

CLASSE ÚNICA DO IRIDIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 41.076.564/0001-95 - Código ISIN: BRIRIMCTF003

Código de Negociação das Cotas: IRIM11 - Nome de Pregão: FII IRIM

("Classe" ou "IRIM11")**FATO RELEVANTE**

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") e a **IRIDIUM GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 27.028.424/0001-10, na qualidade de gestor do IRIM11 ("Gestor"), nos termos do regulamento do IRIM11 atualmente em vigor ("Regulamento"), informa aos cotistas do IRIM11 ("Cotistas") e ao mercado em geral o que segue:

Em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 15 de julho de 2025, que tratou da reorganização do IRIM11 que resultará, caso aprovada, na aquisição dos ativos do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.830.325/0001-10 ("IRDM11") pelo IRIM11 ("Reorganização"), apresentamos a atualização das etapas de implementação da Reorganização, que está em andamento. Os termos em maiúsculas utilizados neste Fato Relevante e que não estejam aqui definidos tem o significado que lhes foi atribuído no Fato Relevante de 15 de julho de 2025.

A Reorganização visa consolidar as carteiras de investimento do IRIM11 e do IRDM11, ampliando a escala, liquidez e diversificação da carteira do IRDM11, que passará a deter, de forma combinada, imóveis, CRIs, cotas de outros FIIs e ações ligadas ao setor imobiliário, potencializando a geração de valor aos cotistas. Informações adicionais da operação encontram-se no material de apoio elaborado pelo Gestor ("Material de Apoio"), conforme anexo, sendo certo que termos específicos e condições detalhadas da oferta serão divulgados em momento oportuno, conforme aplicável.

Em 08.09.2025, ocorreu o encerramento da Oferta IRDM11, que tinha como objetivo captar recursos necessários para a aquisição total ou parcial de cotas de um fundo imobiliário de tijolo, que resultou na aquisição, pelo IRDM de 56.380.052 cotas de emissão da Classe de Investimento Imobiliário BTG Pactual Prime Offices I – FII Responsabilidade Limitada, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 18.312.285/0001-61 ("Cotas FII Prime Offices I"), pelo valor total de R\$100.000.001,49, tendo o pagamento sido realizado mediante integralização das Cotas FII Prime Offices I pelo então titular dessas cotas em

1,205,981.687048

cotas do IRDM11 emitidas no âmbito da Oferta IRDM11.

Tendo em vista o encerramento da Oferta IRDM11, foi convocada hoje a assembleia geral extraordinária do IRDM11 ("AGE IRDM11"), para deliberar sobre a dissolução e liquidação do IRDM11, mediante a integralização dos ativos integrantes da carteira do IRDM11 para o IRIM11, observado que, para fins da referida integralização, o IRDM11 realizará a subscrição e integralização de cotas de emissão do IRIM11 objeto da AGE IRIM11.

Como passos subsequentes da Reorganização e sujeito à aprovação nas respectivas assembleias de cotistas, deverão ocorrer, ainda:

- (i) a realização de assembleia geral extraordinária do IRIM11 ("AGE IRIM11"), para deliberar sobre a aprovação de nova emissão de cotas do IRIM11, que serão subscritas e integralizadas pelo IRDM11, nos termos descritos

acima e cujos detalhes serão oportunamente divulgados; e

- (ii) encerrada a oferta do IRIM11 e aprovada pela AGE IRDM11, deverá ocorrer a Liquidação IRDM11, que ocorrerá com a entrega de cotas do IRIM11 e caixa aos cotistas do IRDM11, observado que o fator de proporção entre as cotas de emissão do IRIM11 a serem entregues na liquidação do IRDM11 e as cotas do IRDM11 detidas por seus cotistas será divulgado na sequência da negociação definitiva dos ativos, assim como o valor de liquidação do IRDM11.

Recomendamos aos Cotistas da Classe que leiam o Material de Apoio anexo ao presente documento, o qual traz informações adicionais sobre a Reorganização, incluindo seus objetivos, estrutura e fundamentos.

Qualquer eventual nova decisão, negociação ou transação relacionada à Reorganização e da aquisição dos ativos pela Classe serão devidamente comunicadas ao mercado nas páginas eletrônicas do Fundos.Net, do Administrador e do IRDM11 nos termos da regulamentação aplicável.

O Administrador e o Gestor permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

15 de setembro de 2025.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DTVM

IRIDIUM GESTÃO DE RECURSOS LTDA.



Ir

iridium

gestão de recursos

DISCLAIMER

Esta apresentação foi elaborada pela Iridium para servir como material de suporte a cotistas nas assembleias gerais mencionadas na apresentação e tem propósito exclusivamente informativo, para fins da reorganização que se pretende realizar em relação aos fundos em questão. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou solicitação de procuração no âmbito de qualquer votação ou aprovação.

Esta apresentação não é e não deve ser utilizada como qualquer tipo de aconselhamento jurídico, fiscal, de investimento, regulatório, de contabilidade ou qualquer tipo de aconselhamento sobre ou em relação aos fundos. Esta apresentação tampouco é uma recomendação acerca de qualquer valor mobiliário.

Esta apresentação contém declarações prospectivas e referências em relação ao futuro dos fundos. Estas declarações prospectivas podem, dentre outras coisas, incluir declarações sobre a reorganização proposta envolvendo os fundos; convicções relacionadas à criação de valor como resultado da operação proposta; benefícios da operação; e quaisquer outras declarações relativas às futuras convicções, expectativas, planos, intenções, condição financeira ou de desempenho dos fundos. Em alguns casos, termos como “estimam”, “projetam”, “preveem”, “planejam”, “acreditam”, “pode”, “expectativa”, “antecipam”, “pretende”, “planejado”, “potencial”, “poderiam”, “irão” e termos semelhantes, ou o negativo dessas expressões, podem identificar declarações prospectivas.

Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares de cada cotista. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao cotista é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Fundos que investem em crédito privado podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores e outros riscos não mencionados neste material. Este material não deve substituir o julgamento independente dos cotistas. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a Iridium acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Iridium. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que os cotistas devem considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A Iridium não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Não há garantia sobre a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A Iridium não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído por terceiros, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Iridium.

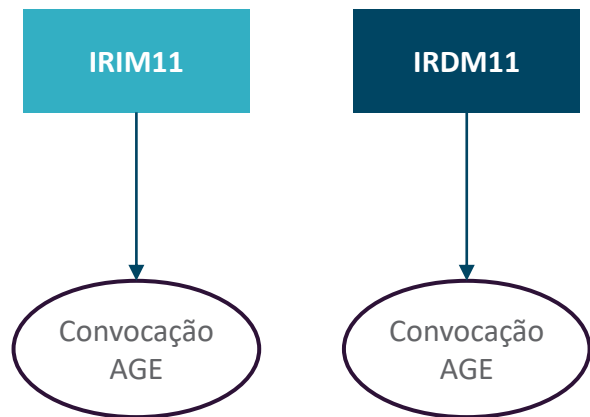
À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro.

ESTE MATERIAL SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.

Resumo da Transação: IRDM11 + IRIM11

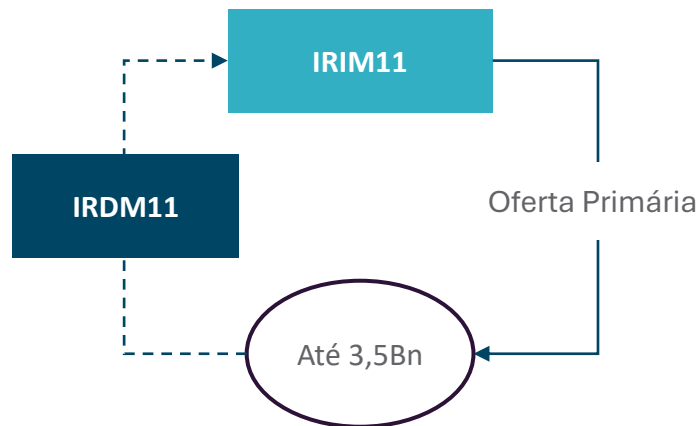
ESTRUTURA¹

AGE IRDM11/IRIM11 (Fase Atual)



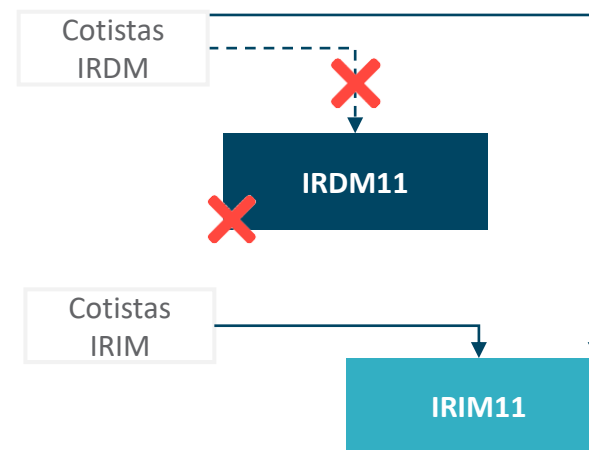
- IRIM11: Convocação de Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) para deliberar sobre uma oferta primária de até R\$ 3,5 bilhões (“AGE IRIM”)
- IRDM11: Convocação de AGE para deliberar a subscrição na oferta do IRIM11 e subsequente amortização integral do IRDM11 (“AGE IRDM”)
- As assembleias dos dois fundos serão de quórum qualificado

OFERTA IRIM11 (Próximo Passo)



- IRIM11: Caso aprovado a AGE IRIM, o fundo fará a oferta primária ao nível patrimonial
- IRDM11: Caso aprovado a AGE IRDM, o fundo subscreverá a oferta do IRIM11
- IRDM11 e IRIM11 distribuirão resultado retido aos respectivos cotistas

INTEGRALIZAÇÃO E AMORTIZAÇÃO



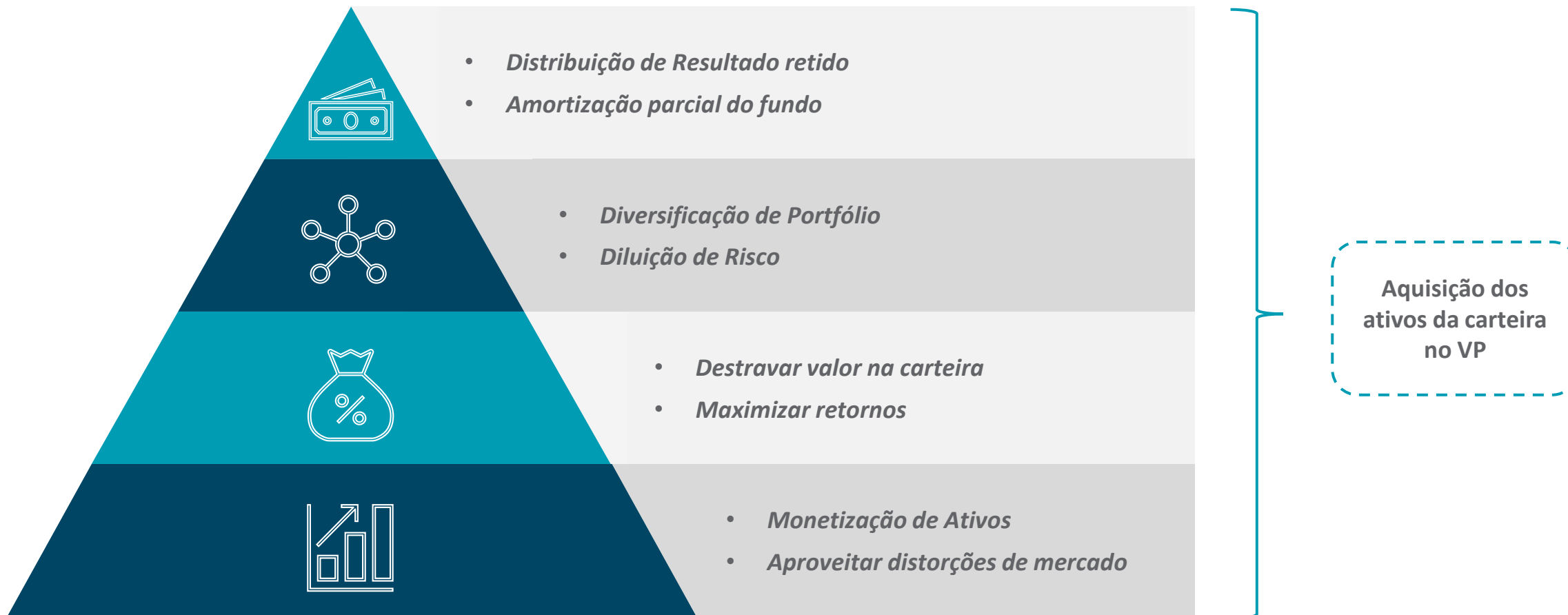
- IRDM11 integralizará a oferta do IRIM11, entregando seus ativos (FIIs e CRIs) e recebendo em troca as cotas do IRIM11
- IRDM11 realizará amortização total, deixando de existir
- Cotistas do IRDM11 receberão, via amortização, cotas do IRIM11 e uma parcela em dinheiro, conforme exemplificado nos próximos slides

Neste último passo será divulgado como os cotistas do IRDM11 deverão informar ao Administrador seu custo médio²

Resumo da Transação: IRDM11 + IRIM11

INTEGRALIZAÇÃO DO IRDM11 NO IRIM11

CONSOLIDAÇÃO¹

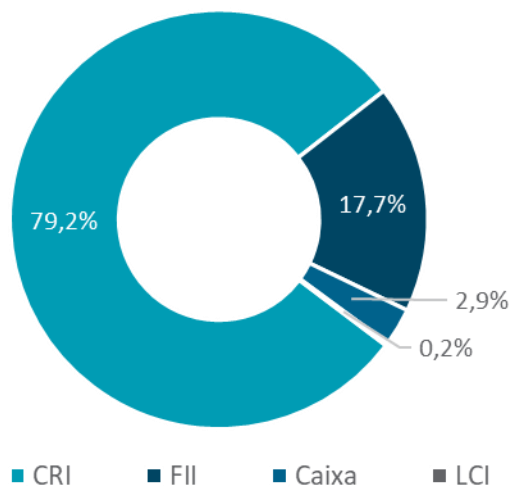


Resumo da Transação: IRDM11 + IRIM11

INTEGRALIZAÇÃO DA CARTEIRA DO IRDM11 NA CARTEIRA DO IRIM11

IRDM11¹

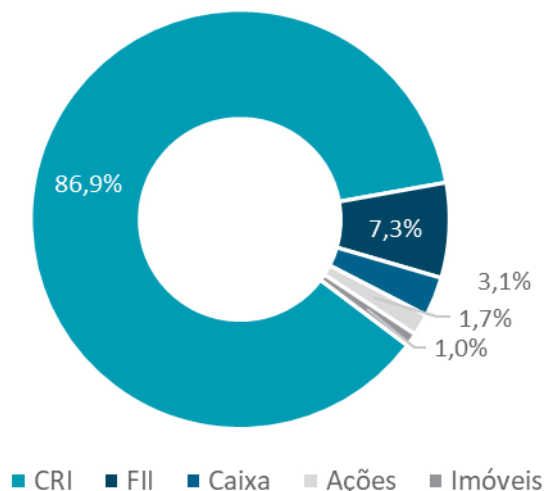
Distribuição por Ativo



- Taxa Média dos CRIs¹: IPCA + 9,2% a.a.

IRIM11¹

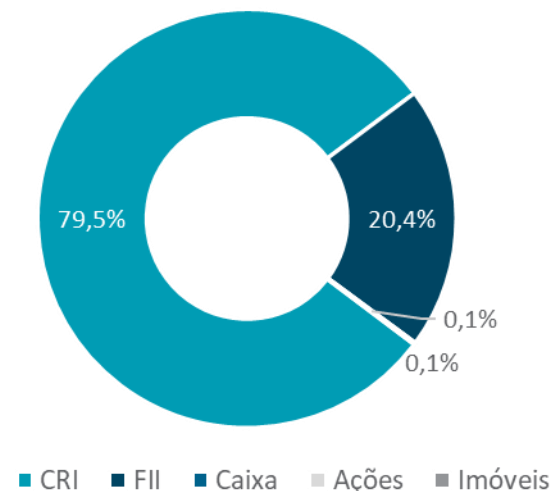
Distribuição por Ativo



- Taxa Média dos CRIs¹: IPCA + 9,7% a.a.

CARTEIRAS CONSOLIDADAS NO IRIM11¹

Distribuição por Ativo



- Taxa Média dos CRIs¹: IPCA + 10,3% a.a.
- Já considera integralização do FII EZTB11

Aumento estimado de 1,1% a.a. no resultado de CRIs

Após a consolidação das carteiras, o IRIM11 terá uma maior taxa média dos CRIs, uma vez que os ativos do IRDM11 serão adquiridos na atual marcação de mercado, levando a um **potencial aumento na distribuição de rendimentos**

Resumo da Transação: IRDM11 + IRIM11

RELAÇÃO DE TROCA

VALOR PATRIMONIAL IRDM11 ¹		VALOR PATRIMONIAL IRIM11 ¹	
Cota Patrimonial (A) [Mês TBD]/2025	R\$ 80,11	Cota Patrimonial (A) [Mês TBD]/2025	R\$ 85,78
Dividendo (B) [Mês TBD]/2025	R\$ 1,45	Dividendo (B) [Mês TBD]/2025	R\$ 1,75
Cota Referência A-B	R\$ 78,66	Cota Referência A-B	Não Aplicável
Amortização Caixa (C) [Mês TBD]/2025	R\$ 4,23	Amortização Caixa (C) [Mês TBD]/2025	Não Aplicável
Cota Líquida IRDM (D) D = A-B-C	R\$ 74,43	Cota Líquida IRIM (D) D = A-B-C	R\$ 84,03

Distribuição Incluindo Reserva Acumulada

RELAÇÃO DE TROCA

- Relação de Troca = Cota Líquida IRDM ÷ Cota Líquida IRIM = R\$ 74,43 ÷ R\$ 84,03 = **0,886**
- 1 Cota do IRDM será equivalente a 0,886 cotas do IRIM**
- Exemplo: Cotista que detém 10 cotas do IRDM, receberia R\$ 56,8 (amortização e rendimento)² e 8 cotas inteiras e 0,86 fracionadas do IRIM³
- A cota patrimonial reflete o valor dos ativos no fechamento do mês. Esses valores podem sofrer alterações até a data da integralização, o que pode refletir em mudanças na relação de troca

Valores ilustrativos com base no fechamento de Ago/25. Valores finais serão definidos e divulgados após eventual aprovação da AGE

Resumo da Transação: IRDM11 + IRIM11

AMORTIZAÇÃO E IMPOSTOS

CONTEXTUALIZAÇÃO

- A amortização do IRDM11 com entrega de cotas do IRIM11 é considerada, para fins de regulamentação, equivalente a uma venda da cota do IRDM11
- Devido a isso, eventual ganho de capital é sujeito a tributação para os cotistas do IRDM11
- **Caso o cotista do IRDM11 não informe o seu custo médio, será assumido pelo administrador o menor preço histórico (R\$ 57,51)² para fins de cálculo de imposto**
 - **Por isso, é fundamental o envio do preço médio pelo cotista, de forma a minimizar imposto e maximizar retorno do cotista**

BASE DE CÁLCULO

- Alíquota de ganho de capital é de 20%
- **Imposto devido por cota = (Cota Referência – custo médio) * 20%**
 - **A amortização paga ao cotista será líquida do imposto devido**
- Caso o custo médio informado seja maior que a Cota Referência do IRDM11 (R\$ 78,66)¹, não haverá ganho de capital e consequentemente não será devido imposto
 - Neste caso o cotista receberá sua parcela da amortização integralmente em dinheiro na conta do investidor

EXEMPLO (VALORES ILUSTRATIVOS¹)

Exemplo 1: Cotista informa custo médio de R\$ 75,00

Imposto devido = $(78,66 - 75,00) * 20\% = \text{R\$ } 0,73$ por cota

Cotista recebe amortização líquida de R\$ 3,50 por cota, equivalente a diferença entre R\$ 4,23 e o imposto devido

Exemplo 2: Cotista informa custo médio de R\$ 95,00

Imposto devido = ZERO (custo é maior que a Cota Referência)

Cotista recebe amortização integral de R\$ 4,23 por cota

Exemplo 3: Cotista não informa custo médio

Imposto devido = $(78,66 - 57,51) * 20\% = \text{R\$ } 4,23$ por cota

Cotista recebe zero de amortização, uma vez que o valor da amortização é integralmente equivalente ao imposto devido

Valores ilustrativos com base no fechamento de Ago/25. Valores finais serão definidos e divulgados após eventual aprovação da AGE

Resumo da Transação: IRDM11 + IRIM11

CRONOGRAMA ESTIMADO¹

CRONOGRAMA INDICATIVO¹

15/09/2025

Convocação da Assembleia do IRDM11 para aprovar a subscrição da oferta do IRIM11 pelo IRDM11 e amortização do fundo

18/09/2025

Convocação da Assembleia do IRIM11 para aprovar a oferta primária de cotas

11/12/2025

Prazo limite para envio, pelos cotistas do IRDM11, do custo médio da cota

15/12/2025

Encerramento da oferta do IRIM11, com integralização dos ativos do IRDM11 no IRIM11

22/12/2025

Amortização do IRDM11 e entrega de cotas do IRIM11 para os cotistas do IRDM11

Resumo da Transação: IRDM11 + IRIM11

COMO VOTAR

E-MAIL DO ADMINISTRADOR (BTG)

Passo a passo via E-mail



1

Procure pelo e-mail do BTG (votoeletronico.estruturados@btgpactual.com) com o título “**Consulta Formal - IRIDIUM REC IMOB FII**”

2

Localize o link de votação no corpo do e-mail (caixa azul)

3

Clique no link e siga as instruções da plataforma para registrar seu voto

Consulta Formal - IRIDIUM REC IMOB FII



BTGP Pactual | Assembleias <votoeletronico.estruturados@btgpactual.com>

Prezado Sr.(a) Cotista,
A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS, vem, através da presente, abrir a possibilidade para os cotistas manifestarem sua intenção de voto por meio da presente plataforma digital. Para acesso ao documento, basta que V.sa clique no botão “Iniciar Votação”. Solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do questionário contido neste e-mail.

Iniciar Votação

B3 – ÁREA DO INVESTIDOR

Passo a passo na Plataforma B3

[B]³

1

Acesse o site da B3 e faça login na sua conta
<https://www.investidor.b3.com.br/login>

2

Escolha a seção de “**Serviços**” a esquerda e em seguida selecione “**Voto a Distância**”

3

Clique em “**Assembleias em Aberto**” para votar





CONTATOS

Relação com Investidores

☎ +55 11 5242-1155

✉ comercial@iridiumgestao.com.br

Av Brigadeiro Faria Lima, 4440, 11° andar
São Paulo/SP - 04538-132

www.iridiumgestao.com.br