

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 setembro, o fundo finalizou a alocação dos recursos captados na 4ª emissão de cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que no dia 30 de setembro, o fundo encerrou o mês em sua maior cotação de mercado, com a cota atingindo o patamar de R\$ 127,42/cota. Além disso, o fundo manteve um forte volume de negociação no mês, totalizando um valor de R\$ 30,52 milhões (volume médio diário de R\$ 1,45 milhão).

Com relação ao rendimento, o fundo realizou uma distribuição de R\$ 0,7921/cota, o que equivale a um resultado de 199,71% do CDI no mês, considerando a isenção tributária na distribuição mensal para investidores Pessoas Físicas - PF. No rendimento de setembro, os impactos negativos gerados pela divulgação dos últimos dados de inflação que vieram abaixo do esperado, foram contrabalanceados pela realização com lucro de algumas posições em FIIs e CRIs.

Link para o comunicado de distribuição:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=61295&fink>

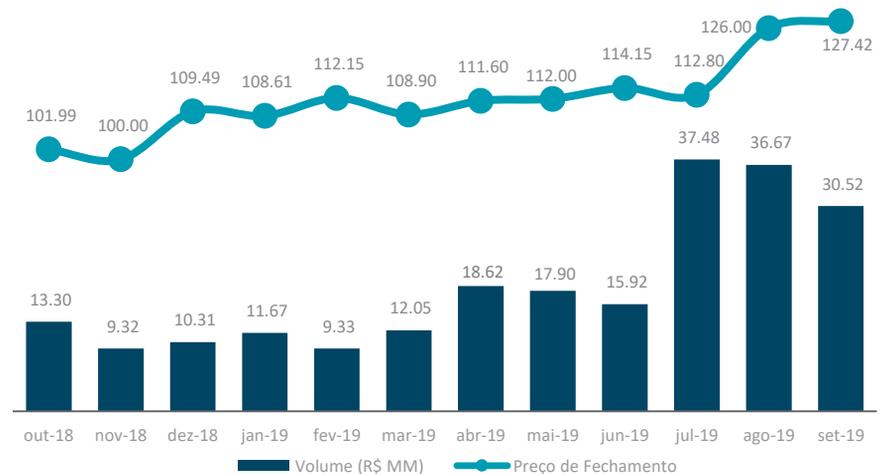
Rendimentos Mensais (Últ. 12 Meses)

Data	Rendimento por Cota (R\$)	Dividend Yield ¹	Dividend Yield - Gross-Up ²	Dividend Yield - Gross-Up CDI%	Valor Cota Patrimonial (R\$)
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
jul/19	0,64	0,65%	0,76%	134,06%	99,58
ago/19	1,14	1,16%	1,36%	272,24%	99,24
set/19	0,79	0,79%	0,93%	199,71%	100,61

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	Primeira PMT Esperada
Helbor 2	Habitasec Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 23.773.618	7,68%	CDI+	2,15%	Trimestral	jun-23	set-19
Fundo Soberano 1	N/A	FI RF	N/A	N/A	R\$ 14.305.796	4,62%	CDI%	99,00%	Mensal	N/A	mar-18
Even	Ápice Sec.	CRI	AA	S&P	R\$ 15.075.873	4,87%	CDI+	1,50%	Mensal	ago-23	set-19
BRF	ISEC Sec.	CRI	AA+	Fitch	R\$ 11.597.498	3,75%	IPCA	7,00%	Mensal	jan-39	jan-19
Rede D'Or	RB Capital Sec.	CRI	AAA	Fitch	R\$ 11.327.974	3,66%	IPCA	5,20%	Mensal	nov-27	mai-18
BR Distribuidora	RB Capital Sec.	CRI	AAA	Fitch	R\$ 10.108.951	3,27%	IPCA	5,54%	Mensal	jul-31	set-18
BRDU	Habitasec Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 9.552.362	3,09%	IGP-M	10,00%	Mensal	jan-29	fev-19
São Domingos	Ápice Sec.	CRI	A+	LF	R\$ 9.504.850	3,07%	IPCA	10,50%	Mensal	mai-25	jun-18
JFL	Ápice Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 9.094.830	2,94%	IPCA	7,00%	Mensal	jul-31	set-18
BRF 2	ISEC Sec.	CRI	AA+	Fitch	R\$ 9.013.540	2,91%	IPCA	5,50%	Mensal	jan-39	set-19
Inter Construtora 2	Ápice Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 8.882.623	2,87%	CDI+	4,00%	Mensal	nov-21	jun-18
BB Mapfre	Gaia Sec.	CRI	AA	Fitch	R\$ 8.432.294	2,73%	IGP-M	7,85%	Annual	jan-33	jan-19
SOCICAM	REIT Sec.	CRI	A	Liberum	R\$ 7.559.829	2,44%	IGP-M	10,66%	Mensal	mai-24	mar-18
BB/Caixa	RB Capital Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 6.336.340	2,05%	IGP-DI	4,00%	Mensal	mar-28	set-19
Iguatemi	RB Capital Sec.	CRI	AAA	Fitch	R\$ 6.291.500	2,03%	CDI+	0,31%	Mensal	set-25	abr-18
Inter Construtora	Ápice Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.812.126	1,88%	CDI+	5,80%	Mensal	abr-21	jun-18
Gramado Parks	Forte Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.584.289	1,81%	IPCA	12,00%	Mensal	mar-23	jan-19
Shopping da Bahia	Gaia Sec.	CRI	AAA	S&P	R\$ 4.672.704	1,51%	IGP-DI	5,66%	Mensal	mai-25	jun-18
BR Properties	Nova Sec.	CRI	AA	Moody's	R\$ 4.425.444	1,43%	CDI+	0,70%	Trimestral	mar-23	ago-18
Petrobras	Brazilian Securities Sec.	CRI	AA	Fitch	R\$ 4.399.615	1,42%	IPCA	5,53%	Annual	out-31	out-18
Gramado Termas Resort	Forte Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.495.914	1,13%	IPCA	16,00%	Mensal	abr-24	mai-19
SOCICAM 2	REIT Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.980.921	0,96%	IGP-M	9,00%	Mensal	dez-26	jul-19
Kroton	RB Capital Sec.	CRI	AA+	S&P	R\$ 2.936.409	0,95%	IPCA	4,99%	Mensal	nov-27	set-18
VLI	RB Capital Sec.	CRI	AAA	Fitch	R\$ 2.402.061	0,78%	IPCA	5,90%	Annual	mar-24	mar-18
Gramado Parks 2	Forte Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.105.446	0,68%	IPCA	15,57%	Mensal	mar-23	jan-19
Shopinvest	RB Capital Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.033.360	0,66%	IPCA	8,24%	Mensal	ago-21	set-18
Golden Gramado	Forte Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.029.295	0,66%	IGP-M	13,98%	Mensal	mai-25	abr-18
Loteamento	Gaia Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 1.931.438	0,62%	IGP-M	10,50%	Mensal	dez-23	out-18
BR Distribuidora 2	RB Capital Sec.	CRI	AAA	Fitch	R\$ 1.852.692	0,60%	IPCA	6,00%	Mensal	out-23	out-19
Gramado Parks 3	Forte Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 1.443.951	0,47%	IPCA	17,35%	Mensal	mar-23	out-19
Vale	Ápice Sec.	CRI	AAA	Fitch	R\$ 1.091.291	0,35%	IGP-M	5,55%	Mensal	mai-29	jul-18
Gafisa	Habitasec Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 979.432	0,32%	CDI+	4,75%	Mensal	mai-20	set-19
Rodobens 2	Nova Sec.	CRI	A-	Fitch	R\$ 953.132	0,31%	CDI+	2,00%	Mensal	fev-29	mar-19
Golden Gramado 3	Forte Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 947.901	0,31%	IGP-M	13,44%	Mensal	mai-25	abr-18
Petrobras 3	RB Capital Sec.	CRI	AA	Fitch	R\$ 901.675	0,29%	IPCA	4,10%	Mensal	mar-26	ago-19
Golden Gramado 2	Forte Sec.	CRI	N/A	N/A	R\$ 774.168	0,25%	IGP-M	15,00%	Mensal	mai-25	ago-18
Petrobras 2	BRC Sec.	CRI	AA	Fitch	R\$ 555.545	0,18%	IGP-M	5,99%	Annual	jan-22	jan-20
Rio Ave	ISEC Sec.	CRI	A+	Liberum	R\$ 472.396	0,15%	IPCA	9,25%	Mensal	out-28	mai-18
BrMalls	RB Capital Sec.	CRI	AA+	Moody's	R\$ 285.953	0,09%	IPCA	6,00%	Mensal	mar-24	ago-18
MRV (Urbamaís)	Ápice Sec.	CRI	AA-	Fitch	R\$ 131.260	0,04%	CDI+	1,00%	Mensal	dez-19	ago-18
Total					R\$ 216.056.297	69,84%					

Ativo - FII	Grupo Econômico	Tipo	Setor	Custo Médio	Quantidade	Posição	% do Patrimônio	Fluxo de Pagamentos	Primeira PMT Esperada
HCTR13	Hectare	FII	Papel	R\$ 110,81	133.240	R\$ 18.119.041	5,86%	Mensal	ago-19
FII Direcional	Direcional	FII	Real Estate	R\$ 819,87	22.317	R\$ 15.063.975	4,87%	Mensal	set-18
XPHT12	XP	FII	Hoteis	R\$ 102,29	137.050	R\$ 14.046.255	4,54%	Mensal	jan-19
HCTR12	Hectare	FII	Papel	R\$ 110,81	90.240	R\$ 12.271.557	3,97%	Mensal	out-19
FII Tordesilhas	Hectare	FII	Real Estate	R\$ 9,93	1.006.637	R\$ 10.000.726	3,23%	Mensal	nov-19
BCRI11	Banestes	FII	Papel	R\$ 105,22	75.056	R\$ 9.989.954	3,23%	Mensal	abr-18
XPCL12	XP	FII	Papel	R\$ 115,00	50.000	R\$ 5.000.000	1,62%	Mensal	out-19
XPHT11	XP	FII	Hoteis	R\$ 100,00	29.519	R\$ 3.113.959	1,01%	Mensal	jan-19
VRTA11	FAR	FII	Papel	R\$ 121,81	24.902	R\$ 3.038.044	0,98%	Mensal	abr-18
HCTR11	Hectare	FII	Papel	R\$ 111,04	18.980	R\$ 2.581.052	0,83%	Mensal	ago-19
HGCR13	CSHG	FII	Papel	R\$ 108,54	759	R\$ 90.017	0,03%	Mensal	jul-18
Total						R\$ 93.314.580	30,16%		

* - O Custo Médio informado do FII Direcional (DMAC11) não está ajustado pelas amortizações incorridas, o custo amortizado está em R\$ 568,41.

Estratégia de Alocação e Esclarecimentos

Seguem abaixo os movimentos realizados no mês:

Fundos Imobiliários - FIIs:

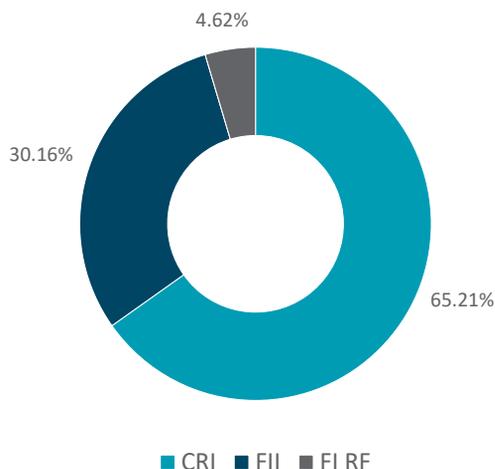
- Aumento de R\$ 12,3MM na posição em HCTR11 ao preço médio de R\$ 110,81/cota - posição feita através do ativo HCTR12;
- Nova posição de R\$ 5MM em XPCL12 ao preço médio de R\$ 100/cota - emissão via ICVM476; e
- Nova posição de R\$ 10MM no FII Tordesilhas ao preço médio de R\$ 9,93/cota.

CRIs:

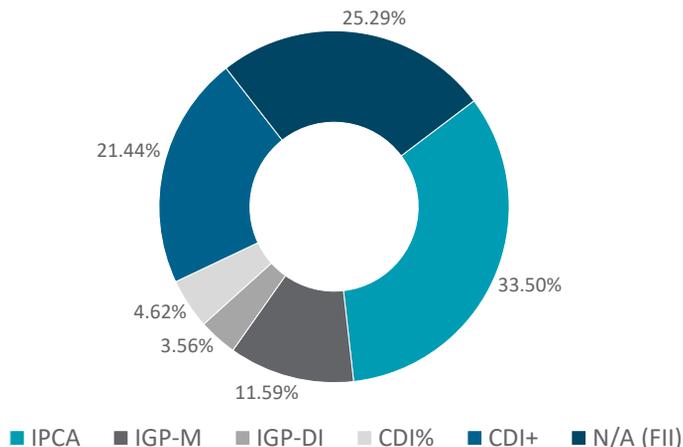
- Nova posição de R\$ 1,4MM no CRI Gramado Parks 3 a IPCA + 17,35%a.a. - posição feita através da serie subordinada da operação Gramado Parks, que já é detida pelo fundo.

Distribuição da Carteira

Distribuição por Ativo



Distribuição por Indexador



Distribuição por Setor	
Real Estate	41,65%
Shopping Center	7,70%
Óleo e Gás	5,76%
Alimentos	6,66%
Gráfica	3,07%
Logística	0,78%
Instituições Financeiras	2,73%
Hoteis	5,55%
Governo Federal	4,62%
Saúde	3,66%
Papel	16,51%
Educação	0,95%
Mineração	0,35%
Total	100,00%

Indexador	Taxa Média (a.a.)	% do Patrimônio
IPCA	8,02%	33,50%
IGP-M	9,80%	11,59%
IGP-DI	4,71%	3,56%
CDI+	2,33%	21,44%
CDI% (FI-RF)	99,00%	4,62%
N/A (FII)	N/A (FII)	25,29%
TOTAL:		100,00%

Demonstração de Resultado Mensal

Resultado	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19
Receita Ativos (Caixa)	1.674.918	1.661.285	1.776.497	1.424.947	2.793.174	2.793.974
CRI	1.220.607	1.378.577	1.467.890	1.114.626	2.175.987	1.866.365
Juros	792.930	856.686	955.045	870.893	954.907	1.463.602
Correção Monetária	427.677	521.891	448.366	243.733	227.963	244.793
Negociação	-	-	64.478	-	993.118	157.971
FII	375.587	255.769	278.687	288.436	396.720	839.546
Dividendos	214.522	226.519	222.170	177.641	285.821	415.755
Negociação	161.065	29.250	56.517	110.795	110.899	423.791
LCI	-	-	-	-	-	-
Caixa	78.724	26.938	29.921	21.884	220.466	88.063
Despesas (Caixa)	(192.960)	(170.909)	(199.175)	(221.296)	(311.267)	(363.661)
Ajuste	-	-	12.754	-	(337.015)	-
Resultado (Caixa)	1.481.957	1.490.376	1.590.076	1.203.650	2.144.892	2.430.314
Distribuição	1.481.957	1.490.376	1.590.076	1.203.650	2.144.892	2.430.314
Distribuição/Cota	0,79	0,80	0,85	0,64	1,15	0,79
N° de cotas	1.868.099	1.868.099	1.868.099	1.868.099	1.868.099	3.068.099
Ajustes Contábeis	3.319.428	(312.946)	4.323.825	158.123	668.222	4.327.025
MTM FII	1.039.107	(6.123)	4.205.067	(66.937)	2.036.808	4.388.746
MTM CRI	1.490.651	429.393	(546.120)	(198.902)	(1.222.746)	(19.417)
Ajustes Distribuição CRI	791.879	(734.008)	667.086	410.995	(143.247)	(50.651)
Ajustes Despesas	(2.208)	(2.208)	(2.208)	12.967	(2.593)	8.347

*No mês de Ago/2019, o cálculo se refere apenas as cotas anteriores a 4ª emissão de cotas, o valor de ajuste é referente a -R\$ 353 mil que foi o resultado distribuídos para as cotas subscritas durante a oferta, e R\$ 16 mil referente a multa de pré-pagamento de 3 CRIs que o fundo detinha e foram recomprados pelo emissor.

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 à alienação fiduciária são referentes do 15° até 29° andares do edifício.
Tx. de Compra Atualizada	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	BB/CAIXA	Resumo:
Rating	N/A	A operação 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. de Compra Atualizada	4,00%	
Indexador	IGP-DI	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	02/08/2019	
Data de Vencimento	28/03/2028	
Tipo de oferta	476	

Operação	BR Distribuidora	Resumo:
Rating	AAA	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.
Tx. de Compra Atualizada	5,54%	
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	AAA	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.
Tx. de Compra Atualizada	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.
Tx. de Compra Atualizada	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 de 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 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.
Tx. de Compra Atualizada	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	

Detalhamento dos Ativos

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. Este ativo é a serie subordinada.
Tx. de Compra Atualizada	7,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/12/2018	
Data de Vencimento	05/01/2039	
Tipo de oferta	476	

Operação	BRF 2	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. Este ativo é a serie sênior.
Tx. de Compra Atualizada	5,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/12/2018	
Data de Vencimento	05/01/2039	
Tipo de oferta	476	

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 shoppings e a fiança da própria BrMalls como garantia.
Tx. de Compra Atualizada	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 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 a a cota júnior do fundo é detido pela própria Direcional.
Tx. de Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	N/A	
Data de Vencimento	N/A	
Tipo de oferta	476	

Operação	Even	Resumo:
Rating	AA	A operação tem como risco primário a incorporadora Even, além de possuir aproximadamente R\$ 306 milhões de imóveis dados em garantia para um CRI de R\$ 180 milhões. Os recursos decorrentes das vendas dos imóveis em garantia serão usados para amortização extraordinária do CRI.
Tx. de Compra Atualizada	1,50%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	02/08/2019	
Data de Vencimento	04/08/2023	
Tipo de oferta	476	

Operação	Gafisa	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora Gafisa, além de possuir o empreendimento Square Ipiranga em garantia. Os recursos decorrentes das vendas dos imóveis em garantia serão usados para amortização extraordinária do CRI.
Tx. de Compra Atualizada	4,75%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	01/11/2017	
Data de Vencimento	20/05/2020	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

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 na emissão 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 quase R\$ 3 milhões. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real do imóvel.
Tx. de Compra Atualizada	13,98%(1) 15,00%(2) 13,44%(3)	
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, 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 BV Resort em Gramado - RS, que possui um valor na emissão de aproximadamente 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 também 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.
Tx. de Compra Atualizada	12% (1 sr), 15,57% (2 mez), e 17,35% (3 mez)	
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 série 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 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 do imóvel.
Tx. de Compra Atualizada	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	Helbor 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora Helbor, além de possuir aproximadamente R\$ 548 milhões de imóveis dados em garantia para um CRI de R\$ 422 milhões. Os recursos decorrentes das vendas dos imóveis em garantia serão usados para amortização extraordinária do CRI.
Tx. de Compra Atualizada	2,15%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Trimestral	
Data de Emissão	21/06/2019	
Data de Vencimento	27/06/2023	
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.
Tx. de Compra Atualizada	0,31%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	17/09/2015	
Data de Vencimento	17/09/2025	
Tipo de oferta	400	

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. Em 2017, 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.
Tx. de Compra Atualizada	5,80%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	05/04/2018	
Data de Vencimento	10/04/2021	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

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 MCMV e que atua principalmente em Juiz de Fora - MG. Em 2017, 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.
Tx. de Compra Atualizada	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	JFL	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a empresa de Properties JFL Holding (empresa controlada por Felipe Lemann para investimento no mercado imobiliário), além de possuir aproximadamente R\$ 134 milhões de imóveis do empreendimento V-House em São Paulo - SP dados em garantia para um CRI de R\$ 78 milhões. Os recursos decorrentes das vendas dos imóveis em garantia serão usados para amortização extraordinária do CRI.
Tx. de Compra Atualizada	7,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	16/08/2019	
Data de Vencimento	23/07/2031	
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.
Tx. de Compra Atualizada	4,99%	
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 de contratos de compra e venda de lotes em 25 empreendimentos já performados. A operação foi emitida em 2013 e possui uma carteira consolidada. Por fim, o CRI possui um mínimo de colateral de carteira adimplente de 125% sobre o seu saldo devedor.
Tx. de Compra Atualizada	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.
Tx. de Compra Atualizada	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.
Tx. de Compra Atualizada	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	Petrobras 2	Resumo:
Rating	AA	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis atípicos (built to suit - BTS) devidos pela Petrobras referente a locação do Edifício Cidade Nova localizado na cidade de Rio de Janeiro - RJ.
Tx. Compra Atualizada	5,99%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Anual	
Data de Emissão	12/01/2009	
Data de Vencimento	12/01/2022	
Tipo de oferta	400	

Operação	Petrobras 3	Resumo:
Rating	AA	A operação tem como risco primário o fluxo de recebíveis devidos pela Petrobras referente ao arrendamento do Estaleiro Inhaúma localizado na cidade de Rio de Janeiro - RJ. A operação ainda conta com o ativo em garantia
Tx. Compra Atualizada	4,10%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	13/07/2013	
Data de Vencimento	13/03/2026	
Tipo de oferta	400	

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.
Tx. Compra Atualizada	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	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 são as proprietárias dos imóveis, e os mesmos imóveis em garantia, que deverão ter valor de avaliação de no mínimo 200% do saldo devedor do CRI.
Tx. Compra Atualizada	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.
Tx. Compra Atualizada	2,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/02/2019	
Data de Vencimento	15/02/2029	
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 liberadas 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.
Tx. Compra Atualizada	10,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	10/05/2018	
Data de Vencimento	14/05/2025	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

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 2018 por 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.
Tx. Compra Atualizada	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	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.
Tx. Compra Atualizada	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	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.
Tx. Compra Atualizada	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 Goiânia - GO. Atualmente, este terminal aeroportuário gera um aluguel mensal, que foi cedido para a operação, de aprox. R\$ 1,2 milhão, 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.
Tx. Compra Atualizada	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	FII Tordesilhas	Resumo:
Rating	N/A	O fundo FII Tordesilhas tem como foco a aquisição de participações minoritárias em SPES, que já tenham desenvolvido seus projetos imobiliários e atualmente possuam carteiras de recebíveis. A TIR esperada para o fundo é estimada em 20%a.a.
Tx. Compra Atualizada	N/A	
Indexador	N/A	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	N/A	
Data de Vencimento	N/A	
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.
Tx. Compra Atualizada	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	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.
Tx. Compra Atualizada	5,90%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Anual	
Data de Emissão	22/04/2013	
Data de Vencimento	20/03/2024	
Tipo de oferta	476	

Operação	XPHT11 (Sr)	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste em uma estrutura híbrida de fundo imobiliário (FII) com foco na aquisição de hotéis, sendo o principal ativo do fundo o Hotel Pullman Ibirapuera, localizado em São Paulo - SP. O IRDM11 adquiriu as cotas sênior e ordinária, que possuem meta de performance e estas são reforçadas pela existência das cotas subordinadas.
Tx. Compra Atualizada	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

Antonio Carlos Conceição, CGA, CFP®

+55 11 4861 5799

aconceicao@iridiumgestao.com.br

rua joaquim floriano . 100 . 9 andar

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.

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

 Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária