

## CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

## OBJETIVO DO FUNDO

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

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

## PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

## INÍCIO DO FUNDO

mar/18

## TIPO

Condomínio fechado com prazo indeterminado

## ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

## CUSTODIANTE

Banco BTG Pactual S.A.

## ESCRITURAÇÃO

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

## GESTOR

Iridium Gestão de Recursos Ltda.

## AUDITOR

PWC Auditores Independentes

## RAZÃO SOCIAL:

FII Iridium Recebíveis Imobiliários

## CNPJ:

28.830.325/0001-10

## NEGOCIAÇÃO

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

## TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Taxa de Administração: 0,17% a.a.  
Taxa de Gestão: 0,83% a.a.

## ANÚNCIO E PAGAMENTO DOS DIVIDENDOS

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

## TRIBUTAÇÃO

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

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

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

## Comentário Mensal

A distribuição de rendimento referente a dezembro foi de R\$ 1,5905/cota, o que equivale a uma remuneração bruta de imposto de renda de 1.146,52% do CDI do período. Destacamos que foi o maior rendimento mensal do fundo desde seu início. O fundo segue com a gestão ativa focado na aquisição de novos CRIs e alguns FIIs, usando o caixa oriundo da 8ª emissão de cotas. A intenção é finalizar o mês de janeiro com um caixa entre 8% a 15% do PL do fundo. O fundo permanece vendendo posições de FIIs e alguns CRIs no mercado secundário, que apresentaram alta valorização. No mês de dezembro, o fundo transacionou mais de R\$ 416 milhões em ativos, entre compras e vendas, sendo R\$ 303 milhões de ativos adquiridos e R\$ 112 milhões em vendas. De acordo com o boletim mensal de FII da B3 de novembro de 2020, o IRDM11 foi o fundo mais líquido de toda indústria no mês e encerrou o ano com uma base de 120.849 investidores, o que o coloca entre os 10 maiores fundos com mais investidores no mercado de FIIs.

Link para os comunicados de distribuição: [IRDM11](#); [IRDM13](#); [IRDM14](#)

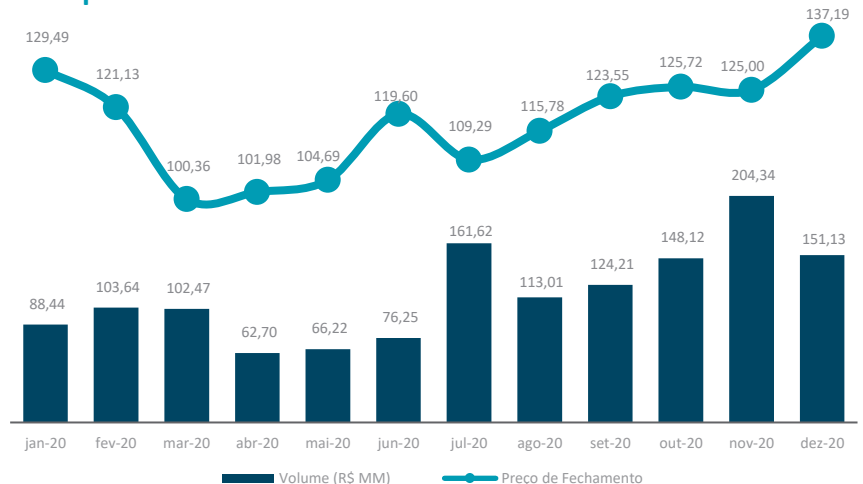
Cadastre seu e-mail para receber os relatórios e informes do fundo através deste link: [Mailing List](#)

## Rendimentos Mensais (Últ. 12 Meses)

Data	Rendimento por cota	Dividend Yield	Rentabilidade Gross-Up	Rentabilidade Gross-Up CDI%	Valor Cota Patrimonial
jan/20	1,04	1,05%	1,23%	327,19%	99,54
fev/20	0,95	0,95%	1,12%	381,73%	99,98
mar/20	0,70	0,74%	0,87%	256,98%	94,91
abr/20	0,70	0,73%	0,85%	285,15%	96,79
mai/20	0,77	0,79%	0,93%	391,39%	96,44
jun/20	0,93	0,94%	1,11%	513,62%	98,57
jul/20	0,85	0,87%	1,03%	527,79%	97,11
ago/20	1,05	1,07%	1,26%	788,26%	98,21
set/20	1,16	1,18%	1,39%	883,87%	98,24
out/20	1,22	1,24%	1,46%	928,95%	98,46
nov/20	1,38	1,36%	1,60%	1073,37%	101,15
dez/20	1,59	1,60%	1,89%	1146,52%	99,21
<b>2020</b>	<b>12,34</b>	<b>12,44%</b>	<b>14,63%</b>	<b>526,61%</b>	<b>99,21</b>

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





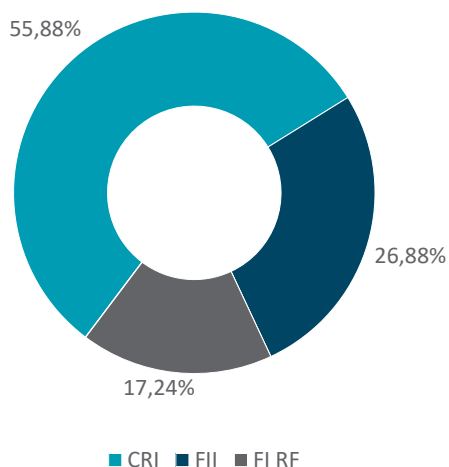
Carteira do Fundo - *continuação*

Ativo - FII	Grupo Econômico	Tipo	Setor	Custo Médio	Quantidade	Posição	% do Patrimônio	Fluxo de Pagamentos
DEVA13	Devant	FII	Papel	R\$ 100,00	407.990	R\$ 48.138.740	3,01%	Mensal
HCTR13	Hectare	FII	Papel	R\$ 119,83	303.350	R\$ 44.698.623	2,80%	Mensal
URPR11	Urca	FII	Papel	R\$ 100,00	256.418	R\$ 33.836.919	2,12%	Mensal
HCTR11	Hectare	FII	Papel	R\$ 115,34	226.003	R\$ 33.301.542	2,08%	Mensal
TORD11	Hectare	FII	Real Estate	R\$ 10,32	2.432.566	R\$ 28.582.651	1,79%	Mensal
RBHY13	Rio Bravo	FII	Papel	R\$ 100,00	260.000	R\$ 26.000.000	1,63%	Mensal
XPCI11	XP	FII	Papel	R\$ 97,04	274.169	R\$ 25.377.083	1,59%	Mensal
DEVA11	Devant	FII	Papel	R\$ 100,00	184.878	R\$ 21.813.755	1,37%	Mensal
HCTR14	Hectare	FII	Papel	R\$ 119,83	138.942	R\$ 20.473.104	1,28%	Mensal
TORD20	Hectare	FII	Real Estate	R\$ 10,53	1.739.171	R\$ 20.435.259	1,28%	Mensal
BLMO15	Blue Macaw	FII	Real Estate	R\$ 26.233,01	591	R\$ 15.757.555	0,99%	Mensal
XPPR11	XP	FII	Real Estate	R\$ 81,77	183.000	R\$ 14.943.780	0,94%	Mensal
KNCR11	Kinea	FII	Papel	R\$ 97,89	126.630	R\$ 11.023.142	0,69%	Mensal
HGBS11	Hedge	FII	Shopping Center	R\$ 217,73	48.298	R\$ 10.438.647	0,65%	Mensal
LFTT11	Loft	FII	Real Estate	R\$ 100,00	100.000	R\$ 10.200.000	0,64%	Trimestral
XPTH12	XP	FII	Hotéis	R\$ 102,29	131.406	R\$ 9.296.975	0,58%	Mensal
DMAC11	Direcional	FII	Real Estate	R\$ 139,35	49.443	R\$ 7.902.969	0,49%	Mensal
BCRI14	Banestes	FII	Papel	R\$ 100,00	55.780	R\$ 6.518.451	0,41%	Mensal
OULG11	Ourinvest	FII	Logística	R\$ 100,62	74.177	R\$ 6.125.537	0,38%	Mensal
HGCR11	CSHG	FII	Papel	R\$ 115,62	49.853	R\$ 5.075.035	0,32%	Mensal
ERCR14	Oliveira Trust	FII	Real Estate	R\$ 100.000,00	50	R\$ 5.000.000	0,31%	Mensal
ERCR15	Oliveira Trust	FII	Real Estate	R\$ 100.000,00	50	R\$ 5.000.000	0,31%	Mensal
Idea Zarvos	Idea Zarvos	FII	Real Estate	R\$ 1.000,00	4.960	R\$ 4.161.769	0,26%	Mensal
KNHY11	Kinea	FII	Papel	R\$ 110,24	34.536	R\$ 3.971.640	0,25%	Mensal
CVBI11	VBI	FII	Papel	R\$ 102,52	29.670	R\$ 3.112.086	0,19%	Mensal
BCRI13	Banestes	FII	Papel	R\$ 100,00	24.351	R\$ 2.845.658	0,18%	Mensal
XPTH11	XP	FII	Hotéis	R\$ 100,06	31.698	R\$ 2.791.009	0,17%	Mensal
RNGO11	Rio Bravo	FII	Real Estate	R\$ 77,35	33.032	R\$ 2.345.272	0,15%	Mensal
BCRI11	Banestes	FII	Papel	R\$ 107,61	2.232	R\$ 260.832	0,02%	Mensal
<b>Total</b>						<b>R\$ 429.428.031</b>	<b>26,88%</b>	

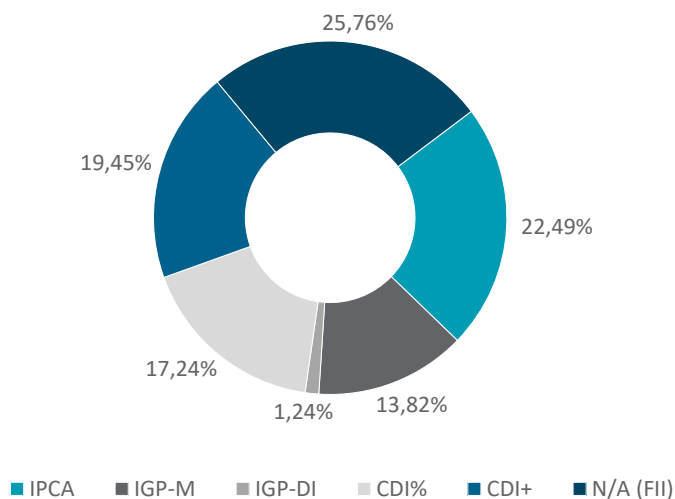
\*O Custo Médio informado do FII Direcional (DMAC11) está ajustado pelas amortizações incorridas.

Distribuição da Carteira

Distribuição por Ativo



Distribuição por Indexador



Distribuição por Setor	% do Patrimônio
Real Estate	46,77%
Papel	17,93%
Governo Federal	17,24%
Varejo	5,05%
Logística	3,41%
Shopping Center	2,27%
Metalúrgica	1,65%
Alimentos	1,22%
Aviação	0,92%
Óleo e Gás	0,82%
Hotéis	0,76%
Saúde	0,24%
Educação	0,08%

Distribuição por Indexador* & Taxa Média		
Indexador	Taxa Média (a.a.)	% do Patrimônio
IPCA	8,39%	22,49%
IGP-M	9,90%	13,82%
IGP-DI	4,53%	1,24%
CDI+	4,14%	19,45%
CDI%	99,00%	17,24%
N/A (FII)	N/A (FII)	25,76%

## Movimentações do Mês

A equipe de gestão segue otimista com o mercado primário de CRIs e FIIs, com constantes análises de novas oportunidades e estratégias. Quanto ao mercado secundário, o fundo segue com o viés de venda, dado o alto preço de vários ativos.

No mês de dezembro, o fundo adquiriu em torno de R\$ 303 milhões de ativos entre FII e CRI e vendeu mais de R\$ 112 milhões, de forma a reduzir de forma relevante a sua posição em caixa, que encerrou o mês próxima da R\$ 275 milhões, mesmo depois de receber aprox. R\$ 435 milhões referente a 8ª emissão de cotas.

Enquanto a equipe de gestão entender que o mercado secundário dos FIIs e CRIs está em preços exagerados, será mantida a dinâmica de vendas desses ativos.

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

Tipo	Ativo - RF	Operação	Quantidade	Preço Médio	Indexador	Taxa Ponderada	Financeiro
CRI	Carvalho Hosken	Venda	1.490	R\$ 1.000,69	CDI+	4,00%	R\$ 1.491.030
CRI	Petrobras	Venda	9	R\$ 440.881,62	IPCA	4,81%	R\$ 3.967.935
CRI	Porte	Venda	1.670	R\$ 878,10	CDI+	5,00%	R\$ 1.466.433
CRI	Rede D'Or	Venda	2.821	R\$ 917,74	IPCA	4,40%	R\$ 2.588.948
CRI	Tecnisa 3	Venda	10.168	R\$ 836,27	IPCA	6,75%	R\$ 8.503.204
CRI	VLI 2	Venda	7.760	R\$ 976,09	IPCA	5,82%	R\$ 7.574.464
CRI	Buona Vittia 2	Compra	7.700	R\$ 1.000,00	IPCA	9,50%	R\$ 7.700.000
CRI	Buona Vittia 3	Compra	3.946	R\$ 947,21	IPCA	9,50%	R\$ 3.737.693
CRI	Cemara 2	Compra	14.000	R\$ 1.000,76	IPCA	8,25%	R\$ 14.010.611
CRI	Cemara 3	Compra	6.000	R\$ 1.000,91	IPCA	12,42%	R\$ 6.005.448
CRI	GS Souto	Compra	26.000.000	R\$ 1,00	IPCA	8,50%	R\$ 26.000.000
CRI	Iguatemi Fortaleza 2	Compra	1.080	R\$ 932,04	CDI+	2,50%	R\$ 1.006.600
CRI	Iguatemi Fortaleza 3	Compra	1.095	R\$ 919,69	CDI+	2,70%	R\$ 1.007.061
CRI	Isdra	Compra	3.989	R\$ 1.000,00	IPCA	9,80%	R\$ 3.989.000
CRI	Sugoi	Compra	35.000	R\$ 1.000,00	CDI+	7,00%	R\$ 35.000.000
CRI	Tecnisa 4	Compra	54.000	R\$ 1.000,00	CDI+	4,20%	R\$ 54.000.000
CRI	WAM Praias	Compra	2.424	R\$ 978,63	IGP-M	15,00%	R\$ 2.372.197
CRI	WAM Praias 2	Compra	148	R\$ 1.108,07	IGP-M	12,00%	R\$ 163.994

Tipo	Ativo - RF	Operação	Quantidade	Preço Médio	Financeiro
FII	BCRI11	Venda	75.428	R\$ 109,45	R\$ 8.255.672
FII	DEVA11	Venda	62.690	R\$ 120,77	R\$ 7.571.132
FII	HCTR11	Venda	255.000	R\$ 141,61	R\$ 36.110.361
FII	JSRE11	Venda	6.787	R\$ 94,12	R\$ 638.786
FII	KNHY11	Venda	3.000	R\$ 111,84	R\$ 335.531
FII	TORD11	Venda	482.000	R\$ 11,69	R\$ 5.635.748
FII	URPR11	Venda	29.824	R\$ 129,64	R\$ 3.866.319
FII	BCRI13	Compra	55.780	R\$ 100,00	R\$ 5.578.000
FII	DEVA13	Compra	407.990	R\$ 100,00	R\$ 40.799.100
FII	DMAC11	Compra	19.307	R\$ 154,12	R\$ 2.975.634
FII	ERCR14	Compra	50	R\$ 100.000,00	R\$ 5.000.000
FII	ERCR15	Compra	50	R\$ 100.000,00	R\$ 5.000.000
FII	HCTR13	Compra	303.350	R\$ 119,83	R\$ 36.350.431
FII	HCTR14	Compra	138.942	R\$ 119,83	R\$ 16.649.419
FII	Idea Zervos	Compra	3.760	R\$ 1.000,00	R\$ 3.760.000
FII	RBHY13	Compra	260.000	R\$ 100,00	R\$ 26.000.000
FII	TORD20	Compra	1.739.171	R\$ 10,53	R\$ 18.313.471

## Demonstração de Resultado Mensal

Resultado	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
<b>Receita Ativos (Caixa)</b>	<b>7.742.961</b>	<b>12.409.689</b>	<b>14.569.320</b>	<b>15.359.292</b>	<b>17.258.000</b>	<b>20.616.398</b>
<b>CRI</b>	<b>4.243.680</b>	<b>8.750.211</b>	<b>7.190.031</b>	<b>7.024.846</b>	<b>8.591.880</b>	<b>9.220.686</b>
Juros	2.455.130	3.006.590	3.740.152	3.924.704	4.410.957	4.810.777
Correção Monetária	958.276	1.786.721	2.468.923	2.893.249	3.783.672	4.056.164
Negociação	830.274	3.956.900	980.957	206.894	397.251	353.746
<b>FII</b>	<b>3.412.421</b>	<b>3.367.791</b>	<b>7.689.280</b>	<b>8.370.295</b>	<b>8.691.767</b>	<b>10.882.658</b>
Dividendos	1.678.260	1.505.046	2.711.435	2.553.903	2.533.781	3.400.334
Negociação	1.734.162	1.862.745	4.977.845	5.816.392	6.157.985	7.482.323
<b>LCI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Caixa</b>	<b>86.860</b>	<b>291.688</b>	<b>(309.991)</b>	<b>92.006</b>	<b>43.295</b>	<b>513.054</b>
<b>LFT</b>				<b>(127.855)</b>	<b>(68.941)</b>	
<b>Despesas (Caixa)</b>	<b>(951.714)</b>	<b>(1.171.997)</b>	<b>(1.243.738)</b>	<b>(1.322.982)</b>	<b>(1.331.634)</b>	<b>(1.746.513)</b>
Ajuste	(46.727)	(68.674)			(59.919)	(578.895)
<b>Resultado (Caixa)</b>	<b>6.744.520</b>	<b>11.169.018</b>	<b>13.325.583</b>	<b>14.036.311</b>	<b>15.866.447</b>	<b>18.290.989</b>
<b>Distribuição</b>	<b>6.744.520</b>	<b>11.169.018</b>	<b>13.325.583</b>	<b>14.036.311</b>	<b>15.866.447</b>	<b>18.290.989</b>
<b>Distribuição/Cota</b>	<b>0,8464</b>	<b>1,0528</b>	<b>1,1587</b>	<b>1,2205</b>	<b>1,3797</b>	<b>1,5905</b>
Nº de cotas	7.968.099	10.608.942	11.500.000	11.500.000	11.500.000	11.500.000
Ajustes Contábeis	(10.733.914)	(1.922.816)	302.813	14.016.999	30.992.955	(5.533.373)
MTM FII	(9.475.742)	10.638.061	(40.114)	13.707.070	21.223.250	(8.959.708)
MTM CRI	(37.421.443)	(1.058.129)	37.043.050	312.678	590.272	(1.735.334)
Ajustes Distribuição CRI	36.167.887	(11.500.000)	(36.697.374)	-	9.159.524	5.164.418
Ajustes Distribuição LCI	-	-	-	-	-	-
Ajustes Despesas	(4.616)	(2.749)	(2.749)	(2.749)	19.909	(2.749)

\* No mês de Ago/2020 e Dez/2020, o cálculo se refere apenas as cotas anteriores a 7ª e 8ª emissões de cotas respectivamente.

## Detalhamento dos Ativos

Operação	Alta Vista	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades residenciais) do empreendimento Alta Visa Resort, localizado em Caldas Novas - GO. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores, garantia real dos imóveis e aval na física do controlador.
Tx. Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	05/08/2019	
Data de Vencimento	20/05/2025	
Tipo de oferta	476	

Operação	BB/CAIXA 1 & 2	Resumo:
Rating	N/A	As operações sênior e subordinada tem como risco primário um contrato de PPP devido pelo Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal para a GBT S.A pela construção de um data center no complexo tecnológico de Brasília - DF.
Tx. Compra Atualizada	4% e 4,5%	
Indexador	IGP-DI	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	02/08/2019	
Data de Vencimento	28/03/2028	
Tipo de oferta	476	

Operação	Beds	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste no financiamento para conclusão de obra de do empreendimento Beds Piragibe, localizado próximo ao campus principal da Universidade de São Paulo - USP em São Paulo - SP. A operação tem como garantia a cessão dos recebíveis futuros de locação das unidades, além do próprio imóvel em garantia. Apesar de ser um setor ainda pouco explorado no Brasil, o mercado de <i>student housing</i> tem conseguido resultados expressivos no país, com níveis de ocupação quase que totais.
Tx. Compra Atualizada	10,20%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	17/03/2020	
Data de Vencimento	20/03/2023	
Tipo de oferta	476	

Operação	Beds Sub	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste na serie subordinada de financiamento para conclusão de obra de do empreendimento Beds Piragibe, localizado próximo ao campus principal da Universidade de São Paulo - USP em São Paulo - SP. A operação tem como garantia a cessão dos recebíveis futuros de locação das unidades, além do próprio imóvel em garantia. Apesar de ser um setor ainda pouco explorado no Brasil, o mercado de <i>student housing</i> tem conseguido resultados expressivos no país, com níveis de ocupação quase que totais.
Tx. Compra Atualizada	16,20%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	17/03/2020	
Data de Vencimento	20/03/2023	
Tipo de oferta	476	

Operação	BelleVille	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (392 contratos de compra e venda de lotes) do empreendimento Jardim Belle Ville (Taubaté - SP). A carteira possui um valor de saldo devedor de aproximadamente R\$ 34 milhões, sendo que o valor total de emissão da operação foi de R\$ 14 milhões. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real dos imóveis.
Tx. Compra Atualizada	8,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	12/02/2020	
Data de Vencimento	20/02/2030	
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. Compra Atualizada	5,49%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/10/2012	
Data de Vencimento	15/07/2031	
Tipo de oferta	400	

## Detalhamento dos Ativos

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 combustíveis no Brasil.
Tx. Compra Atualizada	6,00%	
Indexador	IGP-M	
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. 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 realizados. A operação tem o valor de R\$ 60 milhões de emissão, sendo que a carteira em garantia possui um valor presente de R\$ 147 milhões na data de emissão. Além disso, a operação possui aval da própria BRDU, que é uma das maiores loteadoras do Brasil e possui a VBI como um de seus controladores.
Tx. 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	

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 <i>built to suit</i> (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 série subordinada.
Tx. Compra Atualizada	7,00%	
Indexador	IGP-M	
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 <i>built to suit</i> (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 série sênior.
Tx. 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	Buona Vitta 1, 2 & 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 Gramado Buona Vitta Resort, localizado em Gramado - RS e que possui um valor na emissão de aproximadamente R\$ 304 milhões, com mais R\$ 260 milhões em estoque, que também faz parte da garantia. O valor total de emissão da operação foi de R\$ 85 milhões. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real do imóvel.
Tx. Compra Atualizada	9,50%, 9,50% & 9,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	04/11/2019	
Data de Vencimento	20/05/2025	
Tipo de oferta	476	



## Detalhamento dos Ativos

Operação	Caprem	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades lotes) de um empreendimento desenvolvido pela Caprem, que se encontra 100% pronto e entregue e com 98% vendido de um total de 120 lotes. A operação conta ainda com aval nas Pessoas Física e Jurídica do controlador, além das cotas da própria Caprem dadas em garantia.
Tx. Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	27/10/2020	
Data de Vencimento	31/10/2030	
Tipo de oferta	476	

Operação	Cemara 2 e 3	Resumo:
Rating	N/A	As operações Senior e Subordinada tem como risco primário a carteira de recebíveis (793 contratos de compra e venda de lotes) de dois empreendimentos: Parque Petrópolis (Várzea Paulista - SP) e Jardim Bela Vista (Hortolândia - SP). A carteira possui um valor de saldo devedor de R\$ 53 milhões, enquanto o valor total de emissão da operação foi de R\$ 35 milhões. A operação ainda conta com a garantia dos empreendedores e garantia real dos imóveis.
Tx. Compra Atualizada	8,25% & 12,42%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	08/12/2020	
Data de Vencimento	20/11/2033	
Tipo de oferta	476	

Operação	Circuito de Compras Sen, Sen 2 & Mez	Resumo:
Rating	N/A	A operação é a série sênior e mezanino e é lastreada nos recebíveis do futuro empreendimento Circuito de Compras (antiga Feira da Madrugada), que consiste de um shopping center localizada no Brás, região central de São Paulo - SP.
Tx. Compra Atualizada	8%, 8% & 16%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	14/07/2020	
Data de Vencimento	20/06/2025	
Tipo de oferta	476	

Operação	Conx	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste no risco corporativo da incorporadora Conx e tem o objetivo de financiar um empreendimento MCMV da mesma. A operação possui a garantia de um seguro completion da obra, além dos dividendos e das cotas da SPE, que detém o empreendimento.
Tx. Compra Atualizada	6,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	25/09/2020	
Data de Vencimento	23/09/2025	
Tipo de oferta	476	

Operação	Creditas Mez	Resumo:
Rating	N/A	A operação é a série mezanino e tem como risco primário a carteira pulverizada de recebíveis de financiamento com garantia em imóveis ( <i>home equity</i> ) originados pela fintech Creditas. A carteira tem uma exposição de 66% do todo em imóveis em SP, com um LTV médio de 37%, ticket médio de R\$ 175 mil por contrato e a operação foi emitida com um valor de R\$ 75 milhões.
Tx. Compra Atualizada	9,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	22/06/2020	
Data de Vencimento	15/06/2040	
Tipo de oferta	476	

Operação	Creditas 2 Sen	Resumo:
Rating	N/A	A operação é a série senior e tem como risco primário a carteira pulverizada de recebíveis de financiamento com garantia em imóveis ( <i>home equity</i> ) originados pela fintech Creditas. A carteira tem uma exposição de 66% do todo em imóveis em SP, com um LTV médio de 37%, ticket médio de R\$ 175 mil por contrato e a operação foi emitida com um valor de R\$ 127 milhões.
Tx. Compra Atualizada	5,22%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	12/02/2020	
Data de Vencimento	15/04/2035	
Tipo de oferta	476	

## Detalhamento dos Ativos

Operação	DMAC11	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste em um fundo imobiliário cujo foco foi a aquisição de 471 unidades residenciais 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 e a cota júnior do fundo é detido pela própria Direcional.
Tx. 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	Ekko	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como objetivo a antecipação de resultado de 8 empreendimentos da EKKO, todos já com a obra em andamento, sendo que alguns se encontram próximos a conclusão, e com alto nível de venda. A operação ainda conta com aval corporativo e na Pessoa Física dos controladores, além de todas as SPEs em garantia.
Tx. Compra Atualizada	7,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	01/09/2020	
Data de Vencimento	19/12/2023	
Tipo de oferta	476	

Operação	Embraed	Resumo:
Rating	N/A	A operação é lastreada no risco corporativo da companhia e conta com a garantia de estoque de apartamentos de alto padrão, todos localizados em Balneário Camboriú - SC, e da carteira de recebíveis de imóveis do mesmo tipo.
Tx. Compra Atualizada	6,50%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	01/09/2020	
Data de Vencimento	30/09/2025	
Tipo de oferta	476	

Operação	Even 2	Resumo:
Rating	AA	A operação tem como risco primário a incorporadora Even.
Tx. Compra Atualizada	2,33%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	01/03/2018	
Data de Vencimento	17/11/2022	
Tipo de oferta	476	

Operação	Gldn. Gramado 1, 2, 3, 5 & 6	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 e a operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real dos imóveis.
Tx. Compra Atualizada	13,98%, 15%, 13,73%, 13,15% & 15%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/03/2018	
Data de Vencimento	15/05/2025	
Tipo de oferta	476	

Operação	GPK Sen & Sub	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário uma debenture emitida pela Gramado Parks com garantia na carteira de recebíveis de todos os empreendimentos detidos pela empresa, além dos recebíveis oriundos do Park SnowLand (Gramado - RS) e a fiança das outras empresas do grupo e dos controladores na Pessoa Física.
Tx. Compra Atualizada	8,5% & 11,5%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	19/08/2020	
Data de Vencimento	20/07/2025	
Tipo de oferta	476	

## Detalhamento dos Ativos

Operação	Gramado Parks 1, 2 & 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 dos imóveis.
Tx. Compra Atualizada	11,09%, 15,97% & 14,63%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	05/11/2018	
Data de Vencimento	20/03/2023	
Tipo de oferta	476	

Operação	Grupo Cem Sen, Sen 2 & Mez	Resumo:
Rating	N/A	A operação é a série sênior e mezanino e é lastreada em uma carteira pulverizada de recebíveis de loteamentos em 32 empreendimentos diferentes empalhados pelo estado de SP. Além disso a operação ainda conta com garantia corporativa da empresa e dos controladores.
Tx. Compra Atualizada	7,5%, 7,5% & 10,5%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	29/04/2020	
Data de Vencimento	20/05/2030	
Tipo de oferta	476	

Operação	Grupo Pão de Açúcar 2	Resumo:
Rating	AA	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis devidos pelo GPA (Grupo Pão de Açúcar), uma das maiores redes varejistas da América Latina, referente ao <i>Sale and Lease Back</i> de 4 lojas utilizadas pelo grupo, sendo 3 locadas para a rede Assaí e 1 locada para rede Pão de Açúcar. A operação ainda conta com os imóveis em garantia.
Tx. Compra Atualizada	5,24%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	27/05/2020	
Data de Vencimento	10/05/2035	
Tipo de oferta	476	

Operação	GS Souto	Resumo:
Rating	N/A	A operação financia a construção de centrais geradoras hidrelétricas (CGHs), que serão alugadas para consumidores de energia na modalidade de geração distribuída (GD). Além das garantias dos projetos em desenvolvimento, a operação conta com o aval dos sócios controladores, bem como a cessão fiduciária de outras usinas operacionais do grupo.
Tx. Compra Atualizada	8,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	12/11/2020	
Data de Vencimento	14/05/2030	
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. 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	Helbor 3	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora Helbor, além de possuir o aval na pessoal física do Sr. Henrique Borenstein, fundador e controlador da empresa.
Tx. Compra Atualizada	2,80%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	04/06/2019	
Data de Vencimento	29/06/2023	
Tipo de oferta	476	

## Detalhamento dos Ativos

Operação	Helbor 4	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora Helbor, além de possuir o aval na pessoal física do Sr. Henrique Borenstein, fundador e controlador da empresa.
Tx. Compra Atualizada	3,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	25/06/2020	
Data de Vencimento	27/06/2023	
Tipo de oferta	476	

Operação	HM	Resumo:
Rating	BBB	A operação tem como risco primário a incorporadora HM, empresa focada no mercado MCMV e de baixa renda. A empresa opera principalmente no estado de São Paulo, com muito pouca alavancagem e possui um rating de A- pela Fitch.
Tx. Compra Atualizada	2,50%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	29/11/2019	
Data de Vencimento	13/12/2023	
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. 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	Iguatemi Fortaleza 2 & 3	Resumo:
Rating	N/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 2018, o shopping gerou uma média mensal de resultado (cedido em garantia para operação) de aproximadamente R\$ 8 milhões, enquanto o pagamento mensal do CRI é de R\$ 1,5 milhão e deve chegar a próximo de R\$ 3 milhões em 2022.
Tx. Compra Atualizada	2,30% & 2,50%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	23/09/2019	
Data de Vencimento	21/09/2034	
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	23/06/2020	
Data de Vencimento	20/12/2032	
Tipo de oferta	476	

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 foram utilizados pela companhia para aquisição de novos terrenos, os quais ficaram 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. 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

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 foram utilizados pela companhia para aquisição de novos terrenos, os quais ficaram em garantia para o CRI.
Tx. 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	

Isdra		Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o empreendimento Switch, localizado em Porto Alegre - RS e desenvolvido pelo grupo Isdra. Os recursos são destinados para termino da obra do empreendimento e tem como garantia os recebíveis oriundos do mesmo, além de todo estoque de unidades e a fiança do grupo nas PJs e PFs dos controladores.
Tx. Compra Atualizada	9,80%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/12/2020	
Data de Vencimento	11/12/2023	
Tipo de oferta	476	

Operação Kroton		Resumo:
Rating	AA+	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis <i>built to suit</i> (BTS) referente a locação da unidade de São Bernardo do Campo - SP pelo Grupo Kroton, o maior grupo do setor de educação do Brasil e um dos maiores do mundo em número de alunos. Como garantia, a operação conta com fiança assinada pela Anhanguera Educacional Participações S.A. (Anhanguera) e alienação fiduciária do imóvel.
Tx. Compra Atualizada	5,18%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	07/12/2012	
Data de Vencimento	07/11/2027	
Tipo de oferta	476	

Operação Latam		Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis <i>built to suit</i> (BTS) referente a locação do galpão de manutenção de aeronaves da Latam, localizado em Guarulhos - SP. A operação conta com a fiança bancária do Banco Bradesco.
Tx. Compra Atualizada	5,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	27/12/2019	
Data de Vencimento	18/08/2032	
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. 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 MABU		Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades residenciais) do empreendimento My MABU, localizado em Foz de Iguaçu - PR. A operação possui um valor na emissão de R\$ 112 milhões (entre séries senior e subordinada) e tem como garantia a carteira de recebíveis do empreendimento e a alienação fiduciária das cotas da SPE detentora do projeto, além dos avais nas Pessoas Física e Jurídica dos controladores. Só a carteira de recebíveis possui um valor de R\$ 220 milhões.
Tx. Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	23/10/2020	
Data de Vencimento	20/10/2026	
Tipo de oferta	476	

## Detalhamento dos Ativos

Operação	Olimpia Park	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades residenciais) do empreendimento Olimpia Park Resort, localizado em Olímpia - SP. A operação possui um valor na emissão de R\$ 70 milhões e tem como garantia a carteira de recebíveis do empreendimento e a alienação fiduciária da cotas da SPE detentora do projeto. Só a carteira de recebíveis possui um valor de R\$ 180 milhões.
Tx. Compra Atualizada	8,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	10/01/2020	
Data de Vencimento	20/02/2026	
Tipo de oferta	476	

Operação	Ondas Resort Sen & Mez	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 Resort, localizado em Porto Seguro - BA. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real dos imóveis.
Tx. Compra Atualizada	10,55% & 17,65%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	22/01/2020	
Data de Vencimento	24/03/2027	
Tipo de oferta	476	

Operação	Permetal	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste em um CRI lastreado em contrato de locação intragrupo entre as empresas operacionais do grupo Permetal com a empresa imobiliária do grupo referente a nova sede das mesmas, localizada as margens da Rodovia Anhanguera na altura de Cravinhos - SP. A operação ainda conta com aval de todas as empresas do grupo e dos controladores na PF e o imóvel em alienação fiduciária. A Permetal é uma metalúrgica com mais de 50 anos de existência focada na construção de pisos industriais e também é uma fornecedora da casa da moeda.
Tx. Compra Atualizada	9,00%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	13/05/2020	
Data de Vencimento	14/05/2030	
Tipo de oferta	476	

Operação	Pernabucanas	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste em um crédito corporativo para ALINC (empresa imobiliária do grupo Pernambucanas) e conta com o aval da própria Pernambucanas, umas das maiores varejistas de roupa do Brasil.
Tx. Compra Atualizada	4,30%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/10/2020	
Data de Vencimento	18/10/2023	
Tipo de oferta	476	

Operação	Petrobras 2	Resumo:
Rating	AA	A operação tem como risco primário o fluxo de alugueis atípicos ( <i>built to suit</i> - 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 questão em garantia.
Tx. Compra Atualizada	4,31%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	13/07/2013	
Data de Vencimento	13/03/2026	
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 <i>built to suit</i> (BTS) do Hospital Santa Helena, localizado em Brasília - DF. Como garantia, a operação conta com a alienação fiduciária desse imóvel.
Tx. Compra Atualizada	5,21%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	06/08/2017	
Data de Vencimento	06/11/2027	
Tipo de oferta	400	

Operação	Renda Portuguesa Sen & Sub	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis de 2.687 contratos de compra e venda de lotes de 3 empreendimentos em Macapá - AP. A carteira possui um valor de saldo devedor de aproximadamente R\$ 74 milhões, enquanto o valor total de emissão da operação foi de R\$ 22 milhões entre as séries sênior e subordinada. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real do imóveis.
Tx. Compra Atualizada	9% & 12%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	18/12/2019	
Data de Vencimento	20/12/2029	
Tipo de oferta	476	

Operação	Ribeira 1 & 2	Resumo:
Rating	AA-	A operação tem como risco primário contratos de locação de imóveis, em que a Júlio Simões Logística (JSL) é devedora e/ou garantidora. Como garantia, a operação ainda conta a fiança dos controladores da JSL (Pessoas Físicas e Jurídicas) e os imóveis, cujos aluguéis foram cedidos para operação, e estes imóveis deverão ter valor de avaliação de no mínimo 200% do saldo devedor do CRI.
Tx. Compra Atualizada	6% & 6%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	30/01/2020	
Data de Vencimento	25/01/2035	
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 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	7,98%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	20/04/2018	
Data de Vencimento	20/10/2028	
Tipo de oferta	476	

Operação	RNI 1	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 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	10/04/2018	
Data de Vencimento	17/04/2028	
Tipo de oferta	476	

Operação	RNI 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	1,76%	
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	Setin	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a empresa Setin Engenharia, além de contar com garantia em unidades residenciais prontas em São Paulo - SP (Setin Praça da Sé e Setin Estação da Luz) e a fiança na Pessoa Física do Sr. Antonio Setin, controlador da empresa.
Tx. Compra Atualizada	3,50%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/05/2019	
Data de Vencimento	30/05/2023	
Tipo de oferta	476	

Operação	Shopping da Bahia	Resumo:
Rating	AAA	A operação tem como risco primário os aluguéis do Shopping da Bahia, localizado em Salvador - BA. Além disso, o CRI possui coobrigação da empresa controladora do empreendimento, Aliansce, e garantia real de parte do shopping. O Shopping da Bahia, um dos primeiros shoppings do Brasil e o principal ativo da empresa de shoppings Aliansce.
Tx. Compra Atualizada	4,93%	
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	Sugoi	Resumo:
Rating	AA-	A operação tem como risco primário a incorporadora Sugoi, empresa focada no setor de MCMV sobretudo no Estado de São Paulo. Em adição ao risco corporativo, a operação conta com garantias de empreendimentos já concluídos, bem como de terrenos que serão objeto de futuros lançamentos da companhia. Os sócios controladores na Pessoa Física também são coobrigados no financiamento.
Tx. Compra Atualizada	7,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	01/12/2020	
Data de Vencimento	21/11/2024	
Tipo de oferta	476	

Operação	Tecnisa	Resumo:
Rating	AA	A operação tem como risco a empresa Tecnisa S.A., uma das maiores incorporadoras do Brasil, além de contar com a garantia da alienação fiduciária das cotas de SPE e cessão fiduciária dos recebíveis do empreendimento Taguá Life Center em Taguatinga - Brasília.
Tx. Compra Atualizada	2,30%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	06/12/2019	
Data de Vencimento	18/12/2024	
Tipo de oferta	476	

Operação	Tecnisa 2	Resumo:
Rating	AA-	A operação consiste do risco corporativo da Tecnisa S.A., uma das maiores incorporadoras do Brasil.
Tx. Compra Atualizada	4,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	28/08/2020	
Data de Vencimento	29/08/2023	
Tipo de oferta	476	



## Detalhamento dos Ativos

Operação	Tecnisa 4	Resumo:
Rating	AA-	A operação consiste do risco corporativo da Tecnisa S.A., uma das maiores incorporadoras do Brasil.
Tx. Compra Atualizada	4,20%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	10/12/2020	
Data de Vencimento	11/12/2024	
Tipo de oferta	476	

Operação	Termas Resort	Resumo:
Rating	N/A	A operação é a série senior do Gramado Termas Resort e tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades residenciais) do empreendimento Wyndham Gramado Termas Resort em Gramado - RS, que possui um valor na emissão de aproximadamente R\$ 130 milhões. O valor total de emissão da operação foi de R\$ 100 milhões, sendo 40% de classe sênior, 10% de classe mezanino (classe detida pelo fundo) e 50% de classe subordinada, que serve como garantia ao CRI sênior e mezanino. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real dos imóveis.
Tx. Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	13/07/2020	
Data de Vencimento	20/04/2024	
Tipo de oferta	476	

Operação	THCM	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário uma carteira de recebíveis de 4 loteamentos performados localizados no interior de São Paulo, além disso conta com o aval corporativo da THCM e dos controladores em suas pessoas físicas.
Tx. Compra Atualizada	8,80%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	09/10/2020	
Data de Vencimento	22/10/2030	
Tipo de oferta	476	

Operação	TORD11	Resumo:
Rating	N/A	O fundo FII Tordasilhas 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	Transpes	Resumo:
Rating	A	A operação tem como risco primário os alugueis atípicos ( <i>built to suit</i> - BTS) devidos pela Transpes S.A para locação de suas centrais operacionais espalhadas pelo Brasil, incluindo sua sede em Betim - MG. A operação conta com a garantia da alienação fiduciária de cotas do fundo imobiliário patrimonial, pertencente a família controladora da empresa, que detém o imóvel.
Tx. Compra Atualizada	9,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/12/2017	
Data de Vencimento	14/12/2027	
Tipo de oferta	476	

Operação	VLI	Resumo:
Rating	AAA	A operação tem como risco primário o aluguel atípico ( <i>built to suit</i> - 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 a Vale, Mitsui e FI-FGTS. A operação conta com a garantia da cessão fiduciária dos direitos creditórios.
Tx. Compra Atualizada	5,90%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Anual	
Data de Emissão	22/04/2013	
Data de Vencimento	20/03/2024	
Tipo de oferta	476	

## Detalhamento dos Ativos

Operação	VLI 2	Resumo:
Rating	AAA	A operação tem como risco primário o aluguel atípico ( <i>built to suit</i> - BTS) devido pela VLI para locação do terminal de açúcar em Guará - SP. A VLI é uma das maiores operadoras logísticas do Brasil, tendo entre seus controladores Vale, Mitsui e FI-FGTS. A operação conta com a garantia da cessão fiduciária dos direitos creditórios.
Tx. Compra Atualizada	5,81%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Anual	
Data de Emissão	13/03/2017	
Data de Vencimento	27/11/2024	
Tipo de oferta	476	

Operação	WAM Praias 1 & 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 WAM Praias, localizado em Caldas Novas - GO. A operação ainda conta com a garantia dos empreendedores e garantia real dos imóveis.
Tx. Compra Atualizada	12,00%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	03/12/2019	
Data de Vencimento	20/11/2025	
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	

Operação	CRI XPLOG	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário um contrato de compra e venda à prazo devido pelo NE Logistic FII (controlado pelo XPLOG) de um galpão logístico. Esse imóvel está locado para Unilever e fica localizado em Cabo de Santo Agostinho - PE. A operação conta ainda com a cessão fiduciária de um contrato de locação BTS com o GPA.
Tx. Compra Atualizada	1,75%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	18/12/2019	
Data de Vencimento	18/12/2034	
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 TÁTICA EM FII

- Aquisição de FIIs de terceiros para maximizar o retorno do caixa e também aproveitar oportunidades pontuais

## Equipe de Gestão & Análise

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

Foi gestor de fundos imobiliários da FAR - Fator Administração de Recursos. Começou a carreira na área de consultoria estratégica da Accenture e, posteriormente, entrou no Banco Fator onde atuou na área de estruturação de operações de renda fixa para mercado de capitais, com foco nos setores de Shoppings, Logística e Imobiliário. Selegatto é formado em Economia pelo Insper - Instituto de Ensino e Pesquisa, além de possuir as certificações de Administrador de Carteira de Valores Mobiliários (CVM) e CGA (ANBIMA)

### Yannick Bergamo (sócio, co-gestor e analista)

Foi gestor de fundos de crédito da FAR - Fator Administração de Recursos. Começou a carreira na área de pesquisa e desenvolvimento da Chaordic Systems, empresa voltada para sistemas de aprendizagem de máquina em sites de e-commerce. Posteriormente entrou como trainee no Fator, onde atuou por dois anos na área de Equity Research da Fator Corretora, passando pelos setores de Tecnologia, Commodities, Logística e Construção Civil. Antes de assumir a área de crédito, atuou como analista da FAR - Fator Administração de Recursos dos setores de Siderurgia, Mineração, Petróleo & Gás e Alimentos. Bergamo é formado em Engenharia Elétrica pela Escola Politécnica da USP, além de possuir a certificação CGA (ANBIMA)

### Lucca Mussolin (sócio e analista)

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

### Raphael Mendes de Assumpção (sócio e analista)

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

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 ADOPTADAS, PODEM RESULTAR EM PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária