

Fundo de investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

CNPJ (28.830.325/0001-10)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 28 de novembro de 2025
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada (“Fundo”) que compreendem as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º julho de 2025 a 28 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho das operações e os fluxos de caixa do Fundo de investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada para o período de 1º julho de 2025 a 28 de novembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Encerramento das atividades do Fundo de Investimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, o Fundo teve a totalidade de suas cotas resgatadas em 28 de novembro de 2025 e através do Termo de Encerramento datado do dia 27 de novembro de 2025, a Administradora do Fundo deliberou pelo encerramento das operações do Fundo, sendo sua liquidação efetivada em 28 de novembro de 2025. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.



Shape the future
with confidence

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de liquidação considerando o pressuposto da não continuidade operacional. Adicionalmente avaliamos a adequação das divulgações relacionadas à base contábil de liquidação e as razões para a sua utilização. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 14 de julho de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marília'.

Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP-301194/O

Fundo de investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

CNPJ: 28.830.325/0001-10

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 1º de julho de 2025 a 28 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	01/07/2025 a 28/11/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.1 (a)	182.790
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.1 (a)	(316.939)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.1 (a)	176.632
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.1 (b)	(408.160)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.1 (b)	331.481
Resultado de letras de créditos imobiliários (LCIs)	5.1 (c)	316
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	6	24.265
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.4	(1.348)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(10.963)
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	16.5	4.907
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.249)
		3.658
Despesas operacionais		
Taxa de administração e gestão	7 e 11	(10.999)
Taxa de custódia	11	(381)
Outras despesas operacionais	11	(675)
		(12.055)
Prejuízo líquido do período		(19.360)
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	37.642.399
Prejuízo por cota integralizada - R\$		(0,51)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada
CNPJ: 28.830.325/0001-10
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do período de 1º de julho de 2025 a 28 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2025		3.647.612	-	(99.827)	(577.997)	2.969.788
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	100.215	-	-	-	100.215
Amortização de cotas de investimento integralizadas	9.3	-	(2.939.612)	-	-	(2.939.612)
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	-	(52)	-	(52)
Prejuízo líquido do período		-	-	-	(19.360)	(19.360)
Rendimentos apropriados no período	8	-	-	-	(110.979)	(110.979)
Em 28 de novembro de 2025		3.747.827	(2.939.612)	(99.879)	(708.336)	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

CNPJ: 28.830.325/0001-10

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 1º de julho de 2025 a 28 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de Reais

	Nota	01/07/2025 a 28/11/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração e gestão	7	(13.163)
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	16.5	4.907
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(1.234)
Outros pagamentos operacionais		(1.944)
Caixa líquido das atividades operacionais		(11.434)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.4	(102.084)
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.4	33.727
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.1 (a)	(25.853)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.1 (a)	130.301
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.1 (a)	134.491
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.1 (a)	74.592
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.1 (b)	(65.325)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.1 (b)	48.125
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.1 (b)	6.716
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	6	24.265
IRRF sobre ganho de capital (renda variável)		(6)
Caixa líquido das atividades de investimento		258.949
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	215
Pagamento de gastos de colocação de cotas	9.4	(52)
Amortização de cotas integralizadas	9.3	(162.090)
Rendimentos distribuídos	8	(159.274)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(321.201)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(73.686)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		73.686
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

CNPJ: 28.830.325/0001-10

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2025 a 28 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de cotas do Fundo de investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada. O Fundo era constituído, sob forma de condomínio fechado, em 06 de outubro de 2017, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades na data de 06 de março de 2018.

A Classe era destinada a investidores em geral, incluindo pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O objetivo da Classe era aplicar, primordialmente, em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com os CRI, os "Ativos Imobiliários"): (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (ii) letras de crédito imobiliário; (iii) letras imobiliárias garantidas; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; e (v) imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os CRI, nos seguintes casos: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos CRI, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos CRI ("Ativos Extraordinários").

A gestão de riscos da Administradora tinha suas políticas aderentes às práticas de mercado, e estava em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estavam detalhados na Nota 4.

Através do Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal iniciado em 15 de setembro de 2025, encerrado em 06 de agosto de 2025 e publicado em 08 de outubro de 2025, no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, foi deliberada a aprovação sobre a aplicação de recursos do IRDM11 para realizar a subscrição de cotas de fundo de investimento administrado e gerido pelo Administrador e pela Gestora, respectivamente, qual seja, Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 41.076.564/0001-95, ("IRIM11"), a ser aprovada em assembleia especial de cotistas do IRIM11 ("Oferta IRIM11" e "Cotas IRIM11"). As Cotas IRIM11 seriam emitidas pelo seu valor patrimonial e serão subscritas e integralizadas pelo Fundo com ativos que compõem a carteira do Fundo, pelo seu valor patrimonial no momento da implementação da operação, que ocorreu em 18 de novembro de 2025. Dado a aprovação da matéria, foi aprovada a liquidação do Fundo, a ser realizada após a conclusão da Operação em 28 de novembro de 2025, com a consequente entrega aos Cotistas do Fundo dos (a.i) ativos constantes da carteira do IRDM11, quais sejam, as Cotas IRIM11, conforme fator de proporção a ser informado oportunamente pelo Administrador previamente à liquidação do IRDM11, e (a.ii) eventuais recursos em caixa detidos pelo IRDM11 após o pagamento integral de todas as despesas e encargos.

Em Fato Relevante publicado em 27 de novembro de 2025, foi informado aos Cotistas e ao mercado em geral, no âmbito do processo de dissolução e liquidação do Fundo, a ser realizado mediante integralização da totalidade dos ativos integrantes da carteira do IRDM11 para o Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("IRIM11"), administrado e gerido pelo Administrador e pela Gestor, conforme Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal divulgado em 08 de outubro de 2025, e na sequência das informações divulgadas no Fato Relevante divulgado em 16 de outubro de 2025 e 03 de novembro de 2025, informou-se que ocorreu a integralização da totalidade dos ativos do Fundo, bem como, em 26 de novembro de 2025, se encerrou o período para manifestação dos cotistas acerca do custo médio de aquisição de suas cotas. Assim, o Fundo seria liquidado e, para cada cota detida pelos cotistas, será entregue, conforme o cronograma abaixo, o valor total de R\$ 78,09312078 por cota, sendo (a) R\$ 73,78706886 em recibos de cotas de emissão do IRIM11, com base no valor patrimonial de tais cotas no fechamento de 31 de outubro de 2025, correspondente a um fator de proporção de 0,884794245 cotas de emissão do IRIM11 por cota do Fundo, e (b) R\$ 4,306051918 em moeda corrente nacional. Em 18 de junho de 2026 através de Ato do Administrador, o Fundo Retificou o Termo de Encerramento realizado no dia 27 de novembro de 2025 ("Termo de Encerramento"), o qual, por um lapso, informou erroneamente a data de encerramento do Fundo que passa a ser o dia 28 de novembro de 2025. Cabe ressaltar que a liquidação do Fundo ocorreu na data retificada, sem quaisquer transcorrências e o Administrador prosseguiu com o procedimento de liquidação na forma do Regulamento do Fundo.

O Fundo possuía suas cotas negociadas na B3. Através do Fato Relevante publicado em 16 de outubro, em virtude dos procedimentos de liquidação do Fundo, a partir do encerramento do pregão de 23 de outubro de 2025 a totalidade das cotas de emissão do IRDM11 foram bloqueadas para negociação no mercado administrado pela B3 S.A. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 28 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo):

IRDM11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	61,31
Agosto	62,20
Setembro	60,00
Outubro (*)	58,50
Novembro (**)	-

(*) Cotação em 23 de outubro de 2025, dado o encerramento das negociações do IRDM11 na B3.

(**) Não houve negociação, dado o encerramento das negociações do IRDM11 na B3.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores. Considerando a deliberação de liquidação do Fundo mencionada na Nota Explicativa nº 1, estas demonstrações financeiras foram preparadas com base de liquidação, em substituição ao pressuposto de continuidade operacional.

As demonstrações financeiras foram apresentadas para o período de 1º de julho de 2025 a 28 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo) sem informações comparativas, em função do evento de encerramento do Fundo descrito na Nota 1.

As demonstrações financeiras em 28 de novembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 14 de julho de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exigia que a Administração efetuasse estimativas e adotasse premissas que afetavam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estendia às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podiam variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresentava ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo era classificado no circulante quando: (i) se esperava realizá-lo ou se pretendia vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) era mantido principalmente para negociação; (iii) se esperava realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos eram classificados como não circulantes. Um passivo era classificado no circulante quando: (i) se esperava liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não havia direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos eram classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros eram inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial dependia de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros eram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros eram reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros eram registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros eram incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria incluía os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros eram classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representavam dívida para o emissor, rendiam juros e eram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros eram inicialmente reconhecidos ao valor justo, que era considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado eram ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros eram posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação eram mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data era interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro era o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não existisse preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo era estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo eram reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação eram reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários eram inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários eram inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos eram aplicados.

Os rendimentos eram contabilizados em receita quando as cotas correspondentes eram consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

Fundo de investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

CNPJ: 28.830.325/0001-10

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2025 a 28 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estavam demonstrados pelos seus respectivos valores justos, que eram calculados com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluíam taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários era reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tivesse ocorrido.

3.3.3 Letras de crédito imobiliárias

As Letras de crédito imobiliário estavam demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que eram calculados com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluíam taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo era reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tivesse ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras fazia a segregação entre:

• Provisões: saldos credores que cobriam obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência era considerada provável e cuja natureza era certa, mas cujo valor e/ou época eram incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originavam de eventos passados e cuja existência somente vinha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estavam totalmente sob o controle do Fundo. Eram reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, fosse considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração eram apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requeriam divulgação.

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependia, e somente vinha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não eram reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas eram apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa eram representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que eram prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estavam sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetuava estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podiam, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podiam ser considerados mais relevantes, e podiam sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estavam descritos a seguir:

l) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuíam suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, eram mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentavam informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, era apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderiam compor a carteira do Fundo estavam sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetavam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que pudessem comprometer a sua capacidade de pagamento podiam trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, podiam trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modificassem a ordem atual e influenciassem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, podiam afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que podia ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não era devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorresse, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofressem qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervinha na economia do País e ocasionalmente realizava modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados podiam ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvessem ou afetassem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que viessem a ocorrer no Brasil ou que o afetassem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que viessem a afetar esses ou outros fatores podia contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira podiam prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estivessem vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existia o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário englobava o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderia vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais podia não ser alcançada em tempo razoável, o que podia resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integravam a carteira do Fundo, podia aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento à regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário podiam ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeitava o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estavam sujeitos, que podiam acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não contava com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais estava sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também podiam estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos podia ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estavam limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podiam ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicasse recursos em empreendimentos imobiliários que tivessem como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detivesse, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitava-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário eram uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentavam volumes significativos de recursos, seus investidores podiam ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor devia observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário eram constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que podia influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirisse as Cotas do Fundo devia estar consciente de que o investimento no Fundo consistia em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consistia também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantinha um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitorava diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantinha aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Fundo de investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

CNPJ: 28.830.325/0001-10

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2025 a 28 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolviam riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FI, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adotava políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluíam:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que pudessem afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adotava práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluíam:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoravam continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo era garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adotava as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adotava práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluíam:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais eram interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora era responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias eram devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluíam:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.7 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantinha um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitorava diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantinha aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não havia qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras eram representadas por:

5.1 De caráter imobiliário

(a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, eram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data-base estava baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considerava as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Movimentação do período

Saldo em 30 de Junho de 2025

	2.460.702
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	25.853
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(130.301)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	176.632
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	182.790
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(316.939)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs) por meio da troca de ativos (CRIs) - Nota 5.1 (b)	(2.159.486)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs) por meio da troca de ativos (SPES) - Nota 16.6	(30.168)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(74.592)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(134.491)
Saldo em 28 de novembro de 2025	-

(b) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIs

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários eram classificadas como ativos financeiros para negociação e eram inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, e, para os Fundos que não possuíam cotação na B3, o Fundo contabilizava essas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos eram aplicados.

Movimentação do período

Saldo em 30 de junho de 2025

	547.936
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	65.325
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(48.125)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(6.716)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(408.180)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	331.481
Aporte por meio da integralização de ativos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs) - Nota 9.2	100.000
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs) por meio da troca de ativos (LCIs) - Nota 5.1 (c)	6.127
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs) por meio da troca de ativos (CRIs) - Nota 5.1 (a)	2.159.486
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs) por meio da troca de ativos (SPES) - Nota 16.6	30.168
Amortização em Cotas do IRIM11 - Nota 9.3	(2.777.522)
Saldo em 28 de novembro de 2025	-

(c) Letras de Crédito Imobiliário (LCIs)

Letras de Crédito Imobiliário eram títulos emitidos exclusivamente por instituições financeiras, que remuneravam o investidor por um prazo determinado no momento do investimento, lastreadas por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel. Eram atualizadas mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação fixadas no momento da aquisição. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data-base estava baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora.

Movimentação do período

Saldo em 30 de junho de 2025

	5.811
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs) por meio da troca de ativos (LCIs) - Nota 5.1 (b)	(6.127)
Resultado de letras de créditos imobiliários (LCIs)	316
Saldo em 28 de novembro de 2025	-

Fundo de investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

CNPJ: 28.830.325/0001-10

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2025 a 28 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

6. Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Compreendiam os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários.

Saldo em 30 de junho de 2025

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	24.265
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)	(24.265)
Saldo em 28 de novembro de 2025	-

7. Taxa de administração e gestão

Taxa de administração e gestão

-
24.265
(24.265)
-
28/11/2025
10.999
10.999

A Administradora recebia por seus serviços uma taxa de Administração de até 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento), que era composta de: (a) valor equivalente a 0,17% (dezessete centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo integrassem ou passassem a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia previasse critérios de inclusão que considerassem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerassem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), e que devia ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo; (b) valor equivalente a 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a mesma base de cálculo do item (a) definido neste parágrafo, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago ao Gestor; (c) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (c.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração fosse calculada nos termos do item (a.1) acima, ou (c.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração fosse calculada nos termos do item (a.2) acima, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros.

A taxa de Administração era calculada e paga a Administradora mensalmente por período vencido até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados

A Administradora recebia por seus serviços uma taxa de Gestão de até 0,83% a.a. (oitenta e três por cento) ao ano, calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, a ser pago ao Gestor.

Não eram cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderia ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim fosse deliberado em Assembleia de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovasse a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso. A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída era vedada. Não era cobrada da Classe taxa de performance.

No período findo em 28 de novembro de 2025, o Fundo incorreu em gastos de taxa de administração e gestão que totalizaram R\$ 13.163.

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribuía aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período era distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, à título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído teria a destinação quer lhe der a Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor.

O saldo de rendimentos a distribuir era calculado como segue:

Rendimentos

Prejuízo líquido do período
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FILs)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)
Ajuste de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)
Outras obrigações

Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)

Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% (*)

Rendimentos declarados

Rendimentos de exercícios anteriores pagos no período

Rendimentos líquidos pagos no período

Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)

% do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)

Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados

01/07/2025 a
28/11/2025
(19.360)
(331.481)
(176.632)
(108.198)
(3.996)
(639.667)
750.646
110.979
48.295
159.274
4,23
0,00%
-

(*) Como previsto no § 1º do Art. 21 do Regulamento do Fundo, o resultado auferido mensalmente, era distribuído aos cotistas também mensalmente. Devido a realização de distribuição mensal, ao final do período findo em 28 de novembro de 2025, o Fundo realizou a apuração de R\$ 717.670 em excesso ao valor do lucro base caixa auferido no período.

9. Patrimônio Líquido

9.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas
Amortização de cotas de investimentos
Valor por cota (valor expresso em reais)

28/11/2025	
Quantidade	R\$ mil
37.642.399	3.747.827
-	(3.747.827)
	-

9.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Administradora ficava autorizada, desde que mediante a comunicação mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor, a emitir novas cotas do Fundo para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas e alteração no Regulamento, desde que observadas as características abaixo, devendo ainda observar o disposto nos incisos I a VII do artigo 13. (i) Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão: O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo era de R\$ 500.000, sendo que o preço unitário de emissão tinha como base (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas. (i) Lote Suplementar e Lote Adicional. Se assim aprovado pela Administradora no ato pelo qual aprovava a nova emissão, o montante total da oferta podia ser acrescido em até 15%, nas mesmas condições e no mesmo preço das cotas objeto da oferta ("Lote Suplementar"), nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o montante total da oferta podia ser acrescido em até 20%, a critério da Administradora, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pelo Gestor ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As cotas do Lote Suplementar e as cotas do Lote Adicional objeto da oferta eram destinadas a atender um eventual excesso de demanda que que viesse a ser constatado no decorrer da oferta. (iii) Subscrição. No ato da subscrição o subscritor assinava o boletim de subscrição. Era admitido o direito de subscrição de sobras das cotas objeto da oferta, caso assim permitido pela regulamentação aplicável. (iv) Integralização. As cotas objeto da oferta deviam ser integralizadas em moeda corrente nacional e à vista, no ato da subscrição. (v) Negociação das cotas. As cotas objeto da oferta eram negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3. (vi) Custos da oferta. Os custos da oferta não podiam exceder em 6% do montante total da oferta, sendo certo que tais custos deviam ser arcados pelo Fundo.

A primeira emissão de cotas integralizou o total de R\$ 108.000, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando 1.080.000 (um milhão e oitenta mil) cotas.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 36.000 com valor unitário de R\$ 97,80 (noventa e sete reais e oitenta centavos), totalizando 368.099 (trezentos e sessenta e oito mil e noventa e nove) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 27 de novembro de 2018 e encerrada em 28 de dezembro de 2018. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 1.382, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 40.207 com valor unitário de R\$ 95,73 (noventa e cinco reais e setenta e três centavos), totalizando 420.000 (quatrocentas e vinte mil) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 14 de março de 2019 e encerrada em 29 de março de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 118, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 119.508 com valor unitário de R\$ 99,59 (noventa e nove reais e cinquenta e nove centavos), totalizando 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 23 de julho de 2019 e encerrada em 05 de agosto de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 2.043, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 191.159 com valor unitário de R\$ 100,61 (cem reais e sessenta e um centavos), totalizando 1.900.000 (um milhão e novecentas mil) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 06 de novembro de 2019 e encerrada em 21 de novembro de 2019. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 2.934, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 304.050 com valor unitário de R\$ 101,35 (cento e um reais e trinta e cinco centavos), totalizando 3.000.000 (três milhões) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 06 de fevereiro de 2020 e encerrada em 05 de março de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 8.613, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 341.852 com valor unitário de R\$ 96,79 (noventa e seis reais e setenta e nove centavos), totalizando 3.531.901 (três milhões quinhentos e trinta e um novecentos e 1 cotas) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 04 de agosto de 2020 e encerrada em 14 de agosto de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 9.606, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A oitava emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 442.080 com valor unitário de R\$ 98,24 (noventa e oito reais e vinte e quatro centavos), totalizando 4.500.000 (quatro milhões e quinhentas mil) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 02 de dezembro de 2020 e encerrada em 23 de dezembro de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 12.357, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A nona emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 616.140 com valor unitário de R\$ 102,69 (cento dois reais e sessenta e nove centavos), totalizando 6.000.000 (seis milhões) cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 04 de março de 2021 e encerrada em 09 de abril de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 17.192, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A décima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 808.460 com valor unitário de R\$ 101,41, totalizando 6.000.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 19 de julho de 2021 e encerrada em 19 de agosto de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 16.979, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Fundo de investimento Imobiliário Iridium Receíveis Imobiliários Responsabilidade Limitada

CNPJ: 28.830.325/0001-10

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 1º de julho de 2025 a 28 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

A décima primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 503.197 com valor unitário de R\$ 99,75, totalizando 5.044.581 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 23 de novembro de 2021 e encerrada em 27 de dezembro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 14.066, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A décima segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 336.959 com valor unitário de R\$ 99,42, totalizando 3.389.246 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 25 de julho de 2022 e encerrada em 31 de agosto de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 9.648, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A décima terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 100.215 com valor unitário de R\$ 82,92, totalizando 1.208.572 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 08 de agosto de 2025 e encerrada em 09 de setembro de 2025. Do montante total do aporte, R\$ 100.000 (Nota 5.1.b) foi realizado por meio da integralização de ativos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs) e R\$ 215 em moeda corrente. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 52, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

9.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderia amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicaria na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período de 1º de julho de 2025 a 28 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo), o Fundo realizou a amortização total das cotas conforme aprovado em consulta formal de 08 de outubro de 2025 e divulgado através de Fato Relevante em 27 de novembro de 2025, realizada por meio da entrega de ativos e caixa, como demonstrado abaixo:

Descrição	Valor Financeiro Total	Valor Financeiro por Cota (em R\$)
Amortização de Caixa	162.090	4.306051918
Amortização em Cotas do IRIM11 - Nota 5.1.b	2.777.522	73.78706886
Amortização Total	2.939.612	78.09312078

9.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

01/07/2025 a
28/11/2025
99.879
99.879

No período de 1º de julho de 2025 a 28 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo), o Fundo incorreu em R\$ 52 com gastos com colocação de cotas.

9.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houvesse, poderia ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da reserva de contingência eram aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda, e os rendimentos decorrentes dessas aplicações capitalizavam o valor da reserva de contingência. O valor da Reserva de Contingência era correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso fossem utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, era procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atingisse o limite previsto.

No período de 1º de julho de 2025 a 28 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo) o Fundo não constituiu reserva de contingência.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

Prejuízo líquido do período

Patrimônio líquido inicial

01/07/2025 a
28/11/2025
(19.360)
2.969.788

Adições/(deduções)

Cotas de investimentos integralizadas

Amortizações de cotas de investimentos integralizados

Gastos com colocação de cotas

100.215
(2.939.612)
(52)

Total das adições/(deduções)

(2.839.449)

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

-14,85%

(*) Apurado considerando o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

11. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração e gestão

Taxa de custódia

Outras despesas operacionais

01/07/2025 a 28/11/2025	
Valores	Percentual
10.999	0,47%
381	0,02%
675	0,03%
12.055	0,52%
2.361.875	

Patrimônio líquido médio do período

12. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitavam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitavam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficavam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas eram admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

13. Demandas judiciais

Não havia registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

14. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria e custódia eram prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de custódia das cotas do Fundo era prestado pela própria Administradora.

15. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas 5.1 (b), 6, 7, 11 e 14.

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 28 de novembro de 2025, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo incluía, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 Durante o período de 1º de julho de 2025 a 28 de novembro de 2025 (data de encerramento das atividades do Fundo) não houve alteração no regulamento do Fundo.

16.4 Obrigações por operações compromissadas (CRI)

A movimentação do saldo de obrigações por operações compromissadas estava composto por operações com lastro em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, atreladas ao IPCA + 0,4%, conforme abaixo:

Saldo em 30 de junho de 2025

Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Saldo em 28 de novembro de 2025

67.009
(102.084)
33.727
1.348
-

16.5 Aplicações financeiras - De caráter não imobiliário

No período findo em 28 de novembro de 2025, o resultado com cotas de fundo de renda fixa totalizou R\$ 4.907, que foi devidamente recebido em sua totalidade.

16.6 Dação de SPE em CRI

A 200ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da ISEC Securitizadora S.A. foi estruturada com lastro em créditos imobiliários da ForCasa Incorporação Imobiliária e Empreendimentos Ltda., no valor de R\$ 30.000.000,00, destinados ao reembolso de despesas relacionadas à implantação de empreendimentos imobiliários. A operação contou com garantias de alienação fiduciária de quotas de sociedades de propósito específico (SPEs), cessão fiduciária de recebíveis imobiliários, avais, fundo de despesas e fundo de reserva. Conforme opinião legal emitida em 31 de março de 2021, os documentos da operação foram considerados válidos, eficazes e exequíveis, observadas as condições previstas nos instrumentos contratuais.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56