

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 setembro foi de R\$ 1,05466294/cota, o que equivale a uma remuneração bruta de imposto de renda de 289,56% do CDI. O resultado foi levemente abaixo do mês de agosto devido ao fato de que todas as novas cotas oriundas da 10ª emissão passaram a receber o rendimento integral e alguns ativos adquiridos com os recursos da oferta ainda não geraram resultado em regime de caixa para poderem ser distribuídos. De qualquer forma, o fundo continua sendo impactado positivamente pelo IPCA e SELIC, dado que parte da carteira é atrelada ao CDI. Em setembro, por conta do cenário de incertezas econômicas, no Brasil e no mundo, o sentimento de aversão a risco permaneceu e acarretou em mais realizações no mercado de FIIs e ações. O fundo segue com uma postura de gestão ativa quanto a sua carteira de CRIs, que hoje apresenta uma maior oportunidade de ganho de capital, dado que o aumento da taxa de juros trouxe de volta o interesse de investidores Pessoa Física por ativos de renda fixa isentos. Por fim, destacamos que o fundo encerrou setembro com um caixa de R\$ 109 milhões (ou 3,98% do PL).

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

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
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
jan/21	1,34	1,34%	1,58%	1054,92%	99,78
fev/21	1,23	1,23%	1,45%	1079,59%	99,66
mar/21	1,28	1,27%	1,50%	755,75%	100,85
abr/21	1,16	1,17%	1,37%	660,89%	99,29
mai/21	1,15	1,17%	1,38%	509,58%	98,54
jun/21	0,97	1,00%	1,17%	381,49%	97,34
jul/21	1,15	1,18%	1,39%	391,85%	97,28
ago/21	1,13	1,16%	1,36%	318,20%	97,79
set/21	1,05	1,09%	1,28%	289,50%	96,97
Últ. 12 meses	14,67	15,12%	17,79%	592,20%	96,97

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: CRI

Ativo - RF	Emissor	Tipo	Rating	Agência	Posição	% do Patrimônio	Indexador	Tx. Compra Atualizada	Fluxo de Pagamentos	Data de Vencimento	Setor
Fundo Soberano 1	Tesouro	Caixa	N/A	N/A	R\$ 108.446.970	3,95%	CDI+	99,00%	Mensal	N/A	Governo Federal
MATEC	MATEC	CRI	N/A	N/A	R\$ 73.464.307	2,68%	IPCA	7,00%	Mensal	mai-36	Real Estate
WAM Sen	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 63.643.751	2,32%	IPCA	8,56%	Mensal	dez-25	Real Estate
SOCICAM 3	SOCICAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 62.523.824	2,28%	IPCA	10,00%	Mensal	jan-30	Shopping Center
Evolua	Evolua	CRI	N/A	N/A	R\$ 56.972.252	2,08%	IPCA	10,00%	Mensal	ago-30	Energia
Tecnisa 4	Tecnisa	CRI	AA-	S&P	R\$ 54.316.186	1,98%	CDI+	4,20%	Mensal	dez-24	Real Estate
GPK Sen	Gramado Parks	CRI	N/A	N/A	R\$ 41.345.194	1,51%	IPCA	8,50%	Mensal	jul-25	Real Estate
RB Capital	RB Capital	CRI	N/A	N/A	R\$ 40.584.223	1,48%	IPCA	5,27%	Mensal	ago-32	Instituições Financeiras
CRI HGLG	HGLG	CRI	N/A	N/A	R\$ 39.701.199	1,45%	IPCA	5,00%	Mensal	mar-30	Logística
Origo	Origo	CRI	N/A	N/A	R\$ 39.096.171	1,43%	IPCA	10,00%	Mensal	mar-31	Energia
Alphaville	Alphaville	CRI	N/A	N/A	R\$ 39.001.454	1,42%	IPCA	8,00%	Mensal	jul-27	Real Estate
Nova Agro	Nova Agro	CRI	N/A	N/A	R\$ 37.116.660	1,35%	Pré	12,00%	Mensal	jul-29	Agro
Gafisa 3	Gafisa	CRI	N/A	N/A	R\$ 35.089.194	1,28%	CDI+	5,00%	Mensal	dez-24	Real Estate
EKKO	EKKO	CRI	N/A	N/A	R\$ 32.925.500	1,20%	IPCA	7,00%	Mensal	dez-23	Real Estate
Grupo CEM Sen	Grupo Cem	CRI	N/A	N/A	R\$ 32.613.689	1,19%	IPCA	7,50%	Mensal	mai-30	Real Estate
Inlote	Inlote	CRI	N/A	N/A	R\$ 32.097.919	1,17%	IGP-M	9,25%	Mensal	dez-32	Real Estate
Sugoi	Sugoi	CRI	N/A	N/A	R\$ 31.772.905	1,16%	CDI+	7,00%	Mensal	nov-24	Real Estate
EKKO 2	EKKO	CRI	N/A	N/A	R\$ 31.401.356	1,14%	IPCA	8,00%	Mensal	dez-25	Real Estate
Pernambucanas	Pernambucanas	CRI	N/A	N/A	R\$ 30.056.132	1,10%	CDI+	4,30%	Mensal	out-23	Varejo
YOU	YOU	CRI	N/A	N/A	R\$ 28.393.564	1,04%	CDI+	4,90%	Mensal	jun-26	Real Estate
MRV 3	MRV	CRI	AAA	S&P	R\$ 28.175.617	1,03%	IPCA	5,43%	Semestral	abr-31	Real Estate
GS Souto	GS Souto	CRI	N/A	N/A	R\$ 28.052.960	1,02%	IPCA	8,50%	Mensal	mai-30	Energia
Villa Jardim	Villa Jardim	CRI	N/A	N/A	R\$ 26.691.298	0,97%	IPCA	10,00%	Mensal	dez-25	Real Estate
ForCasa	ForCasa	CRI	N/A	N/A	R\$ 26.206.670	0,96%	CDI+	6,00%	Mensal	mar-26	Real Estate
Allegria Pacaembu	Allegria Pacaembu	CRI	N/A	N/A	R\$ 25.941.355	0,95%	IPCA	8,58%	Mensal	jan-28	Real Estate
OP Resort Sen	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 25.357.107	0,92%	IPCA	9,00%	Mensal	jan-29	Real Estate
Sugoi 2	Sugoi	CRI	N/A	N/A	R\$ 25.060.514	0,91%	CDI+	6,25%	Mensal	jun-26	Real Estate
Pernambuco 2	Pernambuco	CRI	N/A	N/A	R\$ 24.781.405	0,90%	CDI+	5,75%	Mensal	ago-25	Real Estate
Permetat	Permetat	CRI	N/A	N/A	R\$ 23.617.701	0,86%	IGP-M	9,00%	Mensal	mai-30	Metalúrgica
THCM	THCM	CRI	N/A	N/A	R\$ 22.876.295	0,83%	IPCA	8,80%	Mensal	out-30	Real Estate
Transpes	Transpes	CRI	A	LF	R\$ 22.285.773	0,81%	IPCA	9,00%	Mensal	dez-27	Logística
GPK Sub	Gramado Parks	CRI	N/A	N/A	R\$ 22.014.426	0,80%	IPCA	11,50%	Mensal	jul-25	Real Estate
Circuito de Compras Sen 2	Circuito de Compras	CRI	N/A	N/A	R\$ 21.275.513	0,78%	IPCA	8,00%	Mensal	jun-25	Varejo
ECO Resort	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 20.590.793	0,75%	IPCA	9,50%	Mensal	jul-29	Real Estate
JK VNC	JK VNC	CRI	N/A	N/A	R\$ 20.279.223	0,74%	IPCA	8,80%	Mensal	set-24	Real Estate
Tecnisa 2	Tecnisa	CRI	A	S&P	R\$ 20.022.058	0,73%	CDI+	4,00%	Mensal	ago-23	Real Estate
Manara 1	Manara	CRI	N/A	N/A	R\$ 19.050.238	0,69%	IPCA	9,00%	Mensal	fev-25	Real Estate
Cemara 2	Cemara	CRI	N/A	N/A	R\$ 18.508.373	0,67%	IPCA	8,25%	Mensal	nov-33	Real Estate
GV 1	Gramado Parks	CRI	N/A	N/A	R\$ 16.615.963	0,61%	IPCA	9,00%	Mensal	jun-28	Real Estate
Circuito de Compras Sen 4	Circuito de Compras	CRI	N/A	N/A	R\$ 16.539.852	0,60%	IPCA	8,00%	Mensal	jun-25	Varejo
Pernambuco 1	Pernambuco	CRI	N/A	N/A	R\$ 16.520.936	0,60%	CDI+	5,75%	Mensal	ago-25	Real Estate
Caprem 2	Caprem	CRI	N/A	N/A	R\$ 15.690.659	0,57%	IPCA	8,00%	Mensal	jun-24	Real Estate
Latam	Latam	CRI	N/A	N/A	R\$ 14.931.452	0,54%	IPCA	5,00%	Mensal	ago-32	Aviação
Top Park Bahia	Top Park Bahia	CRI	N/A	N/A	R\$ 14.239.973	0,52%	IPCA	9,50%	Mensal	nov-32	Real Estate
Circuito de Compras Sen	Circuito de Compras	CRI	N/A	N/A	R\$ 13.585.520	0,50%	IPCA	8,00%	Mensal	jun-25	Varejo
CRI XPLOG	XPLOG	CRI	N/A	N/A	R\$ 13.475.623	0,49%	CDI+	1,75%	Mensal	dez-34	Logística
WAM Sub	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 13.086.920	0,48%	IPCA	12,57%	Mensal	dez-25	Real Estate
Manara 2	Manara	CRI	N/A	N/A	R\$ 13.039.290	0,48%	IPCA	12,00%	Mensal	fev-25	Real Estate
Renda Portuguesa	Renda Portuguesa	CRI	N/A	N/A	R\$ 12.548.620	0,46%	IPCA	9,00%	Mensal	dez-29	Real Estate
GPK Sen 2	Gramado Parks	CRI	N/A	N/A	R\$ 12.484.479	0,46%	IPCA	8,50%	Mensal	jul-25	Real Estate
Shopping da Bahia	Allianse	CRI	AAA	S&P	R\$ 12.439.366	0,45%	IGP-DI	4,93%	Mensal	mai-25	Shopping Center
Circuito de Compras Sen 3	Circuito de Compras	CRI	N/A	N/A	R\$ 11.492.244	0,42%	IPCA	8,00%	Mensal	jun-25	Varejo
PESA	PESA	CRI	N/A	N/A	R\$ 11.240.067	0,41%	IPCA	7,00%	Mensal	set-31	Industrial
BRZ	BRZ	CRI	A	S&P	R\$ 10.611.219	0,39%	IPCA	5,22%	Mensal	jan-25	Real Estate
Hedge Paladin	Hedge Paladin	CRI	N/A	N/A	R\$ 10.150.362	0,37%	IPCA	7,50%	Mensal	ago-31	Real Estate
Embraed	Embraed	CRI	N/A	N/A	R\$ 10.060.234	0,37%	CDI+	6,50%	Mensal	set-25	Real Estate
Grupo Pão de Açúcar 2	Grupo Pão de Açúcar	CRI	AA	Fitch	R\$ 9.903.770	0,36%	IPCA	5,12%	Mensal	jul-35	Varejo
BRDU	BRDU	CRI	N/A	N/A	R\$ 9.872.459	0,36%	IPCA	9,75%	Mensal	jan-29	Real Estate
Olimpia Park	Grupo Natos	CRI	N/A	N/A	R\$ 9.849.186	0,36%	IPCA	8,00%	Mensal	fev-26	Real Estate
BR Distribuidora	Br Distribuidora	CRI	AAA	Fitch	R\$ 9.669.267	0,35%	IPCA	5,49%	Mensal	jul-31	Óleo e Gás
MABU	MABU	CRI	N/A	N/A	R\$ 9.402.567	0,34%	IGP-M	10,00%	Mensal	out-26	Real Estate
Creditas Mez 2	Creditas	CRI	N/A	N/A	R\$ 8.335.879	0,30%	IPCA	8,50%	Mensal	jun-41	Real Estate
Alta Vista	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 8.191.385	0,30%	IGP-M	10,00%	Mensal	mai-25	Real Estate
Termas Resort	Gramado Parks	CRI	N/A	N/A	R\$ 8.128.205	0,30%	IPCA	10,00%	Mensal	abr-24	Real Estate
Inter Construtora 2	Inter Construtora	CRI	N/A	N/A	R\$ 7.606.476	0,28%	CDI+	4,00%	Mensal	nov-21	Real Estate
RNI 1	RNI	CRI	A-	Fitch	R\$ 7.535.042	0,27%	CDI+	2,00%	Mensal	abr-28	Real Estate
HM	HM	CRI	BBB	S&P	R\$ 7.523.323	0,27%	CDI+	2,50%	Mensal	dez-23	Real Estate
RNI 2	RNI	CRI	A-	Fitch	R\$ 7.406.838	0,27%	CDI+	1,76%	Mensal	fev-29	Real Estate
BB/Caixa	BB/Caixa	CRI	N/A	N/A	R\$ 7.244.125	0,26%	IGP-DI	4,00%	Mensal	mar-28	Real Estate
Helbor 4	Helbor	CRI	N/A	N/A	R\$ 6.742.420	0,25%	CDI+	3,00%	Mensal	jun-23	Real Estate
Cavalleri	Cavalleri	CRI	N/A	N/A	R\$ 6.535.876	0,24%	IPCA	11,00%	Mensal	fev-31	Real Estate
Beds	Beds	CRI	N/A	N/A	R\$ 6.458.801	0,24%	IPCA	10,20%	Mensal	mar-23	Real Estate
Caprem	Caprem	CRI	N/A	N/A	R\$ 6.442.954	0,23%	IPCA	9,02%	Mensal	nov-30	Real Estate
Helbor 2	Helbor	CRI	N/A	N/A	R\$ 6.352.843	0,23%	CDI+	2,15%	Trimestral	jun-23	Real Estate
Cemara 3	Cemara	CRI	N/A	N/A	R\$ 6.068.373	0,22%	IPCA	12,42%	Mensal	nov-33	Real Estate
Circuito de Compras Mez	Circuito de Compras	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.547.373	0,20%	IPCA	16,00%	Mensal	jun-25	Varejo
Circuito de Compras Mez 2	Circuito de Compras	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.306.486	0,19%	IPCA	16,00%	Mensal	jun-25	Varejo
Isdra	Isdra	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.298.071	0,19%	IPCA	9,80%	Mensal	dez-23	Real Estate
Conx	Conx	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.037.955	0,18%	IPCA	6,00%	Mensal	set-25	Real Estate
Iguatemi	Iguatemi	CRI	AAA	Fitch	R\$ 4.871.711	0,18%	CDI+	0,31%	Mensal	set-25	Shopping Center
Belleville	Grupo Cem	CRI	N/A	N/A	R\$ 4.674.453	0,17%	IPCA	8,00%	Mensal	fev-30	Real Estate
Grupo CEM Mez	Grupo Cem	CRI	N/A	N/A	R\$ 4.483.396	0,16%	IPCA	10,50%	Mensal	mai-30	Real Estate
OBA 1	OBA	CRI	N/A	N/A	R\$ 4.083.321	0,15%	IPCA	6,40%	Mensal	jun-33	Varejo
Gafisa 2	Gafisa	CRI	N/A	N/A	R\$ 4.031.070	0,15%	CDI+	6,00%	Mensal	set-24	Real Estate
BB/Caixa 2	BB/Caixa	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.743.564	0,14%	IGP-DI	4,50%	Mensal	mar-28	Real Estate
Creditas 2 Sen	Creditas	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.565.388	0,13%	IPCA	5,22%	Mensal	abr-35	Real Estate
Porte	Porte	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.454.596	0,13%	CDI+	5,00%	Mensal	mar-24	Real Estate
Helbor 3	Helbor	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.400.667	0,12%	CDI+	2,80%	Mensal	jun-23	Real Estate
Grupo Cem Sen 2	Grupo Cem	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.234.489	0,12%	IPCA	7,50%	Mensal	mai-30	Real Estate
Ribeira 2	JSL	CRI	AA-	Fitch	R\$ 3.073.787	0,11%	IPCA	6,00%	Mensal	jan-35	Logística
Ribeira 1	JSL	CRI	AA-	Fitch	R\$ 3.073.787	0,11%	IPCA	6,00%	Mensal	jan-35	Logística
OBA 2	OBA	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.062.477	0,11%	IPCA	6,40%	Mensal	jun-33	Varejo
OP Resort Sub	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.048.488	0,11%	IPCA	15,67%	Mensal	jan-29	Real Estate
Beds Sub	Beds	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.774.018	0,10%	IPCA	16,20%	Mensal	mar-23	Real Estate
Creditas Mez	Creditas	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.494.015	0,09%	IPCA	9,15%	Mensal	jun-40	Real Estate
VLI	VLI Multimodal	CRI	AAA	Fitch	R\$ 2.457.160	0,09%	IPCA	5,90%	Anual	mar-24	Logística

Carteira do Fundo: CRI - *continuação*

Ativo - RF	Emissor	Tipo	Rating	Agência	Posição	% do Patrimônio	Indexador	Tx. Compra Atualizada	Fluxo de Pagamentos	Data de Vencimento	Sector
Renda Portuguesa Sub	Renda Portuguesa	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.113.908	0,08%	IPCA	12,00%	Mensal	nov-29	Real Estate
GVI 2	Gramado Parks	CRI	N/A	N/A	R\$ 1.856.605	0,07%	IPCA	9,00%	Mensal	jun-28	Real Estate
Kroton	Kroton	CRI	AA+	S&P	R\$ 1.313.244	0,05%	IPCA	5,18%	Mensal	nov-27	Educação
Gramado Parks	Gramado Parks	CRI	N/A	N/A	R\$ 1.180.824	0,04%	IPCA	11,09%	Mensal	mar-23	Real Estate
Gramado Parks 3	Gramado Parks	CRI	N/A	N/A	R\$ 733.028	0,03%	IPCA	14,63%	Mensal	mar-23	Real Estate
Gramado Parks 2	Gramado Parks	CRI	N/A	N/A	R\$ 446.585	0,02%	IPCA	15,97%	Mensal	mar-23	Real Estate
Total					R\$ 1.807.722.805	65,91%					

Carteira do Fundo: FII-RF

A partir deste relatório optamos por segmentar a carteira de investimentos em fundos imobiliários em dois grupos: FIIs e FIIs-RF. Os FIIs-RF, listados na primeira tabela abaixo, foram separados dos demais FIIs, pelo fato de que ainda que sejam fundos imobiliários, estes possuem dinâmica de ativos de renda fixa, com taxa fixa de retorno, amortizações periódicas e estrutura de garantias, de forma que do ponto de vista de gestão entendemos estes ativos como sendo equivalentes a CRIs.

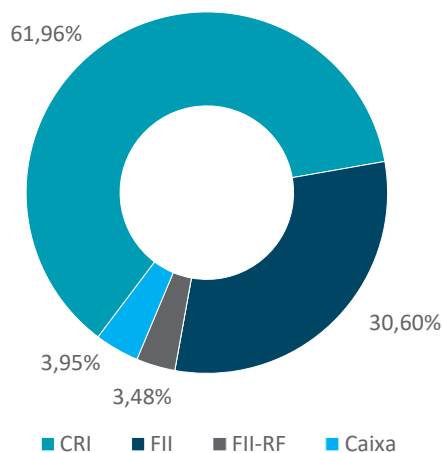
Ativo - FII-RF	Sponsor	Tipo	Sector	Custo Médio	Quantidade	Posição	Indexador	Tx. Compra Atualizada	% do Patrimônio
ERCR11	EVEN	FII-RF	Real Estate	R\$ 77.355,53	935	R\$ 69.096.500	IPCA	10,20%	2,52%
ERCR13	EVEN	FII-RF	Real Estate	R\$ 105.075,00	120	R\$ 13.044.000	IPCA	7,40%	0,48%
LFTT11	LOFT	FII-RF	Real Estate	R\$ 100,00	96.000	R\$ 10.462.080	IPCA	6,75%	0,38%
XPH11	XP Hotels FII	FII-RF	Hotéis	R\$ 100,06	31.698	R\$ 2.913.046	CDI+	5,00%	0,11%
Total						R\$ 95.515.626			3,48%

Carteira do Fundo: FII

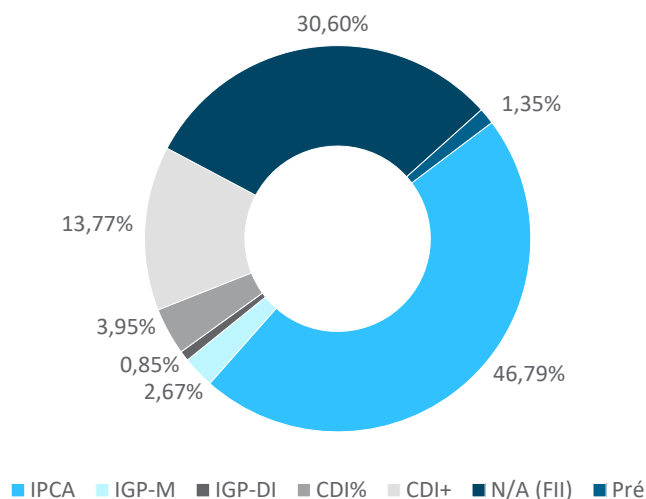
Ativo - FII	Grupo Econômico	Tipo	Sector	Custo Médio	Quantidade	Posição	% do Patrimônio
DEVA11	Devant	FII	Papel	R\$ 101,59	1.977.556	R\$ 202.402.856,60	7,38%
HCTR11	Hectare	FII	Papel	R\$ 118,16	1.157.083	R\$ 139.659.918,10	5,09%
TORD11	Hectare	FII	Real Estate	R\$ 10,42	7.243.299	R\$ 73.809.216,81	2,69%
RBHY11	Rio Bravo	FII	Papel	R\$ 101,16	675004	R\$ 68.749.157,40	2,51%
RZTR11	RIZA	FII	Agro	R\$ 101,71	329.151	R\$ 32.911.808	1,20%
GAME16	Guardian	FII	Papel	R\$ 100,00	300.000	R\$ 30.000.000	1,09%
HSAF11	HSI	FII	Papel	R\$ 96,84	308.911	R\$ 27.786.544	1,01%
VSLH11	Hectare	FII	Papel	R\$ 10,00	2.547.991	R\$ 25.530.870	0,93%
RBRS14	Rio Bravo	FII	Real Estate	R\$ 73,91	336.361	R\$ 24.217.992	0,88%
SPVJ11	Succespar	FII	Varejo	R\$ 108,47	191.071	R\$ 20.578.014	0,75%
XPPR11	XP	FII	Real Estate	R\$ 80,14	290.855	R\$ 19.344.766	0,71%
DVFF11	Devant	FII	Papel	R\$ 100,00	200.000	R\$ 18.980.000	0,69%
BLMO11	Blue Macaw	FII	Real Estate	R\$ 26.233,01	591	R\$ 15.368.660	0,56%
QAMI11	Quasar	FII	Papel	R\$ 100,00	150.010	R\$ 13.950.930	0,51%
Idea Zarvos	Idea Zarvos	FII	Real Estate	R\$ 1.000,00	13.928	R\$ 12.810.288	0,47%
KNCR11	Kinea	FII	Papel	R\$ 97,89	126.630	R\$ 12.316.034	0,45%
XPCI11	XP	FII	Papel	R\$ 97,04	124.072	R\$ 12.021.336	0,44%
URPR13	Urca	FII	Papel	R\$ 102,50	94.870	R\$ 11.640.549	0,42%
TGAR11	TG-Core	FII	Real Estate	R\$ 133,58	75.556	R\$ 9.669.657	0,35%
HCTR14	Hectare	FII	Papel	R\$ 119,00	63.934	R\$ 7.642.461	0,28%
URPR14	Urca	FII	Papel	R\$ 102,50	60.552	R\$ 7.429.730	0,27%
Hedge Offices	Hedge	FII	Real Estate	R\$ 100,22	72.000	R\$ 7.171.223	0,26%
HGCR11	CSHG	FII	Papel	R\$ 112,92	64.958	R\$ 6.957.002	0,25%
BARI11	Barigui	FII	Papel	R\$ 104,30	65.095	R\$ 6.856.456	0,25%
XPHT12	XP	FII	Hotéis	R\$ 102,29	131.406	R\$ 6.568.986	0,24%
KNIP11	Kinea	FII	Papel	R\$ 107,30	53.125	R\$ 5.526.063	0,20%
OULG11	Ourinvest	FII	Logística	R\$ 98,98	81.171	R\$ 5.134.066	0,19%
Fronteira Multi FII	Fronteira	FII	Papel	R\$ 100,00	50.000	R\$ 5.045.190	0,18%
CYCR14	Cyrela	FII	Papel	R\$ 100,00	50.000	R\$ 5.000.000	0,18%
RNGO11	Rio Bravo	FII	Real Estate	R\$ 77,35	33.032	R\$ 1.962.431	0,07%
HGBS11	Hedge	FII	Shopping Center	R\$ 217,73	5.298	R\$ 964.713	0,04%
OUIP11	Ourinvest	FII	Papel	R\$ 91,29	5.224	R\$ 461.279	0,02%
XPSF11	XP	FII	Papel	R\$ 84,98	5.184	R\$ 425.503	0,02%
RBRS11	Rio Bravo	FII	Real Estate	R\$ 70,26	4.381	R\$ 315.432	0,01%
AFCR11	Brick	FII	Papel	R\$ 106,29	1.112	R\$ 116.093	0,00%
Total						R\$ 839.325.224	30,60%

Distribuição da Carteira

Distribuição por Ativo



Distribuição por Indexador



Distribuição por Setor	% do Patrimônio
Real Estate	51,38%
Papel	22,19%
Varejo	5,16%
Energia	4,53%
Governo Federal	3,95%
Logística	3,25%
Shopping Center	2,95%
Agro	2,55%
Instituições Financeiras	1,48%
Metalúrgica	0,86%
Aviação	0,54%
Industrial	0,41%
Óleo e Gás	0,35%
Hotéis	0,35%
Educação	0,05%

Distribuição por Indexador* & Taxa Média		
Indexador	Taxa Média (a.a.)	% do Patrimônio
IPCA	8,49%	46,79%
N/A (FII)	N/A	30,60%
CDI+	4,75%	13,77%
CDI%	99,00%	3,95%
IGP-M	9,35%	2,67%
IGP-DI	4,58%	0,85%
Pré	12,00%	1,35%

Movimentações do Mês

A equipe de gestão segue otimista com o mercado primário de CRIs. O mercado tem apresentado inúmeras ofertas com alta qualidade de crédito, aliado a taxas interessantes. O fundo inclusive tem aproveitado esse momento para aumentar a qualidade do crédito da carteira, mas mantendo o mesmo nível de remuneração média. Vale dizer que o aumento da aversão a risco acarreta em taxas maiores para os ativos de crédito, tanto em termos de taxas nominais quanto de spread de crédito, o que acaba sendo vantajoso para o fundo. Ainda mais no exato momento, onde ele encerrou a sua 10ª emissão de novas cotas e captou R\$ 608,46 milhões.

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

Tipo	Ativo - RF	Operação	Quantidade	Preço Médio	Indexador	Taxa Ponderada	Financeiro
CRI	BR Distribuidora 2	Venda	8	R\$ 141.397,00	IPCA	5,00%	R\$ 1.131.176
CRI	Even 2	Venda	33.229	R\$ 391,25	CDI+	2,16%	R\$ 13.000.681
CRI	Setin	Venda	2.500	R\$ 346,53	CDI+	3,16%	R\$ 866.336
CRI	Vitacon	Venda	195	R\$ 104.644,18	CDI+	6,50%	R\$ 20.405.615
CRI	Carvalho Hosken	Venda	1.510	R\$ 1.007,12	CDI+	4,00%	R\$ 1.520.757
CRI	Grupo Cem Sen	Compra	16.800	R\$ 890,92	IPCA	7,50%	R\$ 14.967.496
CRI	Inlote	Compra	4.300	R\$ 1.401,88	IGP-M	9,25%	R\$ 6.028.105
CRI	Circuito de Compras Sen 4	Compra	16.500	R\$ 999,90	IPCA	8,00%	R\$ 16.498.375
CRI	Circuito de Compras Sen 3	Compra	11.550	R\$ 992,77	IPCA	8,00%	R\$ 11.466.535
CRI	GPB Sen	Compra	6.150	R\$ 1.089,51	IPCA	8,50%	R\$ 6.700.468
CRI	GPB Sen 2	Compra	11.850	R\$ 1.044,21	IPCA	8,50%	R\$ 12.373.856
CRI	Top Park Bahia	Compra	7.000	R\$ 1.020,85	IPCA	9,50%	R\$ 7.145.962
CRI	Gafisa 2	Venda	5.000	R\$ 1.008,65	CDI+	6,00%	R\$ 5.043.236
CRI	Caprem	Venda	5.800	R\$ 1.158,85	IPCA	8,00%	R\$ 6.721.320
CRI	Isdra	Venda	5.000	R\$ 827,57	IPCA	9,80%	R\$ 4.137.851
CRI	Cemara 2	Compra	4.850	R\$ 988,09	IPCA	8,25%	R\$ 4.792.215
CRI	WAM Sen	Compra	3.800	R\$ 1.070,65	IPCA	8,56%	R\$ 4.068.475
CRI	RB Capital	Compra	5.651	R\$ 983,04	IPCA	5,73%	R\$ 5.555.145
CRI	MRV 3	Compra	6.500	R\$ 1.052,46	IPCA	5,43%	R\$ 6.841.011
CRI	MATEC	Compra	2.000	R\$ 1.022,00	IPCA	7,00%	R\$ 2.043.993
CRI	GVI 1	Compra	16.481	R\$ 1.025,28	IPCA	9,00%	R\$ 16.897.589
CRI	GVI 2	Compra	1.519	R\$ 1.025,28	IPCA	9,00%	R\$ 1.557.396
CRI	JK VNC	Compra	20.150	R\$ 1.000,00	IPCA	8,80%	R\$ 20.150.000
CRI	Villa Jardim	Compra	26.625	R\$ 1.000,00	IPCA	10,00%	R\$ 26.625.000
CRI	Pernambuco 2	Compra	24.600	R\$ 1.000,00	CDI+	5,75%	R\$ 24.600.000
CRI	Pernambuco 1	Compra	16.400	R\$ 1.000,00	CDI+	5,75%	R\$ 16.400.000

Tipo	Ativo - FII	Operação	Quantidade	Preço Médio	Financeiro
FII	AFCR11	Venda	56	R\$ 106,05	R\$ 5.939
FII	BARI11	Venda	5.628	R\$ 105,08	R\$ 591.371
FII	DEVA11	Venda	250.630	R\$ 103,04	R\$ 25.825.728
FII	HCTR11	Venda	290.942	R\$ 120,72	R\$ 35.121.583
FII	LFTT11	Venda	1.000	R\$ 105,65	R\$ 105.652
FII	SPVJ11	Compra	15.212	R\$ 108,47	R\$ 1.650.046
FII	URPR11	Venda	84.687	R\$ 118,63	R\$ 10.046.433
FII	VSLH11	Venda	69.071	R\$ 10,07	R\$ 695.288
FII	XPCI11	Venda	21.402	R\$ 98,56	R\$ 2.109.314
FII	XPSF11	Venda	3.150	R\$ 82,16	R\$ 258.793

Detalhamento dos Ativos

Operação	Allegra Pacaembu	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a concessionária Allegra Pacaembu, vencedora da licitação para utilização do complexo do Pacaembu por 35 anos. A operação conta com a garantia da Progen (controladora da concessionária), recebíveis detidos pela Progen contra empresas com baixíssimo risco de crédito (AAA), aval dos controladores em suas Pessoas Física e imóveis em alienação fiduciária.
Tx. Compra Atualizada	8,58%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	27/01/2021	
Data de Vencimento	17/01/2028	
Tipo de oferta	476	

Operação	Alphaville	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o crédito corporativo da Alphaville, além de contar com cessão fiduciária de carteira de recebíveis performados em valor superior à operação. O CRI visa alongar determinadas dívidas da companhia. A Alphaville é uma das mais tradicionais empresas no segmento de loteamentos residenciais contando com uma marca bastante forte. Após o IPO da companhia em 2020, entendemos que houve uma melhora significativa no risco corporativo da empresa.
Tx. Compra Atualizada	8,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	27/07/2021	
Data de Vencimento	22/07/2027	
Tipo de oferta	476	

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 Vista 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	4,00% & 4,50%	
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	

Detalhamento dos Ativos

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	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/10/2012	
Data de Vencimento	15/07/2031	
Tipo de oferta	400	

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	9,75%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	18/12/2018	
Data de Vencimento	21/01/2029	
Tipo de oferta	476	

Operação	BRZ	Resumo:
Rating	A	A operação tem como risco de crédito a incorporadora BRZ, umas das maiores do Brasil no segmento MCMV.
Tx. Compra Atualizada	5,22%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/01/2021	
Data de Vencimento	15/01/2025	
Tipo de oferta	476	

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.
Tx. Compra Atualizada	9,02%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	27/10/2020	
Data de Vencimento	20/11/2030	
Tipo de oferta	476	

Operação	Caprem 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o empreendimento Alto Frezzarin, localizado em Americana - SP e desenvolvido pela Caprem. 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, alienação de quotas e a fiança do grupo nas Pessoas Física e Jurídica dos controladores.
Tx. Compra Atualizada	8,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	13/05/2021	
Data de Vencimento	26/06/2024	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	Cavaliéri	Resumo:
Rating	N/A	A operação é destinada ao financiamento das obras dos empreendimentos imobiliários (loteamentos) Euroville e Ville França, ambos localizados no Pará. Ambos são desenvolvidos pela construtora paulista Cavaliéri Engenharia, fundada pelo ex-CEO Regional Norte da Cyrela. A Operação conta com o risco primário das carteiras desses empreendimentos, além do aval do sócio controlador e alienação fiduciária de imóveis (descorrelacionados desses empreendimentos) localizados no Pará e em São Paulo.
Tx. Compra Atualizada	11,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	17/12/2020	
Data de Vencimento	26/02/2031	
Tipo de oferta	476	

Operação	Cemara 2 & 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	Circ. Comp. S1, S2, S3, S4, M1 & M2	Resumo:
Rating	N/A	A operação contempla as séries sênior e mezanino e é lastreada nos recebíveis do futuro empreendimento Circuito de Compras (antiga Feira da Madrugada), que consiste de um shopping center localizado no Brás, região central de São Paulo - SP.
Tx. Compra Atualizada	8,00%, 8,00%, 8,00%, 8,00%, 16,00% & 16,00%	
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 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 (home equity) 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	

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 (home equity) 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	9,15%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	22/06/2020	
Data de Vencimento	15/06/2040	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	Creditas Mez 2	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 (home equity) originados pela fintech Creditas. A carteira tem uma exposição de 64% do todo em imóveis em SP, com um LTV médio de 40%, ticket médio de R\$ 246 mil por contrato e a operação foi emitida com um valor de R\$ 76 milhões.
Tx. Compra Atualizada	8,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	05/07/2021	
Data de Vencimento	17/06/2041	
Tipo de oferta	476	

Operação	CRI HGLG	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário 2 contratos de locação de centros de distribuição: um para Raia Drogasil e outro para o Carrefour. Ambos locatários tem qualidade AAA e a operação ainda conta com a garantia de alienação fiduciária de um dos centros logísticos, que apresenta um LTV de 28%.
Tx. Compra Atualizada	5,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	02/07/2021	
Data de Vencimento	15/03/2030	
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	

Operação	Eco Resort	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 do Lago ECO Resort, localizado em Caldas Novas - GO. A operação ainda conta com a garantia dos empreendedores e garantia real dos imóveis.
Tx. Compra Atualizada	9,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	06/08/2021	
Data de Vencimento	20/07/2029	
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	Ekko 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como objetivo o financiamento de custos de obras e/ou aquisição de landbank referente a 6 empreendimentos da EKKO. Todos esses projetos estão localizados na região de Osasco - SP e Granja Viana (São Paulo - SP), praças em que a EKKO tem ampla experiência e forte histórico de vendas. Além do aval dos sócios controladores até o nível da Pessoa Física, a operação também conta com garantia real dos terrenos nos três empreendimentos mais novos e de fração percentual das vendas dos três empreendimentos em estágio avançado.
Tx. Compra Atualizada	8,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	02/06/2021	
Data de Vencimento	17/12/2025	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

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	Evolua	Resumo:
Rating	N/A	A Evolua é uma parceria formada pela Greenyellow, BMPI e Andrade Gutierrez focada no desenvolvimento de usinas solares de energia renovável (UFVs). A operação é destinada ao financiamento da construção de UFVs localizadas em Minas Gerais que serão alugadas para consumidores de energia na modalidade de geração distribuída (GD). Além das garantias de todos os recebíveis, ações e equipamentos das UFVs, a operação conta com fiança corporativa dos acionistas até que as UFVs estejam integralmente concluídas e performando.
Tx. Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	16/08/2021	
Data de Vencimento	15/08/2030	
Tipo de oferta	476	

Operação	ForCasa	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora ForCasa, empresa focada no setor de MCMV nos estados de São Paulo e Minas Gerais. Em adição ao risco corporativo, a operação conta com a garantia de empreendimentos já concluídos, em construção e futuros lançamentos. Os sócios controladores no nível da Pessoa Física também são avalistas, o que ilustra o alto comprometimento com a operação.
Tx. Compra Atualizada	6,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	03/03/2021	
Data de Vencimento	17/03/2026	
Tipo de oferta	476	

Operação	Gafisa 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora Gafisa, além de possuir em garantia 7 empreendimentos, sendo 6 localizados no estado de São Paulo. Os recursos decorrentes das vendas dos imóveis em garantia são usados para amortização extraordinária do CRI.
Tx. Compra Atualizada	6,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	16/09/2020	
Data de Vencimento	17/09/2024	
Tipo de oferta	476	

Operação	Gafisa 3	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora Gafisa, além de possuir em garantia o empreendimento CYANO, localizado no bairro da Barra da Tijuca (Rio de Janeiro - RJ). O empreendimento é de altíssima renda e foi construído em um dos últimos terrenos disponíveis para o desenvolvimento de frente para a praia.
Tx. Compra Atualizada	5,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	08/07/2021	
Data de Vencimento	24/12/2024	
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	8,50% & 11,50%	
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	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	05/11/2018	
Data de Vencimento	20/03/2023	
Tipo de oferta	476	

Operação	Grupo Cem S1, S2 & 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	7,50%, 7,50% & 10,50%	
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 Assal e 1 locada para rede Pão de Açúcar. A operação ainda conta com os imóveis em garantia.
Tx. Compra Atualizada	5,12%	
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	Hedge Paladin	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como objetivo a alavancagem do primeiro projeto em desenvolvimento do FII Hedge Paladin, o projeto é localizado na alameda Franca no jardins, um dos bairros mais valorizados de SP e a operação conta com o terreno em garantia.
Tx. Compra Atualizada	7,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	16/08/2021	
Data de Vencimento	18/08/2031	
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	

Detalhamento dos Ativos

Operação	Helbor 3	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora Helbor, além de possuir o aval na Pessoa 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	

Operação	Helbor 4	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora Helbor, além de possuir o aval na Pessoa 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	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 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	

Detalhamento dos Ativos

Operação	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 Pessoas Física e Jurídica 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	JK VNC	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o empreendimento Saint Barthélemy, localizado no bairro da Vila Nova Conceição e desenvolvido pela Viracondo Participações, o empreendimento de alto padrão conta com contrato full turn key com a construtora Lock. Os recursos são destinados para término da obra do empreendimento e tem como garantia os recebíveis oriundos do mesmo, além de todo estoque de unidades, fundo de obra e a fiança da Pessoa Física do controlador.
Tx. Compra Atualizada	8,80%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	19/08/2021	
Data de Vencimento	16/09/2024	
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 built to suit (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	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 do 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	

Operação	Manara 1	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o empreendimento Ideale, localizado em Limeira - SP e desenvolvido pela construtora Manara. 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, alienação de quotas e a fiança do grupo nas Pessoas Física e Jurídica dos controladores. Além das garantias relacionadas ao próprio empreendimento, existe a alienação fiduciária de um terreno como garantia adicional.
Tx. Compra Atualizada	9,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	19/03/2021	
Data de Vencimento	25/02/2025	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	Manara 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o empreendimento Inspirare, localizado em Limeira - SP e desenvolvido pela construtora Manara. 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, alienação de quotas e a fiança do grupo nas Pessoas Física e Jurídica dos controladores. Além das garantias relacionadas ao próprio empreendimento, existe a alienação fiduciária de um terreno como garantia adicional.
Tx. Compra Atualizada	12,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	19/03/2021	
Data de Vencimento	25/02/2025	
Tipo de oferta	476	

Operação	MATEC	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste em um CRI de risco corporativo MATEC e conta com a garantia de um contrato atípico de locação devido pelo Fleury, contrato atípico de locação devido pela rede de atacado Tenda, alienação fiduciária dos respectivos imóveis e outros recebíveis.
Tx. Compra Atualizada	7,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/05/2021	
Data de Vencimento	20/05/2036	
Tipo de oferta	476	

Operação	MRV 3	Resumo:
Rating	AAA	A operação consiste em um CRI de risco corporativo MRV, a maior incorporadora focada em baixa renda da América Latina.
Tx. Compra Atualizada	5,43%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Semestral	
Data de Emissão	15/04/2021	
Data de Vencimento	17/04/2031	
Tipo de oferta	476	

Operação	Nova Agro	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste em um CRI com risco Nova Agro, grupo focado na produção de cana de açúcar e grãos. A operação conta com alienação fiduciária de 3 fazendas em São Gabriel do Oeste - MS e recebíveis de fornecimento de cana de açúcar para 2 usinas e fornecimento de soja para a COCAMAR.
Tx. Compra Atualizada	12,00%	
Indexador	Pré	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	14/07/2021	
Data de Vencimento	20/07/2029	
Tipo de oferta	476	

Operação	OBA 1 & 2	Resumo:
Rating	N/A	Operação de <i>built to suit</i> (BTS) para o desenvolvimento de novas lojas do Hortifruti Oba. Operação tem como risco primário a própria operação da varejista e conta com garantias adicionais, como alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis e fiança.
Tx. Compra Atualizada	6,40% & 6,40%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/06/2021	
Data de Vencimento	27/06/2033	
Tipo de oferta	476	

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 Olímpia 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	

Detalhamento dos Ativos

Operação	OP Resort Sen & Sub	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 Praia Resort, localizado em Porto Seguro - BA. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real dos imóveis.
Tx. Compra Atualizada	9,00% & 15,67%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	13/07/2021	
Data de Vencimento	20/01/2029	
Tipo de oferta	476	

Operação	Origo	Resumo:
Rating	N/A	A operação é destinada ao financiamento da construção de usinas fotovoltaicas (UFVs) localizadas em Minas Gerais e que serão alugadas para consumidores de energia na modalidade de geração distribuída (GD). Além das garantias de todos os recebíveis, máquinas e equipamentos das UFVs, a operação conta com fiança locatícia da Órigo garantindo os recebíveis de aluguéis até que as UFVs estejam integralmente concluídas. A Órigo é uma das principais empresas do setor de geração distribuída e tem como sócios os fundos americano TPG, japonês Mitsui e brasileiro MOV (fundadores da Natura).
Tx. Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	05/02/2021	
Data de Vencimento	07/03/2031	
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 Pessoa Física 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	Pernambucanas	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	Pernambuco 1 e 2	Resumo:
Rating	N/A	Pernambuco. A operação é destinada ao financiamento da construção de três empreendimentos de alto padrão em Ipojuca e Recife - duas importantes praças do estado de Pernambuco. O risco de crédito da operação consiste do corporativo da Pernambuco Construtora e do aval dos controladores no nível da PF. Adicionalmente, há garantia fiduciária de carteira e/ou estoque de cinco empreendimentos, cujo valor supera o da operação.
Tx. Compra Atualizada	5,75%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	23/08/2021	
Data de Vencimento	06/08/2025	
Tipo de oferta	476	

Operação	Pesa	Resumo:
Rating	N/A	Operação tem o objetivo de financiar a expansão da fábrica de máquinas e equipamentos da AIZ, localizada em São José dos Pinhais - SP. A AIZ é um fornecedor relevante da PESA (revendedor Cartepillar do Sul do país). Operação conta com alienação fiduciária de imóveis, cessão de contratos com a PESA e garantias fidejussórias adicionais.
Tx. Compra Atualizada	7,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/06/2021	
Data de Vencimento	22/09/2031	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	RB Capital	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário uma debenture emitida pela RB Capital tendo como garantia final uma carta fiança emitida pelo banco Bradesco cobrindo 100% da operação.
Tx. Compra Atualizada	5,27%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	24/03/2021	
Data de Vencimento	24/08/2032	
Tipo de oferta	476	

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	9,00% & 12,00%	
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	6,00% & 6,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	30/01/2020	
Data de Vencimento	25/01/2035	
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	

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	

Detalhamento dos Ativos

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	0,00%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	16/05/2016	
Data de Vencimento	15/05/2024	
Tipo de oferta	476	

Operação	SOCICAM 3	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o crédito corporativo da Socicam além de contar com a cessão de aluguéis de espaços comerciais dos terminais rodoviários Tietê e Barra Funda, que estão entre os principais terminais de passageiros do país em termos de fluxo. Com os recursos da operação, a Socicam irá adquirir a participação do sócio nos terminais, o que implicará também incremento no fluxo financeiro para a empresa.
Tx. Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	26/07/2021	
Data de Vencimento	26/01/2030	
Tipo de oferta	476	

Operação	Sugoi	Resumo:
Rating	N/A	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	Sugoi 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora Sugoi, empresa focada no setor de MCMV sobretudo no Estado de São Paulo. Foi destinada à aquisição de um terreno em Santo André - SP, avaliado em R\$ 50 milhões e que será a localidade de um dos principais novos projetos de incorporação da companhia. Além da garantia do imóvel adquirido, a operação contará com colateral de futuros recebíveis desta incorporação. Os sócios controladores da Sugoi na Pessoa Física também são coobrigados no financiamento.
Tx. Compra Atualizada	6,25%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	02/07/2021	
Data de Vencimento	19/06/2026	
Tipo de oferta	476	

Operação	Tecnisa 2	Resumo:
Rating	A	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	

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	

Detalhamento dos Ativos

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 do Estado 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	Top Park Bahia	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário uma carteira de recebíveis de 4 loteamentos, sendo 3 performados e 1 em termino de obra, todos localizados na Bahia. Além disso, o CRI conta com o aval corporativo do grupo controlador e dos controladores em suas Pessoas Físicas e alienação fiduciária das cotas das SPE detentoras dos projetos.
Tx. Compra Atualizada	9,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	14/09/2020	
Data de Vencimento	20/11/2032	
Tipo de oferta	476	

Operação	TORD11	Resumo:
Rating	N/A	O fundo FII Tordesilhas tem como foco a aquisição de participações minoritárias em SPEs, que já tenham desenvolvido seus projetos imobiliários e atualmente possuam carteiras de recebíveis. A TIR esperada para o fundo é estimada em 20%a.a.
Tx. Compra Atualizada	N/A	
Indexador	N/A	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	N/A	
Data de Vencimento	N/A	
Tipo de oferta	476	

Operação	Transpes	Resumo:
Rating	A	A operação tem como risco primário os aluguéis 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	Villa Jardim	Resumo:
Rating	N/A	Villa jardim. A operação é destinada ao financiamento de término de obra do empreendimento Residencial Villa Jardim, localizado em Rondonópolis (MT). Vale comentar que a praça do empreendimento é muito influenciada pelo setor do agronegócio, que em certa medida é mais resiliente aos ciclos do Brasil. O empreendimento apresenta elevado nível de vendas e está sendo desenvolvido por uma construtora regional a TMI, juntamente com a ERSA (veículo de investimento de membro da família Maggi). A operação conta com o aval solidário até o nível dos controladores PF das empresas. Adicionalmente, com todas as garantias do empreendimento de carteira e estoque.
Tx. Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	23/08/2021	
Data de Vencimento	24/12/2025	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

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	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Anual	
Data de Emissão	22/04/2013	
Data de Vencimento	20/03/2024	
Tipo de oferta	476	

Operação	WAM Sen & Sub	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a holding controladora do grupo WAM. A operação conta ainda com a fiança de todas as Pessoas Física e Jurídica do grupo, alienação fiduciária das cotas das empresas do grupo e cessão fiduciária dos recebíveis excedentes de todos os empreendimentos atuais e futuros do grupo.
Tx. Compra Atualizada	8,56% & 12,57%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	09/12/2020	
Data de Vencimento	20/12/2025	
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	You	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o crédito corporativo da incorporadora You, além de contar com alienação dos ativos adquiridos com o financiamento. A operação teve como finalidade a aquisição de terrenos nos bairros de Moema e Vila Mariana (São Paulo - SP) para futuros lançamentos da companhia. Com o início das vendas, recebíveis dos empreendimentos também integrarão as garantias da operação.
Tx. Compra Atualizada	4,90%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	23/08/2021	
Data de Vencimento	20/06/2026	
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, além de possuir a certificação CGA (ANBIMA)

Conheça os Fundos da Iridium

	Iridium Apollo	Iridium Pioneer	Iridium Titan	Iridium Apollo Prev	Iridium Rhino
FOCO	Crédito corporativo high grade	Crédito ligado a projetos de infraestrutura	Crédito corporativo	Crédito corporativo high grade	Ações com foco em valor
PÚBLICO ALVO	Público Geral e adequado a Res. CMN nº 4.661	Investidores Qualificados	Investidores Qualificados	Público Geral	Investidores Qualificados
OBJETIVO DE RETORNO	105% do CDI	105% do CDI líquido de IR para Pessoas Físicas	117,5% do CDI	102,5% do CDI	Retorno Absoluto e superar o Ibov no longo prazo
LIQUIDEZ	D+0 / D+1	D+30 / D+31	D+30 / D+31	D+5 / D+6 *	D+1 / D+3 *
APLICAÇÃO E SALDO	R\$ 500	R\$ 500	R\$ 500	R\$ 500	R\$ 500
MOVIMENTAÇÃO	R\$ 100	R\$ 100	R\$ 100	R\$ 100	R\$ 100
TAXA DE ADM	0,4% a.a.	0,7% a.a.	0,6% a.a.	0,7% a.a.	1,8% a.a.
TAXA DE PERFORMANCE	10% sobre o que exceder 100% do CDI	20% sobre o que exceder 100% do CDI	20% sobre o que exceder 100% do CDI	Não há	15% sobre o que exceder o IPCA + Yield do IMA-B 5+
TRIBUTAÇÃO	Tabela regressiva de Longo Prazo	Alíquota zero de IR para inv. PF e 15% para inv. PJ	Tabela Regressiva de Longo Prazo	De acordo com plano e tabela definida na adesão	15% de IR sobre o ganho de capital

* Dias úteis

Rentabilidade Histórica

FUNDOS	DATA	COTA	DIA	MÊS	ANO	12M	PL MÉDIO 12M	PL
IRIDIUM APOLLO FI RF CRÉD. PRIV. LP % CDI	15/10/2021	1,19242495	0,03%	0,41%	4,67%	5,71%	R\$665.652.239	R\$633.790.477
			125,60%	171,81%	169,82%	180,37%		
IRIDIUM PIONEER INCENTIVADO INFRAESTRUTURA FI RF (1) % CDI	15/10/2021	1,23044183	0,06%	0,62%	7,19%	8,29%	R\$118.525.900	R\$110.013.849
			247,82%	260,30%	261,53%	262,02%		
IRIDIUM TITAN ADVISORY FIC FI RF CRÉDITO PRIVADO % CDI	15/10/2021	1,12991309	0,03%	0,29%	4,55%	5,71%	R\$85.702.252	R\$59.028.509
			124,29%	123,16%	165,52%	180,42%		
IRIDIUM APOLLO MASTER PREV FI RF CRED PRIV % CDI	15/10/2021	1,10227069	0,03%	0,38%	5,00%	5,77%	R\$36.339.941	R\$71.304.647
			135,53%	162,10%	181,70%	182,41%		
IRIDIUM RHINO FICFIA Excesso do Ibovespa	15/10/2021	2,95937499	0,80%	1,59%	-2,30%	12,95%	R\$70.239.546	R\$82.316.585
			-0,49%	-1,72%	1,37%	-2,46%		
BENCHMARKS								
CDI	15/10/2021		0,02%	0,24%	2,75%	3,17%		
Ibovespa	15/10/2021		1,29%	3,31%	-3,67%	15,42%		

FUNDOS	CNPJ	DATA INÍCIO	PÚBLICO ALVO	TX. ADM.	TX. PERF.	APLICAÇÃO	RESGATE	APLIC. MÍNIMA
IRIDIUM APOLLO FI RF CRÉD. PRIV. LP	26.978.438/0001-32	08/11/17	GERAL	0,40% a.a.	10% s/ CDI	D+0	D+0/D+1	R\$500,00
IRIDIUM PIONEER INCENTIVADO INFRAESTRUTURA FI RF (1)	28.259.415/0001-01	08/11/17	QUALIFICADO	0,70% a.a.	20% s/ CDI	D+0	D+30/D+31	R\$500,00
IRIDIUM TITAN ADVISORY FIC FI RF CRÉDITO PRIVADO	32.756.812/0001-58	06/05/19	QUALIFICADO	0,60% a.a.	20% s/ CDI	D+0	D+30/D+31	R\$500,00
IRIDIUM APOLLO MASTER PREV FI RF CRED PRIV	32.312.343/0001-88	30/12/19	GERAL	0,70% a.a.	N/A	D+0	D+5/D+6 (2)	R\$500,00
IRIDIUM RHINO FICFIA	13.504.068/0001-50	02/05/17	QUALIFICADO	1,80% a.a.	15% s/ IPCA + yield IMA-B 5+	D+0	D+1/D+3	R\$500,00



Ir

iridium

gestão de recursos

CONTATO

Rafael Morais, CFP®

+55 11 4861 5770

rmorais@iridiumgestao.com.br

Antonio Carlos Conceição, CGA, CFP®

+55 11 4861 5799

aconceicao@iridiumgestao.com.br

rua joaquim floriano . 100 . 9 andar

são paulo . sp . 04534-000

www.iridiumgestao.com.br

O PRESENTE MATERIAL NÃO CONSTITUI UMA OFERTA E/OU SOLICITAÇÃO DE AQUISIÇÃO DE QUOTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO E NÃO POSSUI INFORMAÇÕES SUFICIENTES PARA SUPOORTAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO. O INVESTIDOR DEVE VERIFICAR A DOCUMENTAÇÃO OFICIAL DO PRODUTO FINANCEIRO DESEJADO, QUE CONTERÁ OS TERMOS E CONDIÇÕES DEFINITIVOS DO INVESTIMENTO, LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, A LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO FGC. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS COM DERIVATIVOS COMO PARTE INTEGRANTE DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO. TAIS ESTRATÉGIAS, DA FORMA COMO SÃO ADOTADAS, PODEM RESULTAR EM PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

 Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária