de 2,37%, saindo de R\$ 97,29 em maio para R\$ 99,60 em junho. Adicionalmente, o fundo fez as seguintes realocações:

- Montou nova posição no valor de R\$ 3 milhões no CRI SOCICAM 2 a uma taxa de IGP-M + 9,00%a.a.;
- Aumentou a posição em R\$ 4,5 milhões no CRI Rede D'Or a uma taxa de IPCA + 4,74%a.a.;
- Reduziu em R\$ 2 milhões a posição no CRI Iguatemi a uma taxa de CDI + 0,15%a.a.;
- Reduziu em R\$ 5 milhões a posição no CRI VLI 2 uma taxa de IPCA + 5,82%a.a.;
- O ativo CRI Vale (Nova Lima) foi recomprado integralmente pelo emissor no valor devidamente atualizado com a multa de pré-pagamento;
- Aumentou em R\$ 500 mil a posição em XPLG11 a um custo de R\$ 100,00/cota. Esse aumento foi feito através do exercício do direito de subscrição no valor de R\$ 1 milhão e da venda da posição detida pela fundo no valor de R\$ 460 mil a um preço de R\$ 102,64/cota;
- Reduziu em R\$ 1,3 milhões a posição em VISC11 a um valor de R\$ 106,89/cota;
- Encerrou a posição de R\$ 2,8 milhões em KNCR11 a um valor de R\$ 104,66/cota;
- Encerrou a posição de R\$ 900 mil em UBSR11 a um valor de R\$ 105,94/cota;
- Encerrou a posição de R\$ 600 mil em HGCR11 a um valor de R\$ 117,18/cota;
- Encerrou a posição de R\$ 450 mil em KNIP11 a um valor de R\$ 115,40/cota; e
  - Encerrou a posição de R\$ 260 mil em KNHY11 a um valor de R\$ 118,15/cota.

Com isso, a posição em caixa do fundo encerrou o mês em 3,94% do PL.

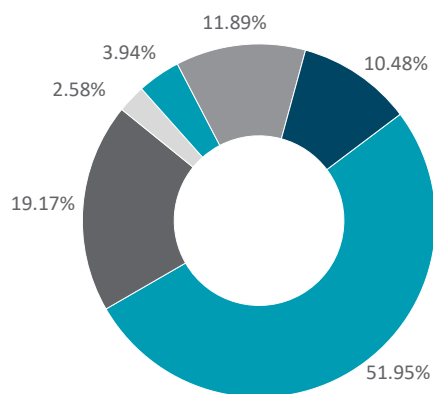
Distribuição da Carteira

Distribuição por Ativo



■ CRI ■ FII ■ FI RF

Distribuição por Indexador



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

Distribuição por Setor

Setor	Porcentagem
Real Estate	41,10%
Shopping center	10,99%
Oleo e Gás	7,98%
Alimentos	6,16%
Gráfica	5,27%
Logística	2,22%
Instituições Financeiras	4,46%
Hoteis	3,92%
Governo Federal	3,94%
Saúde	6,76%
Papel	5,23%
Educação	1,45%
Mineração	0,53%
Total	100,00%

Indexador Taxa Média (a.a.) % do Patrimônio

Indexador	Taxa Média (a.a.)	% do Patrimônio
IPCA	8,67%	51,95%
IGP-M	9,94%	19,17%
IGP-DI	5,66%	2,58%
CDI+	3,42%	11,89%
CDI% (FI-RF)	99,00%	3,94%
N/A (FII)	N/A (FII)	10,48%
TOTAL:		100,00%

## Demonstração de Resultado Mensal

Resultado	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19
<b>Receita Ativos (Caixa)</b>	<b>1.432.841</b>	<b>934.879</b>	<b>1.355.390</b>	<b>1.674.918</b>	<b>1.661.285</b>	<b>1.776.497</b>
<b>CRI</b>	<b>1.265.913</b>	<b>782.338</b>	<b>1.114.390</b>	<b>1.220.607</b>	<b>1.378.577</b>	<b>1.467.890</b>
Juros	649.330	797.474	816.928	792.930	856.686	955.045
Correção Monetária	510.134	(96.376)	297.462	427.677	521.891	448.366
Negociação	106.449	81.239	-	-	-	64.478
<b>FII</b>	<b>118.310</b>	<b>130.012</b>	<b>220.592</b>	<b>375.587</b>	<b>255.769</b>	<b>278.687</b>
Dividendos	105.235	128.025	112.147	214.522	226.519	222.170
Negociação	13.075	1.987	108.445	161.065	29.250	56.517
<b>LCI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Caixa</b>	<b>48.618</b>	<b>22.530</b>	<b>20.408</b>	<b>78.724</b>	<b>26.938</b>	<b>29.921</b>
<b>Despesas (Caixa)</b>	<b>(74.111)</b>	<b>(152.959)</b>	<b>(149.954)</b>	<b>(192.960)</b>	<b>(170.909)</b>	<b>(199.175)</b>
Ajuste	(213.520)	-	(11.115)	-	-	12.754
<b>Resultado (Caixa)</b>	<b>1.145.210</b>	<b>781.920</b>	<b>1.194.322</b>	<b>1.481.957</b>	<b>1.490.376</b>	<b>1.590.076</b>
Distribuição	1.145.210	781.920	1.194.322	1.481.957	1.490.376	1.590.076
Distribuição/Cota	0,79	0,54	0,82	0,79	0,80	0,85
N° de cotas	1.448.099	1.448.099	1.448.099	1.868.099	1.868.099	1.868.099
Ajustes Contábeis	283.760	1.125.553	(1.117.297)	3.319.428	(312.946)	4.323.825
MTM FII	364.094	21.052	18.787	1.039.107	(6.123)	4.205.067
MTM CRI	508.625	(125.439)	(1.597.672)	1.490.651	429.393	(546.120)
Ajustes Distribuição CRI	(585.967)	1.231.365	463.797	791.879	(734.008)	667.086
Ajustes Despesas	(2.992)	(1.425)	(2.208)	(2.208)	(2.208)	(2.208)

\* Os números de Dez/2018 e Mar/2019 consideram apenas as cotas originais do IRDM11 antes da segunda e terceira emissões de cotas respectivamente. Adicionalmente, estes também não levam em conta o resultado do caixa referente aos recursos captados durante a oferta.

## Detalhamento dos Ativos

Operação	BB Mapfre	Resumo:
Rating	AA	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis devidos pelo grupo Segurador BB Mapfre, maior grupo segurador da América Latina, referente a locação built to suit (BTS) de seu edifício sede (Edifício WTorre Morumbi), localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261 em São Paulo - SP. Como garantia, a operação também conta com a alienação fiduciária do imóvel locado. Cumpre informar que tanto o contrato de locação, quanto a alienação fiduciária são referentes do 15° até 29° andares do edifício.
Taxa de Compra	7,85%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Anual	
Data de Emissão	14/06/2012	
Data de Vencimento	13/01/2033	
Tipo de oferta	476	

Operação	BR Distribuidora	Resumo:
Rating	AA	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 e controlada pela Petrobras, uma das maiores empresas nacionais.
Taxa de Compra	5,70%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/10/2012	
Data de Vencimento	15/07/2031	
Tipo de oferta	400	

Operação	BR Distribuidora 2	Resumo:
Rating	AA	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 e controlada pela Petrobras, uma das maiores empresas nacionais.
Taxa de Compra	6,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/08/2013	
Data de Vencimento	15/10/2023	
Tipo de oferta	476	

Operação	BR Properties	Resumo:
Rating	AA	A operação tem como risco primário o crédito corporativo da BR Properties, uma das maiores empresas do segmento de locação de espaços corporativos. Adicionalmente, o CRI conta ainda com a alienação fiduciária do Edifício Tucano, localizado em Jarinu - SP, um ativo com foco industrial e que foi adquirido pela companhia em fev/2018 por R\$ 71 milhões, o que equivale a 140% do valor de emissão.
Taxa de Compra	0,70%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Trimestral	
Data de Emissão	28/02/2018	
Data de Vencimento	01/03/2023	
Tipo de oferta	476	

Operação	BRDU	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste em um CRI de loteamento lastreado em uma carteira de recebíveis (contratos de compra e venda) de lotes em 4 empreendimentos já performados. A operação tem o valor de R\$ 60 milhões de emissão, sendo que a carteira em garantia possui um valor de R\$ 147 milhões. 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.
Taxa de Compra	10,00%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	18/12/2018	
Data de Vencimento	21/01/2029	
Tipo de oferta	476	

Operação	BRF	Resumo:
Rating	AA+	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis devidos pela BRF, um dos maiores produtores de embutidos da América Latina, referente a locação built to suit (BTS) de um galpão refrigerado, localizado em Vitória do Santo Antão - PE. Como garantia, a operação conta com a alienação fiduciária do imóvel locado e uma fiança locatícia emitida pelo Banco Bradesco no valor de parte da operação.
Taxa de Compra	7,75%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/12/2018	
Data de Vencimento	05/01/2039	
Tipo de oferta	476	

## Detalhamento dos Ativos

Operação	BrMalls	Resumo:
Rating	AA+	A operação tem como risco primário o fluxo de locações do Shopping Estação e Shopping Campinas, ambos controlados pela BrMalls e localizados em Curitiba - PR e Campinas - SP, respectivamente. A operação ainda possui os mesmos shopping e a fiança da própria BrMalls como garantia.
Taxa de Compra	6,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	18/03/2014	
Data de Vencimento	07/03/2024	
Tipo de oferta	400	

Operação	FII Direcional	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste em um fundo imobiliário, cujo foco foi a aquisição de 471 unidades residências e uma carteira de recebíveis imobiliários de R\$ 211 milhões, sendo R\$ 128 milhões em processo de repasse e R\$ 83 milhões em financiamento direto, ambos detidos pela Direcional Engenharia. O FII Direcional adquiriu os ativos pelo valor de R\$ 170 milhões e conforme os imóveis forem sendo vendidos e os créditos recebidos, o fundo irá pagar juros (IPCA + 10%a.a.) e amortização para as cotas sênior, que é a série investida pelo IRDM11. A operação ainda conta com uma possível remuneração adicional a depender da performance das vendas e a cota júnior do fundo é detido pela própria Direcional.
Taxa de Compra	10,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	N/A	
Data de Vencimento	N/A	
Tipo de oferta	476	

Operação	Golden Gramado 1, 2 e 3	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, localizado em Gramado - RS e 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 2 anos. Sendo assim, o IRDM11 se comprometeu a investir até R\$ 6 milhões, mas liquidou até o momento quase R\$ 3 milhões. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real do imóvel.
Taxa de Compra	13,98%, 15,00% e 15,00%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/03/2018	
Data de Vencimento	15/05/2025	
Tipo de oferta	476	

Operação	Gramado Parks 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 BV Resort em Gramado - RS, que possui um valor de R\$ 90,6 milhões. O valor total de emissão da operação foi de R\$ 60 milhões, sendo 40% de classe sênior (classe detida pelo fundo), 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 do imóvel.
Taxa de Compra	12,00% (sênior) e 15% (mezanino)	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	05/11/2018	
Data de Vencimento	20/03/2023	
Tipo de oferta	476	

Operação	Gramado Termas Resort	Resumo:
Rating	N/A	A operação é a classe mezanino da 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 de 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 do imóvel.
Taxa de Compra	16,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	01/04/2019	
Data de Vencimento	20/04/2024	
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. Como garantia, a operação conta com a alienação fiduciária desse imóvel, além da fiança corporativa da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.
Taxa de Compra	0,50%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	17/09/2015	
Data de Vencimento	17/09/2025	
Tipo de oferta	400	

## Detalhamento dos Ativos

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 Minha Casa Minha Vida - 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.
Taxa de Compra	5,80%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	05/04/2018	
Data de Vencimento	10/04/2021	
Tipo de oferta	476	

Operação	Inter Construtora 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o empreendimento MCMV Park Uberaba, um dos maiores da Inter Construtora, que é uma construtora focada no mercado Minha Casa Minha Vida - 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.
Taxa de Compra	4,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	26/11/2018	
Data de Vencimento	09/11/2021	
Tipo de oferta	476	

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 a alienação fiduciária desse imóvel e com a carta fiança bancária de um banco de primeira linha, que é renovada anualmente.
Taxa de Compra	5,03%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	07/12/2012	
Data de Vencimento	07/11/2027	
Tipo de oferta	476	

Operação	Loteamento	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste em um CRI de loteamento lastreado em uma carteira de recebíveis (contratos de compra e venda) de lotes em 25 empreendimentos já performados. A operação foi emitida em 2013 e atualmente já possui uma carteira consolidada. Por fim, o CRI possui um mínimo de colateral de carteira adimplente de 125% sobre o seu saldo devedor.
Taxa de Compra	10,50%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	18/12/2013	
Data de Vencimento	19/12/2023	
Tipo de oferta	476	

Operação	MRV (Urbamais)	Resumo:
Rating	AA-	A operação tem como risco primário o crédito corporativo da Urbamais, empresa focada em loteamento do grupo MRV. A operação conta ainda com o aval da MRV S.A., empresa focada no segmento Minha Casa Minha Vida - MCMV e atualmente a maior construtora da América Latina em termos de número de unidades.
Taxa de Compra	1,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	28/12/2016	
Data de Vencimento	30/12/2019	
Tipo de oferta	476	

Operação	Petrobras	Resumo:
Rating	AA	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis atípicos (built to suit - BTS) devidos pela Petrobras referente a locação de sua sede administrativa localizado na cidade de Vitória - ES.
Taxa de Compra	5,53%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Anual	
Data de Emissão	15/10/2013	
Data de Vencimento	17/10/2031	
Tipo de oferta	400	

## Detalhamento dos Ativos

Operação	Rede D'Or	Resumo:
Rating	AAA	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis devidos pela Rede D'Or, maior grupo hospitalar do país, referente a locação built to suit (BTS) do Hospital Santa Helena, localizado em Brasília - DF. Como garantia, a operação conta com a alienação fiduciária desse imóvel.
Taxa de Compra	5,20%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	06/08/2017	
Data de Vencimento	06/11/2027	
Tipo de oferta	400	

Operação	Rede D'Or 2	Resumo:
Rating	AA+	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis devidos pela Rede D'Or, maior grupo hospitalar do país, referente a locação built to suit (BTS) do Hospital Maternidade Brasil, localizado em Santo André - SP. Como garantia, a operação conta com a alienação fiduciária desse imóvel.
Taxa de Compra	7,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	06/07/2016	
Data de Vencimento	06/05/2026	
Tipo de oferta	400	

Operação	Rede D'Or 3	Resumo:
Rating	AAA	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis devidos pela Rede D'Or, maior grupo hospitalar do país, referente a locação built to suit (BTS) do Hospital Caxias D'Or, localizado em Duque de Caxias - RJ. Como garantia, a operação conta com a alienação fiduciária desse imóvel.
Taxa de Compra	6,55%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	06/07/2016	
Data de Vencimento	06/01/2027	
Tipo de oferta	400	

Operação	Rede D'Or 4	Resumo:
Rating	AAA	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis devidos pela Rede D'Or, maior grupo hospitalar do país, referente a locação built to suit (BTS) do Hospital Maternidade Brasil, localizado em Santo André - SP. Como garantia, a operação conta com a alienação fiduciária desse imóvel.
Taxa de Compra	8,04%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	07/02/2016	
Data de Vencimento	07/05/2026	
Tipo de oferta	400	

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.
Taxa de Compra	9,25%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	20/04/2018	
Data de Vencimento	20/10/2028	
Tipo de oferta	476	

Operação	Rodobens 2	Resumo:
Rating	A-	A operação tem como risco primário o crédito corporativo da Rodobens Negócios Imobiliários (RNI). Como garantia, a operação conta com uma carteira de recebíveis de loteamentos desenvolvidos pela RNI e com o aval da GV Holding, controladora da RNI e um dos maiores grupos empresariais do Brasil, controlando entre outras empresas o Banco Rodobens. O principal fator de atratividade da operação foi o aval da GV Holding.
Taxa de Compra	2,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/02/2019	
Data de Vencimento	15/02/2029	
Tipo de oferta	476	



## Detalhamento dos Ativos

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 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.
Taxa de Compra	10,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	10/05/2018	
Data de Vencimento	14/05/2025	
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, Aliance, 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 Aliance, possui uma taxa de ocupação de 98,8% e gerou uma receita de R\$ 90,6 milhões.
Taxa de Compra	5,66%	
Indexador	IGP-DI	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	10/07/2010	
Data de Vencimento	10/05/2025	
Tipo de oferta	400	

Operação	Shopinvest	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário os aluguéis do Shopping Park Sul, localizado em Volta Redonda - RJ. Além disso, o CRI possui coobrigação da empresa controladora do empreendimento, Shopinvest, e garantia real do mesmo shopping, que foi avaliado pela Colliers em R\$ 230,6 milhões. Além das garantias descritas anteriormente, a operação ainda conta com o aval na Pessoa Física do controlador (Sr. Antonio José de Almeida Carneiro), e um fundo de reserva equivalente a 6 parcelas de juros da operação.
Taxa de Compra	8,24%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	12/07/2018	
Data de Vencimento	13/08/2021	
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 Funda, ambos localizados em São Paulo - SP. 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.
Taxa de Compra	10,66%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	16/05/2016	
Data de Vencimento	15/05/2024	
Tipo de oferta	476	

Operação	SOCICAM 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário os aluguéis das lojas do terminal aeroportuário de Goiania - GO. Atualmente, este terminal aeroportuário gera um aluguel mensal, que foi cedido para a operação, de R\$ 1,2 milhão, enquanto a parcela da operação custa 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.
Taxa de Compra	9,00%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/05/2019	
Data de Vencimento	15/12/2026	
Tipo de oferta	476	

Operação	Vale	Resumo:
Rating	AAA	A operação tem como risco primário os aluguéis atípicos (built to suit - BTS) devidos pela Vale para locação de 597 casas localizadas no Projeto Ferro Carajás S11D, que é um projeto para implantação de um complexo de exploração mineral na região da Serra dos Carajás - PA. Trata-se de um do maior projeto greenfield de mineração de ferro do mundo.
Taxa de Compra	5,55%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	14/09/2016	
Data de Vencimento	23/05/2029	
Tipo de oferta	400	

## Detalhamento dos Ativos

Operação	XPHT	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste em uma estrutura híbrida de fundo imobiliário (FII), sob os tickers de XPHT11 e XPHT12, com foco na aquisição de hotéis, sendo o principal ativo do fundo o Hotel Pullman Ibirapuera, localizado em São Paulo - SP. O fundo adquiriu as cotas sênior e ordinária, que possuem meta de performance e estas são reforçadas pela existência das cotas subordinadas.
Taxa de Compra	3,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	N/A	
Data de Vencimento	N/A	
Tipo de oferta	476	



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

**ICVM 476**

- 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**

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

**ALOCAÇÃO NÃO  
CORE EM FII**

- Durante o período de alocação, busca alocações mais eficientes para o caixa, aproveitando-se principalmente de aquisição de cotas de FII que distribuam dividendos superiores ao rendimento de LCIs e que tenham alta liquidez

---

## **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.



Ir

iridium

gestão de recursos

## CONTATO

**Rafael Morais, CFP®**

+55 11 4861 5770

[rmorais@iridiumgestao.com.br](mailto:rmorais@iridiumgestao.com.br)

**Antonio Carlos Conceição, CGA, CFP®**

+55 11 4861 5799

[aconceicao@iridiumgestao.com.br](mailto:aconceicao@iridiumgestao.com.br)

rua joaquim floriano . 100 . 9 andar

são paulo . sp . 04534-000

[www.iridiumgestao.com.br](http://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.