

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (41.076.564/0001-95)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente**



Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Investimento em certificados de recebíveis imobiliários

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 2.148.978 mil que representavam 75,07% do seu patrimônio líquido. Consideramos o investimento em certificados de recebíveis imobiliários como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos, por meio da valorização dos ativos selecionados em base amostral com dados de mercado e a verificação das liquidações financeiras das aquisições, vendas, amortizações e juros ocorridas durante o exercício auditado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2 (a) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía cotas de fundos de investimento imobiliário, no montante de R\$ 573.865 mil que representavam 20,05% do seu patrimônio líquido. Consideramos o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a conciliação da posição de cotas dos fundos investidos com o extrato da aplicação ou do órgão custodiante dos ativos analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo, circularização do custodiante, o recálculo do valor dos investimentos com base na comparação dos preços unitários das cotas com cotações de mercado, para os fundos listados, e análise das demonstrações financeiras auditadas para os fundos fechados.. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2(b) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência, titularidade e avaliação do valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, identificamos distorções não corrigidas que, individualmente e em conjunto, foram consideradas imateriais para fins da formação de nossa opinião de auditoria. Deste modo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.



Shape the future
with confidence

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

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

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

Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP-301194/O

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (41.076.564/0001-95)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	150.683	5,26%	3.794	2,31%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	2.148.978	75,07%	146.630	89,25%
Ações de companhias abertas	5.2 (c)	-	0,00%	2.656	1,62%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	573.865	20,05%	13.215	8,04%
Negociação e intermediação de valores		34	0,01%	14	0,01%
Estoques					
Imóveis acabados	16.4	1.686	0,06%	1.686	1,03%
Contas a receber					
Outros créditos		893	0,03%	83	0,05%
		2.876.139	100,48%	168.078	102,31%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (d)	30.668	1,08%	-	-
		30.668	1,08%	-	0,00%
Total do ativo		2.906.807	101,56%	168.078	102,31%
Passivo					
	Nota	30/06/2026	% do PL	30/06/2025	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	41.567	1,45%	1.728	1,05%
Provisões e contas a pagar		2.213	0,08%	245	0,16%
Obrigação com ações em companhias fechadas a integralizar	5.2 (d)	500	0,02%	-	-
Obrigações por operações compromissadas (CRI)	16.8	-	0,00%	1.812	1,10%
		44.280	1,55%	3.785	2,31%
Total do passivo					
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	2.979.179	104,08%	192.470	117,15%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(673)	-0,02%	(225)	-0,14%
Prejuízos acumulados		(115.979)	-4,05%	(27.952)	-17,00%
Total do patrimônio líquido		2.862.527	100,01%	164.293	100,01%
Total do passivo e patrimônio líquido		2.906.807	101,56%	168.078	102,32%

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

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (41.076.564/0001-95)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

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

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	409.160	22.413
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	35.762	369
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(258.498)	(4.447)
CRI - Despesas de operações compromissadas	16.8	(3.505)	(159)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	29.875	1.537
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(5.943)	5
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(48.633)	(1.663)
Lucro em transações com ações de companhias abertas	5.2 (c)	802	-
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	5.2 (c)	(618)	49
Despesa de IR sobre ganho de capital (renda variável)		(719)	-
Receita de letras de créditos imobiliários (LCI)		150	-
Juros Sobre Capital Próprio		-	14
Ajuste a mercado LCI		(3)	-
Receitas de dividendos de ações de companhias abertas		33	170
Resultado líquido de atividades imobiliárias		157.863	18.288
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5.1	10.596	514
Receitas com compromissadas		18	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.821)	(111)
		8.793	403
Receitas / (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	6 e 10	(17.414)	(1.692)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(72)	(37)
Outras despesas operacionais	10	(2.124)	(196)
		(19.610)	(1.925)
Lucro líquido do exercício		147.046	16.766
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	35.225.947	1.920.000
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		4,17	8,73
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		81,26	85,57

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

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (41.076.564/0001-95)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ):
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 30 de junho de 2024		192.470	(225)	(25.443)	166.802
Lucro líquido do exercício		-	-	16.766	16.766
Rendimentos apropriados	7	-	-	(19.275)	(19.275)
Em 30 de junho de 2025		192.470	(225)	(27.952)	164.293
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	2.786.709	-	-	2.786.709
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(448)	-	(448)
Lucro líquido do exercício		-	-	147.046	147.046
Rendimentos apropriados	7	-	-	(235.072)	(235.072)
Em 30 de junho de 2026		2.979.179	(673)	(115.978)	2.862.528

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

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (41.076.564/0001-95)

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de operações compromissadas		18	-
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	5.1	10.596	514
Pagamento de taxa de administração	6	(15.546)	(1.697)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(57)	(37)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(1.795)	(122)
Outros recebimentos operacionais		(2.108)	(187)
Caixa líquido das atividades operacionais		(8.892)	(1.529)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda e/ou Resgate e Liquidação de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	470.509	10.867
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(476.812)	(37.463)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	153.160	18.051
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	196.705	19.804
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.8	82.802	3.868
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	16.8	(88.119)	(2.215)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(229.292)	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	168.097	595
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	29.875	1.537
Recebimento de amortizações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	5.155	963
Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas		38	179
Aquisição de ações de companhias abertas	5.2 (c)	-	(320)
Venda de ações de companhias abertas.	5.2 (c)	2.840	-
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)		(550)	-
Venda e/ou Resgate e Liquidação de letras de crédito imobiliários (LCIs).		5.551	-
Recebimento de amortizações de letras de crédito imobiliários (LCIs)		1.130	-
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliários (LCIs)		143	-
Aquisição de imóveis para venda (benfeitorias, custas de registros e outros)		-	(1.686)
IR sobre ganho de capital (renda variável)		(718)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		320.514	14.180
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	31.707	-
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	(448)	-
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos		(759)	-
Rendimentos distribuídos	7	(195.233)	(19.006)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(164.733)	(19.006)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		146.889	(6.355)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		3.794	10.149
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	150.683	3.794
Reconciliação do resultado do exercício com o caixa líquido das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício		147.046	16.766
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(409.160)	(22.413)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		(35.762)	(369)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		258.498	4.447
CRI - Despesas de operações compromissadas		3.505	159
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(29.875)	(1.537)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		5.943	(5)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		48.633	1.663
Lucro em transações com ações de companhias abertas		(802)	-
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas		618	(49)
Variações patrimoniais			
Variações de contas ativas relacionadas com receitas		2.464	(191)
Caixa líquido das atividades operacionais		(8.892)	(1.529)

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

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (41.076.564/0001-95)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). A Classe foi constituída, sob forma de condomínio fechado, em 26 de abril de 2021, com prazo de duração indeterminado, e início de suas atividades em 24 de maio de 2021. A Classe é destinada a investidores em geral.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio da aplicação, primordial, em ativos de base imobiliária("Ativos Imobiliários"), tais como, (i) os seguintes "Ativos Imobiliários Financeiros": (a) debêntures, debêntures conversíveis, cêdulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("FIL"); (b) ações, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento e quaisquer outros valores mobiliários e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIL; (c) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIL ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação aplicável; (e) cotas de outros FIL; (f) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIL, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (g) letras hipotecárias; (h) letras de crédito imobiliário; (i) letras imobiliárias garantidas; e (j) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos aos FIL, nos termos da regulamentação aplicável; e (ii) os seguintes "Ativos Imobiliários Reais": (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis localizados em qualquer parte do território nacional ("Imóveis"); (b) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIL ("SPE"); e (c) outros ativos imobiliários permitidos aos FIL, nos termos da regulamentação aplicável. O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados à Classe estão detalhados na Nota 4.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2026.

IRIM11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - exercício anterior
Julho	66,10	73,57
Agosto	66,18	74,00
Setembro	66,45	71,94
Outubro	70,81	68,29
Novembro	74,96	68,00
Dezembro	68,00	61,85
Janeiro	68,71	62,37
Fevereiro	64,50	66,79
Março	64,72	72,30
Abril	65,68	69,20
Maió	68,70	69,61
Junho	66,24	68,93

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 28 de setembro de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza

3.3.1 Cotas de Classes imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de Classes de investimento imobiliário são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas das Classes investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de Classes de investimento imobiliário são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados.

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

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.3 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades e sua destinação para venda. A administração analisa o valor realizável líquido dessa companhia investida e realiza os ajustes necessários quando aplicável.

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (41.076.564/0001-95)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

a Classe, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

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

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Estoque - Propriedades disponíveis para venda

Imóveis destinados à venda - Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Os imóveis classificados na categoria de destinados à venda são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, estão descritas a seguir:

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

3.9 Lucro / (prejuízo) por cota

O lucro / (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro / (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

4 Gerenciamento e riscos associados a Classe

4.1 Riscos associados a Classe

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável aa Classe e/ou aos Cotistas

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. a Classe não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou da Classe Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, a Classe de Investimento Imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os Classes de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os Classes de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção da Classe, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade da Classe não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos da Classe envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira da Classe.

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (41.076.564/0001-95)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.1 Risco de crédito

- A gestão da Classe adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
 - Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
 - Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
 - Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
 - Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
 - Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

- A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
 - Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
 - Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
 - Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
 - Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os Classes de investimento.

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

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

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

4.2.4 Riscos jurídicos

- A gestão da Classe adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:
- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
 - Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
 - Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam a Classe, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
 - Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
 - Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
 - Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura da Classe, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

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

4.2.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.2.7 Risco de liquidez

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

30/06/2026	30/06/2025
150.683	3.794
150.683	3.794

Está composto por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade da Classe é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe apropriou e recebeu a título de receita o montante de R\$ 10.596 (2025 - R\$ 514)

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
(b) Cotas de Fundos de investimento imobiliários - FIIs
(c) Ações de companhias abertas
(d) Ações de companhias fechadas

30/06/2026	30/06/2025
2.148.978	146.630
573.865	13.215
-	2.656
30.668	-
2.753.511	162.501

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

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

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

30/06/2026										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Emissões e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24L1967186	4	AA	242 / 1	19/12/2024	21/06/2032	IPCA+8,60000%	89.488	82.072	80.644
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22D0463220	5	N/A	4 / 497	18/04/2022	26/03/2037	IPCA+7,00000%	85.000	78.696	75.707
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21I0682465	4	A	4 / 366	16/09/2021	22/09/2036	IPCA+6,25000%	92.436	75.778	73.467
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0822020	7	N/A	1 / 412	16/08/2021	15/08/2030	IPCA+10,00000%	86.200	73.893	73.231
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	26D7086699	7	N/A	56 / 1	30/04/2026	10/05/2033	IPCA+8,70000%	60.000	60.853	59.659
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0850158	7	N/A	1 / 374	06/08/2021	20/08/2031	IPCA+10,00000%	45.721	56.533	55.455
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	26C0013805	5	N/A	133 / 2	26/03/2026	15/03/2039	IPCA+10,00000%	47.000.000	46.589	45.311
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0641775	7	N/A	33 / 1	08/07/2022	30/06/2034	IPCA+10,00000%	51.000.000	46.239	44.932
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284821	6	N/A	7 / 1	31/05/2022	24/06/2037	IPCA+9,75000%	49.140	45.615	43.762
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284822	7	N/A	7 / 2	31/05/2022	24/06/2037	IPCA+9,75000%	45.590	42.713	41.481
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736590	7	N/A	1 / 470	16/12/2021	24/12/2036	IPCA+6,50000%	66.286	41.566	40.168
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22B0945873	6	N/A	1 / 478	25/02/2022	26/02/2036	IPCA+7,50000%	50.749	40.836	39.878
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21I0931497	4	N/A	4 / 329	30/09/2021	15/09/2031	IPCA+5,91930%	44.976	40.672	39.553
REIT SECURITIZADORA S.A.	23A1610639	6	N/A	3 / 1	26/01/2023	16/12/2032	IPCA+10,00000%	46.979	38.390	37.555
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F046476	7	N/A	139 / 1	15/06/2023	15/06/2037	IPCA+10,00000%	35.876	37.543	36.473
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24I2268708	7	N/A	115 / 1	26/09/2024	19/09/2041	IPCA+9,50000%	37.951	35.079	33.765
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21B0117468	10	N/A	1 / 325	05/02/2021	07/03/2031	IPCA+10,00000%	39.066.609	34.016	33.618
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24B1404723	5	N/A	56 / 1	20/02/2024	25/11/2038	IPCA+9,00000%	61.717.497	33.007	32.347
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2417179	10	N/A	335 / 1	10/10/2024	29/10/2030	100,00% DH+1,5000%	30.873	30.208	30.172
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24E2453531	10	N/A	100 / 1	29/05/2024	18/06/2041	IPCA+9,00000%	30.000	30.758	29.623
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24G1871947	10	N/A	53 / 1	17/07/2024	20/07/2037	IPCA+10,00000%	41.975	29.600	28.325
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21C0818332	6	N/A	4 / 160	24/03/2021	24/08/2032	IPCA+5,20000%	40.338	27.679	27.224
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1820194	3	N/A	157 / 1	24/05/2023	15/05/2037	IPCA+9,88940%	30.500	28.093	27.183

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ (41.076.564/0001-95)

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0914380	6	N/A	1 / 462	26/11/2021	16/11/2028	IPCA+8,50000%	29.492	26.502	26.374
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L0034761	10	AAA	202 / 1	15/12/2023	15/12/2038	IPCA+7,57020%	28.010	27.098	24.946
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284935	7	AAA	24 / 1	09/06/2022	11/04/2034	IPCA+6,75000%	30.000	24.881	24.296
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21H0953037	3	N/A	4 / 305	23/08/2021	24/12/2025	IPCA+10,00000%	26.625	34.471	24.201
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1966564	5	N/A	174 / 1	19/09/2023	24/09/2035	IPCA+7,50000%	23.809	24.152	23.295
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21H0703012	4,7	N/A	4 / 335	04/08/2021	15/02/2029	IPCA+6,25000%	29.417	23.276	23.214
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0001232	6	AAA	1 / 379	15/04/2021	17/04/2031	IPCA+5,43280%	20.000	24.033	22.830
REIT SECURITIZADORA S.A.	23L2243696	7	N/A	4 / 1	21/12/2023	21/12/2037	IPCA+10,50000%	25.000	23.498	22.822
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0816978	6	N/A	1 / 317	12/11/2020	14/11/2032	IPCA+9,08560%	26.000.000	23.081	22.657
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0652968	6	N/A	33 / 2	08/07/2022	30/06/2034	IPCA+10,00000%	26.000.000	23.452	22.543
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B2384601	6	N/A	41 / 1	24/05/2023	19/06/2029	IPCA+11,00000%	30.000	32.237	21.439
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2690541	10	N/A	380 / 2	26/11/2024	04/12/2034	IGP-M+10,50000%	23.300	20.941	20.439
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0652970	7	N/A	33 / 3	08/07/2022	30/06/2034	IPCA+10,00000%	22.671.963	20.889	20.398
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1574900	6	N/A	57 / 1	15/08/2022	16/08/2032	IPCA+11,00000%	30.000	20.409	19.448
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0661127	7	N/A	1 / 463	14/09/2021	25/09/2034	IPCA+8,50000%	24.410	19.427	19.005
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21I0661183	7	N/A	1 / 464	14/09/2021	25/09/2034	IPCA+8,50000%	24.410	19.427	19.005
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0247719	7	N/A	65 / 1	19/09/2022	06/09/2032	IPCA+7,95000%	25.000	18.872	18.540
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20G0800227	4	AA	1 / 236	22/07/2020	19/07/2032	IPCA+5,00000%	22.349.038	18.265	18.417
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21H0953102	3	N/A	4 / 354	23/08/2021	24/12/2025	IPCA+10,00000%	20.000	24.919	18.265
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L3133633	6	AA-	502 / 2	15/12/2025	17/12/2035	100,00% D+4,0000X	17.647	17.781	17.781
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0699149	7	N/A	1 / 423	20/01/2022	15/04/2037	IPCA+7,00000%	20.083	18.340	17.706
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24E1318751	5	N/A	63 / 1	22/05/2024	25/02/2039	IPCA+9,50000%	31.344.085	17.324	16.916
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284824	7	N/A	7 / 3	31/05/2022	24/06/2037	IPCA+9,75000%	17.270	16.234	15.757
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2354249	4	AA	196 / 1	23/06/2023	27/06/2033	IPCA+8,00000%	17.500	15.571	15.287
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2356215	4	AA	174 / 1	23/06/2023	27/06/2033	IPCA+8,00000%	17.500	15.571	15.093
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24C0006003	9	A	145 / 4	20/03/2024	20/03/2029	0,116346	14.992	14.816	14.421
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0048448	8	N/A	1 / 336	02/07/2021	15/03/2030	IPCA+5,00000%	45.514	14.057	14.029
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J0215470	3	N/A	60 / 1	07/10/2022	29/09/2034	IPCA+8,90660%	14.700	14.273	13.929
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23C2831403	6	N/A	161 / 2	30/06/2023	17/10/2033	IPCA+9,50000%	19.012	14.751	13.779
RIZA SECURITIZADORA S.A.	20E0840254	7	N/A	4 / 107	13/05/2020	14/05/2030	IGP-M+9,00000%	23.577	13.775	13.672
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L0158987	6	AA-	539 / 1	12/12/2025	17/12/2031	100,00% D+0,5500X	13.210	13.012	13.170
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21F0568504	3	N/A	4 / 301	21/06/2021	22/09/2031	IPCA+7,00000%	16.000	17.994	11.240
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1397969	7	N/A	78 / 1	22/11/2022	17/11/2036	IPCA+11,00000%	11.035	11.830	10.952
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0909256	7	N/A	4 / 123	17/12/2019	18/08/2032	IPCA+5,00000%	15.000	11.008	10.811
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21B0718274	3	N/A	1 / 507	25/02/2021	20/02/2031	INPC+8,00000%	21.000	10.911	10.790
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24H0031235	4	N/A	158 / 1	15/08/2024	17/08/2034	IPCA+9,98110%	12.798	11.085	10.745
RIZA SECURITIZADORA S.A.	24F1278543	5	N/A	96 / 1	26/06/2024	14/05/2043	IPCA+9,50000%	16.121	11.363	10.523
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24H1126394	10	N/A	33 / 1	03/09/2024	11/09/2029	100,00% D+4,5000X	17.000	10.325	10.365
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21G0511750	6	N/A	1 / 586	16/07/2021	22/03/2032	IPCA+9,00000%	39.817	37.419	10.228
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21C0813120	3	N/A	1 / 230	19/03/2021	25/11/2026	IPCA+9,00000%	30.987	11.807	10.071
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1575176	6	N/A	57 / 3	15/08/2022	16/08/2032	IPCA+11,00000%	15.000	10.425	9.934
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23L0012204	5	N/A	45 / 4	21/12/2023	25/08/2038	IPCA+9,50000%	23.746.938	9.928	9.754
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3313888	5	AAA	309 / 3	26/05/2024	28/05/2031	0,124437	10.000	9.959	9.615
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	23E2185801	3	N/A	27 / 1	31/05/2023	15/05/2036	IPCA+10,00000%	11.893	9.186	8.963
REAG SECURITIES S.A.	17L0785393	7	A	1 / 6	15/12/2017	29/11/2027	IPCA+8,00000%	43.068	9.340	8.857
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0243328	6	N/A	1 / 386	02/06/2021	17/12/2025	IPCA+8,00000%	37.500	38.810	8.851
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H1079666	3	N/A	1 / 58	25/08/2021	20/08/2027	IPCA+8,50000%	17.279	15.213	8.821
BARI SECURITIZADORA S.A.	24C1693601	3	N/A	29 / 1	18/03/2024	17/03/2031	100,00% D+3,0000X	10.132	8.794	8.813
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	25J5716833	10	N/A	70 / 1	24/10/2025	27/10/2037	IPCA+11,00000%	9.000	8.994	8.529
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21H1079665	3	N/A	1 / 57	25/08/2021	20/08/2027	100,00% D+6,0000X	20.000	15.620	8.365
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24A1781654	5	N/A	40 / 1	15/01/2024	15/01/2031	IPCA+7,19820%	12.300	8.426	8.320
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21F0165264	3	N/A	4 / 250	08/07/2021	28/12/2026	100,00% D+8,0000X	60.000	8.155	8.148
BARI SECURITIZADORA S.A.	19L0840477	7	AAA	1 / 75	23/12/2019	12/01/2030	IPCA+4,80000%	13.622	9.272	8.109
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	6	N/A	1 / 371	27/07/2021	22/07/2027	IPCA+7,50000%	43.750	8.092	8.099
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23H0205201	5	N/A	35 / 1	10/08/2023	25/05/2038	IPCA+10,00000%	20.752.666	8.217	8.096
BARI SECURITIZADORA S.A.	20G0703191	4	AA	1 / 84	22/07/2020	10/07/2035	IPCA+5,00000%	10.000	10.714	7.990
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2690551	10	N/A	380 / 3	26/11/2024	04/01/2035	IGP-M+10,50000%	7.500	7.449	7.810
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1462228	5	N/A	116 / 1	25/01/2023	25/11/2042	IPCA+10,57500%	14.671	7.671	7.607
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24A1588305	4	N/A	46 / 1	18/01/2024	16/01/2028	IPCA+10,20000%	24.250	7.641	7.589
BARI SECURITIZADORA S.A.	23F1241818	7	N/A	18 / 2	26/06/2023	25/05/2043	IPCA+7,75000%	7.954	8.554	7.559
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1575011	6	N/A	57 / 2	15/08/2022	16/08/2032	IPCA+11,00000%	11.413	9.079	7.517
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E0640809	5	N/A	7 / 1	26/05/2022	20/12/2041	IPCA+9,75000%	20.093	7.602	7.393
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0850177	7	N/A	1 / 381	06/08/2021	20/08/2031	IPCA+12,00000%	6.494	7.303	7.209
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E0860401	6	N/A	15 / 1	18/05/2022	25/05/2027	IPCA+8,50000%	40.000	7.084	7.096
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24G1806655	10	N/A	61 / 1	19/07/2024	07/05/2030	INCC-DI+11,00000%	13.000	7.183	7.051
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2356518	4	AA	197 / 1	23/06/2023	27/06/2033	100,00% D+2,4000X	7.500	6.997	6.997
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2356527	4	AA	198 / 1	23/06/2023	27/06/2033	100,00% D+2,4000X	7.500	6.997	6.997
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22A0411092	6	N/A	1 / 66	12/01/2022	07/05/2036	IPCA+9,10000%	24.600	7.122	6.981
OPEA SECURITIZADORA S.A.	25L0159688	6	AA-	539 / 2	12/12/2025	19/12/2035	IPCA+8,58480%	7.000	7.371	6.953
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1357736	7	AAA	24 / 2	12/09/2022	11/04/2034	IPCA+6,75000%	8.437	7.080	6.911
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20I0623260	6	N/A	1 / 318	01/09/2020	18/12/2024	IPCA+9,50000%	30.000	1.038	6.738
FORTE SECURITIZADORA S.A.	20F0736267	6	N/A	1 / 421	23/06/2020	20/06/2037	IGP-M+9,25000%	21.000	32.726	6.596
RIZA SECURITIZADORA S.A.	22K1362572	4	N/A	65 / 2	18/11/2022	22/11/2034	IPCA+7,65000%	6.111	6.350	6.484
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0859034	5	N/A	17 / 1	22/07/2022	16/07/2029	IPCA+8,27740%	10.600	6.502	6.435
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21C0093883	3	N/A	4 / 200	03/03					

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (41.076.564/0001-95)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

FORTE SECURITIZADORA S.A.	20F0851401	3	N/A	1 / 428	30/06/2020	20/08/2029	IPCA+6,50000%	5.631	1.683	1.679
OPEA SECURITIZADORA S.A.	12L0023493	1	AA+	1 / 81	07/12/2012	07/11/2027	IPCA+4,48070%	19	1.640	1.645
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21A0796002	1	N/A	1 / 500	27/01/2021	20/11/2031	IPCA+12,08000%	3.225	1.644	1.621
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21F0950009	7	N/A	4 / 279	21/06/2021	27/06/2033	IPCA+6,40000%	1850	1.638	1.603
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21C0678164	3	N/A	1 / 515	23/03/2021	20/04/2031	IPCA+9,00000%	3.058	1.501	1.481
FORTE SECURITIZADORA S.A.	19H0167424	1	N/A	1 / 274	08/08/2019	22/05/2028	IGP-M+11,00000%	10.500	7.620	1.406
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19H0135754	7	N/A	1 / 228	29/08/2019	28/03/2028	IGP-DI+4,50000%	3.253	1.173	1.176
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21G0511751	6	N/A	1 / 587	16/07/2021	22/03/2032	IPCA+15,67000%	5.000	4.184	1.111
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0150943	4	N/A	48 / 1	01/09/2022	23/09/2032	IPCA+6,25000%	1.204	974	998
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20B0849733	1	N/A	19 / 1	12/02/2020	15/02/2035	IPCA+5,22480%	5.425	1.018	994
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	20F0755573	5	N/A	23 / 2	22/06/2020	15/06/2040	IPCA+8,90000%	3.582	906	879
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0509641	6	N/A	1 / 510	18/03/2022	15/03/2029	IPCA+6,30000%	613	731	726
FORTE SECURITIZADORA S.A.	20B0817015	3	N/A	1 / 381	12/02/2020	20/02/2030	IPCA+8,00000%	1.600	669	665
FORTE SECURITIZADORA S.A.	21F0950049	6	N/A	1 / 576	24/06/2021	20/07/2030	IPCA+7,00000%	1.519	824	324
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2256761	3	N/A	10 / 5	21/05/2024	22/01/2028	100,00% DI+2,5000X	270	269	269
FORTE SECURITIZADORA S.A.	20B0817014	3	N/A	1 / 379	12/02/2020	20/02/2030	IPCA+8,00000%	640	266	264
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0001807	6	N/A	1 / 397	15/11/2021	15/12/2036	IPCA+6,10170%	212	248	228
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0862572	6	N/A	1 / 324	15/04/2021	15/05/2036	IPCA+4,93470%	123	140	129
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21H0176526	3	N/A	4 / 326	05/08/2021	18/08/2027	100,00% DI+5,5000X	28.402	26.624	-
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21H0176508	3	N/A	4 / 325	05/08/2021	18/08/2027	100,00% DI+5,5000X	16.710	15.379	-

2.429.054**2.148.978**

Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Emissões e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D0378281	6	N/A	1 / 506	05/04/2022	25/10/2025	DI+5,00%	8.000	7.841	8.180
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284821	6	N/A	7 / 1	31/05/2022	24/06/2037	IPCA+9,75%	8.000	7.956	7.441
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D0463220	5	N/A	4 / 497	18/04/2022	26/03/2037	IPCA+7,00%	7.500	7.754	7.036
REIT SECURITIZADORA S.A.	21G0707741	6	N/A	2 / 22	26/07/2021	26/01/2030	IPCA+10,00%	8.000	6.300	6.109
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0641775	7	N/A	33 / 1	08/07/2022	30/06/2034	IPCA+10,00%	7.000.000	6.175	6.043
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21J0790766	7	N/A	1 / 446	21/10/2021	30/09/2036	IPCA+6,50%	4.939	4.921	4.486
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0568504	3	N/A	4 / 301	21/06/2021	22/09/2031	IPCA+7,00%	5.000	5.017	4.277
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	23A0006401	3	N/A	25 / 1	03/01/2023	27/12/2034	IGP-M+10,00%	4.000	3.528	3.290
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736590	7	N/A	1 / 470	16/12/2021	24/12/2036	IPCA+6,50%	5.000	3.316	3.198
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24E2453531	10	N/A	100 / 1	29/05/2024	18/06/2041	IPCA+9,00%	3.000	3.046	3.109
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0682465	4	A	4 / 366	16/09/2021	22/09/2036	IPCA+6,25%	3.556	3.272	3.040
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24L1967186	4	AA	242 / 1	19/12/2024	21/06/2032	IPCA+8,60%	3.000	2.969	2.972
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0850158	7	N/A	1 / 374	06/08/2021	20/08/2031	IPCA+10,00%	2.500	2.967	2.762
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0652968	6	N/A	33 / 2	08/07/2022	30/06/2034	IPCA+10,00%	3.000.000	2.796	2.730
REIT SECURITIZADORA S.A.	23A1610639	6	N/A	3 / 1	26/01/2023	16/12/2032	IPCA+11,57%	3.000	2.806	2.615
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22B0945873	6	N/A	1 / 478	25/02/2022	26/02/2036	IPCA+7,50%	3.000	2.746	2.581
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24H0031235	4	N/A	158 / 1	15/08/2024	17/08/2034	IPCA+9,98%	2.798	2.694	2.580
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2267941	10	N/A	14 / 1	22/05/2024	20/06/2030	DI+2,35%	2.500	2.510	2.510
FORTE SECURITIZADORA SA	20F0736267	6	N/A	1 / 421	23/06/2020	20/06/2037	IGP-M+10,00%	2.500	4.573	2.492
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0820202	7	N/A	1 / 412	16/08/2021	15/08/2030	IPCA+10,00%	2.500	2.457	2.478
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0930417	7	N/A	4 / 1	20/06/2022	15/05/2032	IPCA+9,00%	3.000	2.679	2.449
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0048448	8	N/A	1 / 336	02/07/2021	15/03/2030	IPCA+5,00%	5.514	2.357	2.363
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	6	N/A	1 / 371	27/07/2021	22/07/2027	IPCA+7,50%	5.000	2.368	2.279
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22H1575011	6	N/A	57 / 2	15/08/2022	10/20/2033	IPCA+11,00%	2.350	2.422	2.277
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0685671	3	N/A	1 / 367	14/07/2021	30/10/2026	12,00%	5.000	2.188	2.157
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F046476	7	N/A	139 / 1	15/06/2023	15/06/2037	IPCA+11,00%	1.900	2.004	2.004
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24A1781654	5	N/A	40 / 1	15/01/2024	15/01/2031	IPCA+7,00%	2.300	1.844	1.810
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24K2690541	10	N/A	380 / 2	26/11/2024	04/12/2034	IGP-M+10,50%	1.800	1.775	1.741
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0700312	4,7	N/A	4 / 335	04/08/2021	15/02/2029	IPCA+6,25%	1.741	1.786	1.710
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E0860041	6	N/A	15 / 1	18/05/2022	25/05/2027	IPCA+8,50%	4.000	1.720	1.663
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0243328	6	N/A	1 / 386	02/06/2021	17/12/2025	IPCA+8,00%	7.000	6.432	1.652
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24G1871947	10	N/A	53 / 1	17/07/2024	20/07/2037	IPCA+10,00%	2.000	1.755	1.650
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0914380	6	N/A	1 / 462	26/11/2021	16/11/2028	IPCA+8,50%	1.579	1.579	1.509
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24J2417179	10	N/A	335 / 1	10/10/2024	29/10/2030	DI+1,50%	1.544	1.545	1.503
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0165264	3	N/A	4 / 250	08/07/2021	26/12/2025	DI+5,00%	6.000	1.495	1.486
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1058276	8	N/A	54 / 2	05/07/2021	17/06/2041	IPCA+8,50%	3.363	1.599	1.466
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0176526	3	N/A	4 / 326	05/08/2021	18/08/2027	DI+5,50%	9.564	9.581	1.462
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24I1126394	10	N/A	33 / 1	03/09/2024	11/09/2029	DI+4,50%	2.000	1.407	1.429
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1462228	5	N/A	116 / 1	25/01/2023	25/11/2042	IPCA+10,58%	2.500	1.451	1.390
FORTE SECURITIZADORA SA	21G0511751	6	N/A	1 / 587	16/07/2021	20/01/2029	IPCA+15,67%	2.000	1.597	1.379
FORTE SECURITIZADORA SA	21G0511750	6	N/A	1 / 586	16/07/2021	20/01/2029	IPCA+9,00%	2.000	1.620	1.342
BARI SECURITIZADORA S.A.	23F1241818	7	N/A	18 / 2	09/06/2023	25/05/2043	IPCA+7,75%	1.336	1.389	1.310
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24B1404723	5	N/A	56 / 1	08/02/2024	25/11/2038	IPCA+9,00%	1.800.000	1.330	1.297
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23J1255114	5	AAA	39 / 1	09/10/2023	15/10/2030	IPCA+6,00%	2.814	1.237	1.201
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24E1318751	5	N/A	63 / 1	20/05/2024	25/02/2039	IPCA+9,50%	1.555.685	1.195	1.177
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0859034	5	N/A	17 / 1	22/07/2022	16/07/2029	IPCA+8,28%	1.600	1.243	1.167
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24F1278543	5	N/A	96 / 1	26/06/2024	14/05/2034	IPCA+9,50%	1.450	1.188	1.114
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1696564	5	N/A	174 / 1	19/09/2023	24/09/2035	IPCA+7,50%	1.022	1.092	1.039
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23H0025401	5	N/A	35 / 2	10/08/2023	25/05/2038	IPCA+14,00%	1.500.000	1.104	1.022
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24I2268708	10	N/A	115 / 1	26/09/2024	19/09/2041	IPCA+9,50%	1.000	994	1.010
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23K1387969	7	N/A	78 / 1	22/11/2022	17/11/2036	IPCA+11,00%	1.000	1.076	1.004
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2356518	4	AA	197 / 1	23/06/2023	27/06/2033	DI+2,40%	1.000	1.001	1.001
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L0034761	10	AAA	202 / 1	15/12/2023	15/12/2038	IPCA+7,57%	970	1.021	968
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0691949	7	N/A	1 / 423	20/01/2022	15/04/2037	IPCA+7,00%	1.004	1.007	940
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24C0006003	9	A	145 / 4	20/03/2024	20/03/2029	11,63%	992	1.022	932
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23B2384601	6	N/A	41 / 1	24/05/2023	19/06/2029	IPCA+11,00%	1.000	974	930
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1820194	3	N/A	157 / 1	24/05/2023	15/05/2037	IPCA+9,89%	1.000	1.029	925
REIT SECURITIZADORA S.A.	23L2243696	7	N/A	4 / 1	21/12/2023	21/12/2037	IPCA+10,50%	1.000	1.001	919
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2356215	4	AA	174 / 1	23/06/2023	27/06/2033	IPCA+8,00%	1.000	953	880
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F1447606	7	N/A	65 / 3	07/06/2023	06/09/2032	IPCA+7,95%	1.000	880	810
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22D1075750	7	N/A	1 / 512	20/04/2022	23/04/2032	IPCA+7,50%	1.588	1.044	798
FORTE SECURITIZADORA SA	20G0661474	6	N/A	1 / 457	15/07/2020	20/01/2026	IPCA+10,00%	2.000	570	673
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23D0003603	6	N/A	130 / 1	17/04/2023	17/04/2028	DI+2,75%	1.000	665	665
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	23E2185848	6	N/A	27 / 2	31/05/2023	15/05/2036	IPCA+10,00%	775	680	634
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24G1806655	10	N/A	61 / 1	19/07/2024	07/05/2030	INCC-DI+11,00%	819	600	631
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24A1588305	4	N/A	46 / 1	18/01/2024	16/01/2028	IPCA+9,50%	1.250	641	604
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23C0248214	5	AAA	30 / 1	11/01/2023	15/04/2030	IPCA+8,00%	1.557	590	588
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0931497	4	N/A	4 / 329	30/09/2021	15/09/2031	IPCA+5,92%	561	514	522
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22K1362572	4	N/A	65 / 2	18/11/2022	22/11/2034	IPCA+7,65%	500	545	514
OPEA SECURITIZADORA S.A.	24D3313888	5	AAA	309 / 3	26/05/2024	28/05/2031	12,44%	500	505	494
BARI SECURITIZADORA S.A.	24C1693601	3	N/A	29 / 1	15/03/2024	17/03/2031	DI+3,00%	505	455	479
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	25A0003208	10	N/A	53 / 2	25/01/2025	20/07/2037	IPCA+10,00%	480	461	464
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24B1618082	5	N/A	48 / 1	07/02/2024	28/01/2036	IGP-M+10,50%	500	489	457
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0909950	6	N/A	1 / 246	15/12/2019	19/12/2029	DI+1,25%	777	407	418
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23C2831403	6	N/A	161 / 2	30/06/2023	17/10/2033	IPCA+9,50%	507	415	411
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0917227	6	N/A	1 / 247	15/12/2019	19/12/2029	DI+1,25%	777	397	404
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1314511	5	N/A	6 / 2	29/06/2022	15/06/2027	IPCA+7,80%	336	343	328
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23L012204	5	N/A	45 / 4	24/11/2023	25/08/2038	IPCA+9,50%	557.254	298	275
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1313951	5	N/A	6 / 1	29/06/2022	17/08/2026	IPCA+7,80%	350	270	262
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E0640809	5	N/A	7 / 1	18/05/2022	20/12/2041	IPCA+9,75%	454	263	249
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22I0020348	6	AA+	75 / 2	15/09/2022	15/09/2028	IPCA+6,83%	140	160	153
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23H0025201	5	N/A	35 / 1	10/08/2023	25/05/2038	IPCA+10,00%	235.133	139	133
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24B1618639	10	N/A	48 / 2	07/02/2024	28/01/2036	IGP-M+10,50%	100	95	97
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555972	6	N/A	27 / 2	23/09/2022	25/09/2026	DI+5,75%	83	83	83

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (41.076.564/0001-95)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

As informações sobre os referidos CRT's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Isec Securitizadora S.A. (www.grupoisecbrasil.com.br), RB Capital Companhia de Securitização S.A. (www.rbcapital.com.br), Habitasec Securitizadora S.A. (www.habitasec.com.br), Bare Securitizadora S.A. (<https://barisec.com.br/>), Canal Companhia de Securitização (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), Forte Securitizadora S.A. (<https://fortesec.com.br/>) Leverage Companhia Securitizadora (<https://www.leveragesec.com.br/>), Companhia Provincia de Securitização (<https://provinciassecuritizadora.com.br/>), Opea Securitizadora S.A. (<https://www.opeacapital.com/>), Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. (<https://www.reit.net.br/emissoes>), Travessia Securitizadora S.A. (<https://www.grupotravessia.com/empresa/travessia-secritizadora-s-a/>), True Securitizadora S.A. (<https://truesecuritizadora.com.br/>), Vert Companhia Securitizadora (<https://www.vert-capital.com/>) e Virgo Companhia de Securitização (<https://virgo.inc/>).

Composição por tipo de lastro e devedor

30/06/2026			
Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2026
RIZA SECURITIZADORA S.A.	CRI HGBS MOOCA	(a),(b),(c),(e),(m),(n)	80.644
RIZA SECURITIZADORA S.A.	MOGNO RENDA URBANA FII	(a),(n),(g),(m)(b)	75.707
RIZA SECURITIZADORA S.A.	VINCI SHOPPING	(a),(b),(c),(e),(g),(m),(n)	73.467
OPEA SECURITIZADORA S.A.	EVOLUA	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	73.231
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	BTLP	(a),(b),(m),(n)	59.659
OPEA SECURITIZADORA S.A.	USF INCORPORADORA S.A.	(a),(h),(b),(n)	55.455
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	CASHME	(a),(b),(g),(j),(m),(n)	45.311
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ORIGO 2	(a),(n),(g),(m)(b)	44.932
OPEA SECURITIZADORA S.A.	FAZSOL ENERGIAS RENOVÁVEIS	(a),(n),(g),(h),(b)	43.762
OPEA SECURITIZADORA S.A.	FAZSOL	(a),(n),(g),(h),(k)	41.481
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SHOPPING MADUREIRA	(a),(b),(c),(e),(g),(m),(n)	40.168
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BENTELER SISTEMAS AUTO	(a),(h),(b),(n)	39.878
RIZA SECURITIZADORA S.A.	FII BLUEMACAW CATUAI	(a),(b),(c),(e),(g),(m),(n)	39.553
REIT SECURITIZADORA S.A.	PORTO PONTA DO FÉLIX S.A.	(a),(n),(c),(e),(g),(j),(k)	37.555
OPEA SECURITIZADORA S.A.	AXS ENERGIA UNID	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	36.473
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FGR	(a),(b),(c),(e),(g),(h),(m),(n)	33.765
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	(a),(n),(g),(h),(b)	33.618
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PULVERIZADO	(a),(n),(k),(o),(g),(h)	32.347
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HBR REALTY	(a),(b),(c),(e),(g),(m),(n)	30.172
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FGR INCORPORAÇÕES S.A.	(a),(n),(g),(h),(b)	29.623
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TCI INV.LTDA	(a),(c),(e),(g),(h),(k),(m),(n)	28.325
OPEA SECURITIZADORA S.A.	RB CAPITAL	(a),(j),(n)	27.224
OPEA SECURITIZADORA S.A.	AURORA ENERGIA	(a),(n),(b),(g),(h),(k)	27.183
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BEACH PARK	(a),(b),(c),(e),(g),(h),(m),(n)	26.374
OPEA SECURITIZADORA S.A.	FARO ENERGY	(a),(b),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	24.946
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.	(a),(n),(b),(e)	24.296
RIZA SECURITIZADORA S.A.	VILLA JARDIM	(a),(n),(g),(m)(b)	24.201
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SPE JML e a SPE FL	(a),(n),(g),(h),(b)	23.295
RIZA SECURITIZADORA S.A.	ATHENA I FII	(a),(b),(c),(e),(g),(m),(n)	23.214
OPEA SECURITIZADORA S.A.	MRV ENGENHARIA	(a),(e),(h),(m),(n)	22.830
REIT SECURITIZADORA S.A.	SPE CONS AEROPORTO VIT. CONQUISTA	(a),(n),(g),(h),(b),(i)	22.822
OPEA SECURITIZADORA S.A.	GS SOUTO	(a),(h),(b),(n)	22.657
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ORIGO 3	(a),(n),(g),(m)(b)	22.543
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	(a),(n),(b),(j)	21.439
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PORTOFINO	(a),(b),(c),(e),(g),(h),(m),(n)	20.439
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ORIGO	(a),(n),(g),(h),(b)	20.398
OPEA SECURITIZADORA S.A.	LANDSOL SERVIÇOS E PART.	(a),(h),(k),(n)	19.448
OPEA SECURITIZADORA S.A.	RZK	(a),(n),(g),(h),(k)	19.005
OPEA SECURITIZADORA S.A.	RZK	(a),(n),(g),(h),(k)	19.005
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ZAVIT FII	(a),(n),(c),(e),(g),(j),(k)	18.540
OPEA SECURITIZADORA S.A.	GSFI	(a),(n),(g),(m),(e),(b)	18.417
RIZA SECURITIZADORA S.A.	VILLA JARDIM	(a),(n),(g),(m)(b)	18.265
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ALLEGRA PACEMBU	(a),(d),(e),(g),(j),(k),(n)	17.781
OPEA SECURITIZADORA S.A.	LEO MADEIRAS	(a),(n),(g),(h),(b)	17.706
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PULVERIZADO	(a),(n),(g),(h),(b)	16.916
OPEA SECURITIZADORA S.A.	CORPORATE	(a),(n),(g),(h),(k)	15.757
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HGBS	(a),(n),(g),(h),(m)	15.287
OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRI HGBS 1	(a),(n),(g),(h),(b)	15.093
RIZA SECURITIZADORA S.A.	MERCANTIL	(a),(n),(g),(h),(b),(e)	14.421
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	(a),(n),(g),(h),(b)	14.029
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SAGA MALLS S.A	(a),(n),(g),(h),(k)	13.929
OPEA SECURITIZADORA S.A.	MRV ENG E PROD	(a),(b),(n),(g),(k),(h)	13.779
RIZA SECURITIZADORA S.A.	METALGRADE PISOS INDUSTRIAIS S.A	(a),(b),(c),(e),(h),(n)	13.672
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ALMEIDA JUNIOR	(a),(b),(g),(j),(m),(n)	13.170
RIZA SECURITIZADORA S.A.	AIZ INDÚSTRIA DE MÁQ. LTDA	(a),(m),(g),(h),(b)	11.240
OPEA SECURITIZADORA S.A.	AXS ENERGIA UNID 03	(a),(n),(g),(h),(b)	10.952
OPEA SECURITIZADORA S.A.	LATAM	(a),(g),(e),(n)	10.811
FORTE SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	(a),(n),(b)	10.790
RIZA SECURITIZADORA S.A.	PRP PARTICIPAÇÕES	(a),(h),(o)	10.745
RIZA SECURITIZADORA S.A.	KEYCASH	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	10.523
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MOCAMBIQUE EMPREEND IMOB	(a),(b),(c),(e),(g),(h),(m),(n)	10.365
FORTE SECURITIZADORA S.A.	SPE PORTO SEGURO 02	(a),(n),(g),(h),(b)	10.228
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	MANARA	(a),(n),(g),(h),(k),(b),(m),(e)	10.071
OPEA SECURITIZADORA S.A.	LANDSOL SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	(a),(b),(g),(k)	9.934
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	GALLERIA	(a),(b),(c),(d),(e),(g),(m),(n)	9.754
OPEA SECURITIZADORA S.A.	CURY 2	(a),(n),(g),(h),(j),(o)	9.615
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	LOTES&CIA	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	8.963
REAG SECURITIES S.A.	TRANSPES	(a),(e),(g),(n)	8.857
OPEA SECURITIZADORA S.A.	JDS HOLDING S.A	(a),(n),(g),(m),(i)	8.851
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	ECHER	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	8.821
BARI SECURITIZADORA S.A.	SÃO BENEDITO	(a),(n),(b)(h)(e)	8.813
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	AMARALINA	(a),(e),(g),(h),(j),(k),(n)	8.529
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	ECHER	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	8.365
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PULVERIZADO	(a),(n),(g),(h),(b)	8.320
RIZA SECURITIZADORA S.A.	APOGEE EMPREEND. IMOB. S.A	(a),(h),(k),(n)	8.148
BARI SECURITIZADORA S.A.	ASSAI	(a),(b),(e),(g),(n)	8.109
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ALPHAVILLE URBANISMO S.A.	(a),(n),(b),(d)	8.099
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	GALLERIA	(a),(b),(c),(d),(e),(g),(m),(n)	8.096
BARI SECURITIZADORA S.A.	GRUPO PÃO DE AÇÚCAR	(a),(b),(d),(e),(g),(n)	7.990
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PORTOFINO	(a),(b),(c),(e),(g),(h),(m),(n)	7.810
OPEA SECURITIZADORA S.A.	TRUE SEC	(a),(h),(b),(n),(m),(p)	7.607
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	RBRs	(a),(n),(g),(h),(b)	7.589
BARI SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	7.559
OPEA SECURITIZADORA S.A.	LANDSOL	(a),(n),(g),(m)(d)	7.517
OPEA SECURITIZADORA S.A.	GALLERIA	(a),(b),(c),(d),(e),(g),(m),(n)	7.393
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BEWIKI	(a),(n),(g),(h),(k)	7.209
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ADN S.A.	(a),(n),(g),(m)(b)	7.096
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	GEA	(a),(b),(c),(e),(g),(h),(m),(n)	7.051
OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRI HGBS 2	(a),(e),(h),(m),(n)	6.997
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HGBS	(a),(n),(g),(h),(j),(o)	6.997
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	PERPLAN	(a),(n),(b)	6.981
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ALMEIDA JUNIOR	(a),(b),(g),(j),(m),(n)	6.953
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ASSAI	(a),(n),(b),(e)	6.911
TRUE SECURITIZADORA S.A.	TAG EKKO	(a),(h),(k),(g),(e),(n)	6.738
FORTE SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	(a),(h),(k),(g),(e),(n)	6.596
RIZA SECURITIZADORA S.A.	VINCI SHOPPING	(a),(b),(c),(e),(g),(m),(n)	6.484
OPEA SECURITIZADORA S.A.	TRADIMAQ S.A.	(a),(n),(b),(e)	6.435
RIZA SECURITIZADORA S.A.	FORCASA	(a),(n),(g),(h),(b)	6.357
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	THCM	(a),(c),(e),(g),(h),(k),(m),(n)	6.192
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	ANTÚRIOS 007	(a),(n),(b),(d)	5.914
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PLANET HBX ED 3 URBANISMO LTDA	(a),(j),(b),(g),(e),(m),(s)	5.836
FORTE SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	(a),(h),(k),(n)	5.530
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SUPREMA	(a),(n),(g),(h),(b)	5.372

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (41.076.564/0001-95)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

FORTE SECURITIZADORA S.A.	REITER LOG	(a),(n),(g),(h),(k)	5.115
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	VISCONDE	(a),(b),(e),(g),(h),(k),(n)	4.847
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	(a),(n),(g),(h),(b)	4.816
FORTE SECURITIZADORA S.A.	GRAMADO PARKS	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	4.638
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	VISCONDE	(a),(b),(e),(g),(h),(k),(n)	4.587
RIZA SECURITIZADORA S.A.	HAPVIDA	(a),(j)	4.554
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	AMARALINA	(a),(n),(g),(h),(k)	4.521
RIZA SECURITIZADORA S.A.	HAPVIDA	(a),(j)	4.402
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	MICHIELON	(a),(n),(o),(g)	4.336
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	(a),(e),(h),(m),(n)	4.194
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	L.L.E. FERRAGENS LTDA	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	4.015
FORTE SECURITIZADORA S.A.	GTR HOTÉIS E RESORT	(a),(n),(k),(o),(g),(h)	3.971
OPEA SECURITIZADORA S.A.	GRUPO PÃO DE AÇÚCAR	(a),(e),(b),(m)	3.867
RIZA SECURITIZADORA S.A.	OBA	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	3.803
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	PULVERIZADO	(a),(n),(c),(e),(g),(j),(k)	3.759
FORTE SECURITIZADORA S.A.	NG20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	3.755
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BB/CAIXA	(a),(g),(e),(n)	3.731
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PORTOFINO	(a),(b),(c),(e),(g),(h),(m),(n)	3.668
FORTE SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	(a),(n),(b)	3.479
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	BRDU	(a),(h),(g),(k)	3.466
RIZA SECURITIZADORA S.A.	GAFISA	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	3.377
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	MICHIELON	(a),(c),(e),(g),(h),(k),(m),(n)	2.890
RIZA SECURITIZADORA S.A.	CAPREM	(a),(b),(h),(g),(e),(n)	2.587
OPEA SECURITIZADORA S.A.	JSL	(a),(b),(m),(v)	2.556
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	JSL	(a),(b),(m),(v)	2.556
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	(a),(n),(e),(g)	2.349
OPEA SECURITIZADORA S.A.	CURY	(a),(e),(h),(m),(n)	2.250
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ZAVIT 2	(a),(n),(g),(h),(b)	2.249
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BR DISTRIBUIDORA	(a),(j),(n)	2.209
FORTE SECURITIZADORA S.A.	STANCORP PARTICIPACOES BRASIL LTDA.	(a),(c),(j),(e),(g),(k)	2.187
FORTE SECURITIZADORA S.A.	GRAMADO PARKS	(a),(h),(b),(n)	1.726
FORTE SECURITIZADORA S.A.	RECANTO DAS FLORES	(a),(n),(b)	1.679
OPEA SECURITIZADORA S.A.	KROTON	(a),(b),(n)	1.645
FORTE SECURITIZADORA S.A.	UNIÃO DO LAGO	(a),(n),(b)	1.621
RIZA SECURITIZADORA S.A.	OBA	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	1.603
FORTE SECURITIZADORA S.A.	ELDORADO	(a),(n),(b)	1.481
FORTE SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	(a),(h),(b),(n)	1.406
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BB/CAIXA	(a),(g),(e),(n)	1.176
FORTE SECURITIZADORA S.A.	SPE PORTO SEGURO 02	(a),(n),(g),(m),(b)	1.111
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PÁTRIA	(a),(b),(g),(n)	998
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CREDITAS	(a),(b),(d),(e),(g),(n)	994
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CREDITAS	(a),(b),(d),(e),(g),(n)	879
OPEA SECURITIZADORA S.A.	LOG CP	(a),(e),(h),(m),(n)	726
FORTE SECURITIZADORA S.A.	GRUPO CEM	(a),(h),(k),(n)	665
FORTE SECURITIZADORA S.A.	GRAMADO PARKS	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	324
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	VISCONDE	(a),(b),(e),(g),(h),(k),(n)	269
FORTE SECURITIZADORA S.A.	GRUPO CEM	(a),(c),(k),(j),(e),(g),(s)	264
OPEA SECURITIZADORA S.A.	REDE D'OR	(a),(c),(e),(m),(n)	228
OPEA SECURITIZADORA S.A.	REDE D'OR	(a),(c),(e),(m),(n)	129
RIZA SECURITIZADORA S.A.	SRC 6 PARTICIPAÇÕES	(a),(n),(b),(e)	-
RIZA SECURITIZADORA S.A.	STARBUCKS	(a),(n),(c),(e),(g),(h)	-
			2.148.978

Emissor	Devedor	30/06/2025	Garantia	30/06/2025
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ALLEGRA PACAEMBU	22D0378281	(a),(n),(g),(m),(b)	8.180
OPEA SECURITIZADORA S.A.	FAZSOL ENERGIAS RENOVÁVEIS	22E1284821	(a),(n),(g),(h),(b)	7.441
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	MOGNO RENDA URBANA FII	22D0463220	(a),(n),(g),(m),(b)	7.036
REIT SECURITIZADORA S.A.	INFRAP PARTICIPAÇÕES S.A.	21G0707741	(a),(n),(g),(h),(b)	6.109
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ORIGO 2	22G0641775	(a),(n),(g),(m),(b)	6.043
TRUE SECURITIZADORA S.A.	LOCATÁRIOS	21J0790766	(a),(b),(c),(e),(g),(m),(n)	4.486
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	AIZ INDÚSTRIA DE MÁQ. LTDA	21F0568504	(a),(m),(g),(h),(b)	4.277
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	ANTÚRIOS 007	23A0006401	(a),(n),(b),(d)	3.290
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SHOPPING MADUREIRA	21J0736590	(a),(b),(c),(e),(g),(m),(n)	3.198
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FGR INCORPORAÇÕES S.A.	24E2453531	(a),(n),(g),(h),(b)	3.109
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	VINCI SHOPPING	21J0682465	(a),(b),(c),(e),(g),(m),(n)	3.040
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI HGBS MOOCA	24L1967186	(a),(b),(c),(e),(m),(n)	2.972
OPEA SECURITIZADORA S.A.	USF INCORPORADORA S.A.	21H0850158	(a),(b),(k),(n)	2.762
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ORIGO 3	22G0652968	(a),(n),(g),(m),(b)	2.730
REIT SECURITIZADORA S.A.	PORTO PONTA DO FÉLIX S.A.	23A1610639	(a),(n),(c),(e),(g),(j),(k)	2.615
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BENTELEI SISTEMAS AUTO	22B0945873	(a),(h),(b),(n)	2.581
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	PRP PARTICIPAÇÕES	24H0031235	(a),(h),(o)	2.580
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	L.L.E. FERRAGENS LTDA.	24E2267941	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	2.510
FORTE SECURITIZADORA SA	PULVERIZADO	20F0736267	(a),(h),(k),(g),(e),(n)	2.492
OPEA SECURITIZADORA S.A.	EVOLUA	21H0822020	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	2.478
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	MERCEDES-BENZ DO BRASIL	22F0930417	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	2.449
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	21G0048448	(a),(n),(g),(h),(b)	2.363
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ALPHAVILLE URBANISMO S.A.	21G0856704	(a),(n),(b),(d)	2.279
OPEA SECURITIZADORA S.A.	LANDSOL	22H1575011	(a),(n),(g),(m),(d)	2.277
OPEA SECURITIZADORA S.A.	FABIANO M. DE PONTES	21G0685671	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	2.157
OPEA SECURITIZADORA S.A.	AXS ENERGIA UNID	23F0046476	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	2.004
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PULVERIZADO	24A1781654	(a),(n),(g),(h),(b)	1.810
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PORTOFINO	24K2690541	(a),(b),(c),(e),(g),(h),(m),(n)	1.741
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	ATHENA I FII	21H0700312	(a),(b),(c),(e),(g),(m),(n)	1.710
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ADN S.A.	22E0860401	(a),(n),(g),(m),(j)	1.663
OPEA SECURITIZADORA S.A.	JDS HOLDING S.A.	21F0243328	(a),(n),(g),(m),(i)	1.652
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TCII INV. LTDA	24G1871947	(a),(c),(e),(g),(h),(k),(m),(n)	1.650
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BEACH PARK	21K0914380	(a),(b),(c),(e),(g),(h),(m),(n)	1.509
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HBR REALTY	24J2417179	(a),(b),(c),(e),(g),(m),(n)	1.503
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	APOGEE EMPREEND. IMOB. S.A	21F0165264	(a),(h),(k),(n)	1.486
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	PULVERIZADO	21F1058276	(a),(n),(c),(e),(g),(j),(k)	1.466
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	SRC 6 PARTICIPAÇÕES	21H0176526	(a),(n),(b),(e)	1.462
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MOCAMBIQUE EMPREEND IMOB	24I1126394	(a),(b),(c),(e),(g),(h),(m),(n)	1.429
OPEA SECURITIZADORA S.A.	TRUE SEC	23A1462228	(a),(h),(b),(n),(m),(p)	1.390
FORTE SECURITIZADORA SA	SPE PORTO SEGURO 02	21G0511751	(a),(n),(g),(m),(b)	1.379
FORTE SECURITIZADORA SA	SPE PORTO SEGURO 02	21G0511750	(a),(n),(g),(h),(b)	1.342
BARI SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	23F1241818	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	1.310
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PULVERIZADO	24B1404723	(a),(n),(k),(o),(g),(h)	1.297
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PULVERIZADO	23J1255114	(a),(n),(c),(e),(g),(h)	1.201
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PULVERIZADO	24E1318751	(a),(n),(g),(h),(b)	1.177
OPEA SECURITIZADORA S.A.	TRADIMAQ S.A.	22G0859034	(a),(n),(b),(e)	1.167
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	KEYCASH	24F1278543	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	1.114
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SPE JML e a SPE FL	23J1696564	(a),(n),(g),(h),(b)	1.039
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PULVERIZADO	23H0025401	(a),(n),(e),(g)	1.022
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FGR	24I2268708	(a),(b),(c),(e),(g),(h),(m),(n)	1.010
OPEA SECURITIZADORA S.A.	AXS ENERGIA UNID 03	22K1397969	(a),(n),(g),(h),(b)	1.004
OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRI HGBS 2	23F2356518	(a),(e),(h),(m),(n)	1.001

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (41.076.564/0001-95)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário				
OPEA SECURITIZADORA S.A.	FARO ENERGY	23L0034761	(a),(b),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	968
OPEA SECURITIZADORA S.A.	LEO MADEIRAS	22A0699149	(a),(n),(g),(h),(b)	940
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	MERCANTIL	24C0006003	(a),(n),(g),(h),(b),(e)	932
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	23B2384601	(a),(n),(b),(j)	930
OPEA SECURITIZADORA S.A.	AURORA ENERGIA	23E1820194	(a),(n),(b),(g),(h),(k)	925
REIT SECURITIZADORA S.A.	SPE CONS AEROPORTO VIT. CONQUISTA	23L2243696	(a),(n),(g),(h),(b),(i)	919
OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRI HGBS 1	23F2356215	(a),(n),(g),(h),(b)	880
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ZAVIT 2	23F1447606	(a),(n),(g),(h),(b)	810
OPEA SECURITIZADORA S.A.	FII XP INDUSTRIAL	22D1075750	(a),(b),(c),(e),(g),(m),(n)	798
FORTE SECURITIZADORA SA	GTR HOTÉIS E RESORT	20G0661474	(a),(n),(k),(o),(g),(h)	673
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ROGGA	23D0003603	(a),(n),(k),(g),(h)	665
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	23E2185848	(a),(e),(h),(m),(n)	634
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	GEA	24G1806655	(a),(b),(c),(e),(g),(h),(m),(n)	631
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	RBRS	24A1588305	(a),(n),(g),(h),(b)	604
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PULVERIZADO	23C0248214	(a),(n),(g),(h),(b)	588
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FII BLUEMACAW CATUAI	21I0931497	(a),(b),(c),(e),(g),(m),(n)	522
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	VINCI SHOPPING	22K1362572	(a),(b),(c),(e),(g),(m),(n)	514
OPEA SECURITIZADORA S.A.	CURY 2	24D3313888	(a),(n),(g),(h),(j),(o)	494
BARÍ SECURITIZADORA S.A.	SÃO BENEDITO	24C1693601	(a),(n),(b),(h),(e)	479
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	THCM	25A0003208	(a),(c),(e),(g),(h),(k),(m),(n)	464
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	MICHIELON	24B1618082	(a),(n),(o),(g)	457
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BLUMENAU NORTE	19L0909950	(a),(n),(b)	418
TRUE SECURITIZADORA S.A.	MRV ENG E PROD	23C2831403	(a),(b),(n),(g),(k),(h)	411
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BLUMENAU NORTE SHOPP	19L0917227	(a),(h),(b),(n)	408
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PLAENGE 2	22E1314511	(a),(n),(k),(o),(g),(j)	324
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	GALLERIA	23L0012204	(a),(b),(c),(d),(e),(g),(m),(n)	273
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PLAENGE	22E1313951	(a),(n),(b),(g),(h)	262
OPEA SECURITIZADORA S.A.	GALLERIA	22E0640809	(a),(b),(c),(d),(e),(g),(m),(n)	249
OPEA SECURITIZADORA S.A.	CURY	22I0020348	(a),(e),(h),(m),(n)	153
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	GALLERIA	23H0025201	(a),(b),(c),(d),(e),(g),(m),(n)	133
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	MICHIELON	24B1618639	(a),(c),(e),(g),(h),(k),(m),(n)	97
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	VITACON	22I1555972	(a),(n),(g),(h),(b)	83
				146.630

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (41.076.564/0001-95)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Legendas			
Lastró	Regime de Garantias		
(1) - Lastró em financiamento imobiliário.	(a) - Regime fiduciário	(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(m) - Fundo de despesa
(2) - Escritura de Superfície	(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(h) - Aval	(n) - Patrimônio Separado
(3) - CCB	(c) - Coobrigação	(i) - Fundo de overcollateral	(o) - Alienação Fiduciária
(4) - Contrato de Compra e Venda	(d) - Subordinação	(j) - Fiança	(p) - Apólice de Seguro
(5) - Pulverizado	(e) - Fundo de reserva	(k) - Alienação fiduciária de ações	
(6) - Debêntures	(f) - Contratos de financiamento	(l) - Fundo de liquidez	
(7) - Contrato de locação			
(8) - Cessão Imobiliária			
(9) - Letras Financeiras			
(10) - Nota Comercial			
(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.			

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	139.554
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	37.463
Venda e/ou Resgate e Liquidação de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(10.867)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(4.447)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	22.413
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	369
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(19.804)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(18.051)
Saldo em 30 de junho de 2025	146.630
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	476.812
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(470.509)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(258.498)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	409.160
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	35.762
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(196.705)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(153.160)
Aporte por ativos - NE 8.2, 16.5 e 16.6	2.159.486
Saldo em 30 de junho de 2026	2.148.978

Em decorrência do Comunicado ao Mercado publicado em 25/08/2025 pela Virgo Companhia de Securitização, a Administradora informa que vem acompanhando de forma diligente os ativos emitidos pela referida companhia, reforçando seu compromisso com a transparência, a governança e o monitoramento contínuo dos ativos. Desde o surgimento dos questionamentos acerca da atuação da Virgo, foram adotadas medidas adicionais de supervisão sobre os CRIs em carteira, com foco na preservação dos interesses dos cotistas e na estrita observância às normas regulatórias aplicáveis. A Classe detém o ativo CRI24L1967186, cuja Classe de reserva tem seus recursos alocados na Classe Allocation. Após análises conduzidas pela Administradora e pela Gestão da Classe, não foram identificados elementos que indiquem risco relevante. a Classe de reserva será utilizado somente em cenário de stress, e o devedor apresenta perfil de crédito saudável, o que contribui para a manutenção da exposição dentro dos parâmetros considerados adequados. O ativo permanece adimplente, e até o momento, não foi identificado qualquer impacto material sobre a rentabilidade ou a liquidez da Classe. A Administradora permanece atenta aos desdobramentos regulatórios e operacionais, mantendo interlocução ativa com os gestores, auditores e demais agentes do mercado, com o objetivo de assegurar a adequada precificação dos ativos e a proteção integral dos cotistas.

(b) Cotas de Fundos de investimento imobiliário

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, e para os Fundos que não possuem cotação na B3 a Classe contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador da Classe onde os recursos são aplicados. (vide nota 3.3).

Composição da carteira

As aplicações em Fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2026						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(3)	1.254.332	1,81%	102,95	129.134
RIO BRAVO CRÉDITO IMOBILIÁRIO HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESP LIMITADA	Sim	(2)	1.207.417	63,77%	75,00	90.556
IRIDIUM GERAÇÃO DISTRIBUÍDA IVI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(2)	6.015.500	95,01%	10,02	60.284
BTG PACTUAL PRIME OFFICES I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(3)	38.844.382	14,54%	1,40	54.206
TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(3)	591.425	0,95%	91,80	54.293
MIRANTE REALTY RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	300.093	0,00%	101,04	30.322
CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(3)	2.997.964	2,43%	10,03	30.070
Rio Bravo For You Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada	Não	(2)	363.030	37,43%	70,00	25.412
DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(2)	1.296.569	9,23%	17,75	23.014
GUARDIAN REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(1)	2.126.054	0,74%	8,17	17.370
ESTOQUE RESIDENCIAL E COMERCIAL RIO DE JANEIRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESP LIMITADA	Sim	(2)	1.474	62,00%	5.008,34	7.382
XP IDEAIZARVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(3)	18.786	18,99%	878,17	16.497
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - DEVANT FUNDO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(1)	2.000.000	18,17%	5,29	10.580
V2 PRIME PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(3)	290.855	3,98%	19,89	5.785
HECTARE CE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(2)	304.332	1,38%	16,50	5.021
AROEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(2)	40.993	11,84%	104,55	4.286
CYRELA CRÉDITO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(2)	428.691	1,17%	8,93	3.828
PÁTRIA CRÉDITO IMOBILIÁRIO ÍNDICE DE PREÇOS FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(2)	29.729	0,17%	78,50	2.334
HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(3)	11.175	0,33%	90,00	1.006
MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(2)	88.240	0,24%	9,34	824
FRONTEIRA MULTI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(3)	50.000	38,31%	14,75	738
SERRA SUL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(3)	2.854.915	2,97%	0,16	467
TORDESILHAS EI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(3)	430.943	7,38%	1,06	456
						573.865
30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(1)	58.026	0,16%	68,90	3.998
DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(1)	96.555	0,69%	33,43	3.228
ESTOQUE RESIDENCIAL E COMERCIAL RIO DE JANEIRO FII – RESPONSABILIDADE LIMITAD (a)	Não	(3)	100	4,21%	20.021,60	2.002
MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(1)	161.084	0,43%	8,89	1.432
HECTARE CE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(1)	54.550	0,25%	23,33	1.273
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FII RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(3)	109.591	0,12%	8,23	902
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(1)	45.296	0,09%	8,39	380
						13.215

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (41.076.564/0001-95)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Seguem as informações sobre os principais Fundos de Investimento Imobiliário - FIs que compõem a carteira da Classe:

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

O BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), inscrito no CNPJ sob o nº 11.839.593/0001-09, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. A Classe iniciou suas atividades em 3 de agosto de 2010. Seu objetivo principal é proporcionar valorização e rentabilidade aos seus cotistas por meio da aquisição, exploração e eventual comercialização de ativos imobiliários, especialmente empreendimentos logísticos e imóveis destinados à locação, inclusive por meio de contratos built-to-suit e sale-and-leaseback. A administração da Classe é realizada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, enquanto a gestão de sua carteira é realizada pelo BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. A Classe é destinado ao público em geral e suas cotas são negociadas em mercado regulamentado. A demonstração financeira do fundo de data base 30 de junho de 2026, foi divulgada em 28 de setembro de 2026, sem modificação.

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário – FI Responsabilidade Limitada

O Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário – FI Responsabilidade Limitada ("Fundo"), inscrito no CNPJ sob o nº 37.899.479/0001-50, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Seu objetivo principal é proporcionar aos cotistas retorno superior ao IMA-B por meio da aplicação em ativos de renda fixa relacionados ao mercado imobiliário, com foco em operações de crédito de maior risco e potencial de retorno ("high yield"). A política de investimento contempla, principalmente, a aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Letras Hipotecárias (LHs), Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), cotas de outros fundos de investimento imobiliário, debêntures e Letras Imobiliárias Garantidas (LIGs). A gestão da carteira é realizada pela Rio Bravo Investimentos Ltda. e a administração da Classe é conduzida pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. a Classe é destinado ao público em geral. A demonstração financeira do fundo de data base 31 de dezembro de 2025, foi divulgada em 23 de março de 2026, sem modificação.

BTG Pactual Prime Offices I – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

O BTG Pactual Prime Offices I – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), inscrito no CNPJ sob o nº 18.312.285/0001-61, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. A Classe foi constituído em 8 de julho de 2013 e iniciou suas operações em 21 de setembro de 2017. Seu objetivo principal é proporcionar valorização e rentabilidade aos seus cotistas por meio da aquisição, exploração e eventual comercialização de ativos imobiliários, especialmente imóveis destinados à exploração comercial e à geração de renda por meio de locação. A administração da Classe é realizada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, responsável pela administração fiduciária, enquanto a gestão de sua carteira é realizada pelo BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. A Classe é destinado a investidores qualificados. A demonstração financeira do fundo de data base 31 de dezembro de 2025, foi divulgada em 31 de março de 2026, sem modificação.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 15 de outubro de 2019. Seu objetivo principal é a aquisição de direitos reais sobre imóveis, incluindo edifícios e empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas e logísticos, construídos ou a construir, visando à geração de renda e valorização patrimonial por meio de sua exploração comercial e locação, inclusive mediante contratos built-to-suit e locações típicas. A gestão da carteira é realizada pela TRX Gestora de Recursos Ltda. e a administração da Classe é conduzida pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. a Classe é destinado ao público em geral e, atualmente, está organizado como Classe Única. A demonstração financeira do fundo de data base 31 de dezembro de 2025, foi divulgada em 31 de março de 2026, sem modificação.

Mirante Realty Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

O Mirante Realty Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), inscrito no CNPJ sob o nº 41.251.371/0001-23, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Seu objetivo principal é investir em ativos relacionados ao mercado imobiliário, com foco em recebíveis e títulos lastreados em créditos imobiliários, visando à geração de renda e à valorização patrimonial para seus cotistas. A administração da Classe é realizada pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., responsável pelos serviços de administração fiduciária. A Classe possui política de investimento voltada à aplicação em ativos financeiros e valores mobiliários relacionados ao setor imobiliário, observada a regulamentação aplicável. A demonstração financeira do fundo de data base 31 de dezembro de 2025, foi divulgada em 31 de março de 2026, sem modificação.

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

O Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), inscrito no CNPJ sob o nº 47.896.665/0001-99, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 23 de fevereiro de 2023. Seu objetivo principal é proporcionar valorização e rentabilidade aos seus cotistas por meio da aquisição e exploração de ativos imobiliários, especialmente shopping centers, podendo contemplar imóveis prontos, terrenos ou empreendimentos em construção, destinados à exploração comercial mediante locação e eventual comercialização. A gestão da carteira é realizada pela Capitânia Investimentos Ltda. e a administração da Classe é conduzida pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. A Classe é destinado ao público em geral e possui estratégia de investimento voltada ao segmento de shopping centers. A demonstração financeira do fundo de data base 31 de dezembro de 2025, foi divulgada em 31 de março de 2026, sem modificação.

Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

O Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Classe de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), inscrito no CNPJ sob o nº 37.266.902/0001-84, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, tendo sido constituído em 7 de fevereiro de 2020 e iniciado suas atividades em 18 de dezembro de 2020. Seu objetivo principal é proporcionar valorização patrimonial por meio da aquisição de ativos imobiliários e posterior comercialização de unidades autônomas de empreendimentos residenciais e comerciais. A administração da Classe é realizada pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. a Classe é destinado exclusivamente a investidores qualificados e possui estratégia voltada à geração de ganho de capital por meio da aquisição e posterior venda de ativos imobiliários. A demonstração financeira do fundo de data base 31 de dezembro de 2025, foi divulgada em 31 de março de 2026, sem modificação.

Legendas

(1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

(2) Híbrido

(3) Desenvolvimento para renda

(4) Shoppings

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos). As demais são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (com base nas cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3)

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024

Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)
Recebimento de amortizações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)
Resultado em transações de cotas de Fundos de investimento imobiliário
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)
Negociação e intermediação de valores

Saldo em 30 de junho de 2025

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)
Recebimento de amortizações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)
Resultado em transações de cotas de Fundos de investimento imobiliário
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)
Negociação e intermediação de valores
Aporte por ativos - NE 8,2, 16,5 e 16,6

Saldo em 30 de junho de 2026

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Saldo em 30 de junho de 2024

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Saldo em 30 de junho de 2025

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)

Saldo em 30 de junho de 2026

(c) Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado pela variação de cada dia, divulgada na B3, independente do volume de ações negociadas.

16.387
(595)
(963)
5
(1.663)
44
13.215
229.292
(168.097)
(5.155)
(5.943)
(48.633)
(34)
559.220
573.865
-
1.537
(1.537)
-
29.875
(29.875)
-

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (41.076.564/0001-95)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Companhias	30/06/2025					Total
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de ações detidas	% da ações detidas	Valor da ação	
Alianse Sonae Shopping Centers	Não	Imobiliário	49.120	0,01%	22,72	1.116
LOG Commercial Properties	Não	Imobiliário	73.500	0,08%	20,95	1.540
						2.656
						2.287
						320
						49
						2.656
						(2.840)
						802
						(618)
						-

(d) Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado pelo seu respectivo valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades e sua destinação para venda.

Companhias	30/06/2026					Total
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de ações detidas	% da ações detidas	Valor da ação	
(i) SPE M1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Sim	Imobiliário	20.149.000	100,00%	1,00	20.099
(ii) SPE M3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Sim	Imobiliário	5.778.020	100,00%	1,00	5.528
(iii) SPE M4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Sim	Imobiliário	4.641.020	100,00%	1,00	4.641
(iv) SPE 02 JOSÉ PAOLILLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	Sim	Imobiliário	11.234.020	100,00%	1,00	400
						30.668

(i) SPE M1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

A companhia é denominada SPE M1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 54.828.333/0001-32, tendo sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, Itaim Bibi. A companhia tem por objeto social a compra e venda de imóveis próprios e a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Na data-base das demonstrações financeiras, o investimento na companhia está avaliado pelo custo de aquisição, visto o estágio de desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários. A Administração analisou e não identificou a necessidade de ajuste no valor realizável líquido da investida.

(ii) SPE M3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

A companhia é denominada SPE M3 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 59.590.461/0001-04, tendo sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, Itaim Bibi. A companhia tem por objeto social a compra e venda de imóveis próprios e a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Na data-base das demonstrações financeiras, o investimento na companhia está avaliado pelo custo de aquisição, visto o estágio de desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários. A Administração analisou e não identificou a necessidade de ajuste no valor realizável líquido da investida.

(iii) SPE M4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

A companhia é denominada SPE M4 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 59.472.932/0001-80, tendo sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, Itaim Bibi. A companhia tem por objeto social a compra e venda de imóveis próprios e a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Na data-base das demonstrações financeiras, o investimento na companhia está avaliado pelo custo de aquisição, visto o estágio de desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários. A Administração analisou e não identificou a necessidade de ajuste no valor realizável líquido da investida.

(iv) SPE 02 JOSÉ PAOLILLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

A companhia é denominada SPE 02 José Paolillo Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 59.427.006/0001-92, tendo sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, Itaim Bibi. A companhia tem por objeto social a compra e venda de imóveis próprios e a incorporação de empreendimentos imobiliários.

Na data-base das demonstrações financeiras, o investimento na companhia está avaliado pelo custo de aquisição, visto o estágio de desenvolvimento de seus empreendimentos imobiliários. A Administração analisou e não identificou a necessidade de ajuste no valor realizável líquido da investida.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2025	-
Aporte por ativos - - NE 8.2, 16.5 e 16.6	30.168
Obrigação com ações em companhias fechadas a integralizar	500
Saldo em 30 de junho de 2026	30.668

6. Encargos, taxa de administração e gestão

	30/06/2026	30/06/2025
Taxa de administração e gestão	17.414	1.692
	17.414	1.692

A Classe tem como taxa de administração de 0,15% a.a. (quinze centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido dda Classe; ou caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente segundo a variação Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV). A partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe; (ii) caso a Classe venha a ser listada na B3 e suas cotas estejam registradas na respectiva central depositária, a Taxa de Administração será majorada em 0,05% a.a (cinco centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada (sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe e, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (i.a.) acima, ou (ii.b) sobre o valor de mercado da classe, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (i.b) acima correspondente aos serviços de escrituração das cotas da classe, a ser pago a terceiros, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamentoda Classe.

Adicionalmente, a Classe possui cobrança de taxa de gestão no percentual de 0,83% (oitenta e três centésimos por cento) a.a., à razão de 1/12 avos, calculada (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (ii) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada. Não será cobrada taxa de performance.

7. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Gestora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 12º (décimo segundo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2026	30/06/2025
Lucro líquido do exercício	147.046	16.766
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	48.633	1.663
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	258.498	4.447
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(212.455)	(2.609)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	618	(49)
Despesas operacionais não pagas	1.029	66
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	243.369	20.284

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (41.076.564/0001-95)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Retenção de rendimentos - até 5%	(8.297)	(1.009)
(-) Parcela dos rendimentos retidos na Classe	(8.297)	(1.009)
Rendimentos declarados	235.072	19.275
Rendimentos (a distribuir)	(41.567)	(1.728)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.728	1.459
Rendimentos líquidos pagos no exercício	195.233	19.006
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	5,54	9,90
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,59%	95,03%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	8.297	1.009

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas
Cotas de investimentos integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

A Administradora fica autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pela Gestora, a emitir novas cotas da Classe para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas e alteração no Regulamento, desde que observadas as características abaixo, devendo ainda observar o disposto nos incisos I a VII do artigo 13 do Regulamento.

(i) Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão: o capital máximo autorizado para novas emissões de cotas da Classe é de R\$ 3.000.000 (três bilhões de reais), sendo que o preço unitário de emissão terá como base (i) a média do preço de fechamento das cotas da Classe no mercado secundário anterior à data do comunicado da Classe sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas já emitidas. Em todos os casos, o valor da cota poderá ser acrescido dos custos da oferta.

(ii) Lote Adicional: se assim aprovado pela Administradora no ato pelo qual aprovar a nova emissão, o montante total da oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da Administradora, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pela Gestora ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As cotas do Lote Adicional objeto da oferta serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

(iii) Subscrição: no ato da subscrição, o subscritor assinará o boletim de subscrição. Será admitido o direito de subscrição de sobras das cotas objeto da oferta, caso assim permitido pela regulamentação aplicável.

(iv) Integralização: as cotas objeto da oferta deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, podendo ser à vista ou em prazo a ser determinado no compromisso de investimento.

(v) Negociação das cotas. As cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

(vi) Custos da oferta: os custos da oferta poderão ser arcados pela Classe ou por meio da cobrança de taxa de distribuição primária.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 foram subscritas e integralizadas 100.000 cotas no montante total de R\$ 10.000. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 60, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, não foram emitidas novas cotas.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 foram subscritas e integralizadas 33.305.947 cotas no montante total de R\$ 2.786.709, da seguinte forma: (i) R\$ 31.707 em dinheiro; (ii) R\$ 2.159.486 em CRIs; (iii) R\$ 559.220 em Fills; (iv) 30.168 em SPE; e (v) 6.127 em LCI. Em decorrência desse processo a Classe incorreu em gastos de colocação de R\$ 448, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, as cotas poderão ser amortizadas mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sempre que houver desinvestimentos, não for realizado o reenquadramento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2026	30/06/2025
Gastos com colocação de cotas	673	225
	673	225

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 448 (2025 - R\$ 0).

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aa Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao o valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício	30/06/2026	30/06/2025
Patrimônio líquido inicial	147.046	16.766
	164.293	166.802
Adições/(deduções)		
Cotas de investimentos integralizadas	2.786.709	-
Gastos com colocação de cotas	(448)	-
	2.786.261	-
	4,98%	10,05%

Retorno sobre patrimônio líquido da Classe (*)

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

10. Encargos debitados da Classe

	30/06/2026		30/06/2025	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	17.414	0,86%	1.692	1,03%
Taxa de fiscalização da CVM	72	0,00%	37	0,02%
Outras despesas operacionais	2.124	0,11%	196	0,12%
	19.610	0,97%	1.925	1,17%
Patrimônio líquido médio do exercício		2.019.079		164.039

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de

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

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

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração da Classe cuja probabilidade de perda para a Classe seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração da Classe são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas da Classe é prestado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, a Classe realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2 (b), 6 e 13.

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

15. Demonstrativo ao valor justo

a Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Cotas de fundos de investimento imobiliário
Ações de companhias fechadas
Certificados de recebíveis imobiliários

Total do ativo

30/06/2026			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	150.683	-	150.683
411.819	162.046	-	573.865
-	30.668	-	30.668
-	2.140.127	8.851	2.148.978
411.819	2.483.524	8.851	2.904.194

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Cotas de fundos de investimento imobiliário
Ações de companhias abertas
Certificados de recebíveis imobiliários

Total do ativo

30/06/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	3.794	-	3.794
11.213	2.002	-	13.215
2.656	-	-	2.656
-	143.486	3.144	146.630
13.869	149.282	3.144	166.295

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de fundos de investimento imobiliário, Ações de companhias abertas e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Classe, no exercício findo em 30 de junho de 2026, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço à Classe.

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

16.3 Em 21de julho de 2025, foi aprovada a alteração e consolidação do Regulamento para exclusão da taxa de performance da Classe. A alteração foi realizada com fundamento no artigo 52, inciso III, da Resolução CVM nº 175, sem necessidade de deliberação em Assembleia Especial de Cotistas, por decorrer exclusivamente da adequação a exigências regulatórias da entidade autorreguladora. Não houve alteração das características essenciais da Classe, permanecendo inalterados seus objetivos, política de investimento e demais condições relevantes.

16.3 Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025, a Classe não incorreu em gastos com os ativos disponíveis para venda (2025 - R\$ 1.686).

16.4 Em 15 de julho de 2025, por meio de fato relevante, a Classe informa aos cotistas do IRIM11 ("Cotistas") e ao mercado em geral o que segue: Conforme divulgado nesta data pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS (IRDM11), que também é gerido pelo Gestor e administrado pelo Administrador, o Administrador e o Gestor vêm trabalhando conjuntamente em uma reorganização do IRDM11 que resultará, caso aprovada, na aquisição dos ativos do IRDM11 pelo IRIM11 ("Reorganização"). A Reorganização visa consolidar as carteiras de investimento do IRDM11 e do IRIM11, ampliando a escala, liquidez e diversificação da carteira do IRIM11, que passará a deter, de forma combinada, imóveis, CRIs, cotas de outros FILs e ações ligadas ao setor imobiliário, potencializando a geração de valor aos cotistas. Informações adicionais da operação e detalhes iniciais do ativo a ser adquirido 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. A Reorganização envolverá os seguintes passos:

- (i) A realização de uma assembleia geral extraordinária do IRDM11, a ser realizada de forma não presencial por consulta formal, para deliberar pela aprovação da 13ª (décima terceira) emissão de cotas de emissão do IRDM11, com base no valor patrimonial das cotas no dia útil anterior a data de divulgação do anúncio de início, com o objetivo de captar recursos necessários para a aquisição total ou parcial de cotas de um fundo imobiliário de título. O pagamento pela aquisição poderá se dar, total ou parcialmente, pela subscrição e integralização de cotas de emissão do IRDM11 pelo investidor, mediante integralização em ativos (bens e direitos). As informações gerais sobre o ativo a ser adquirido já estão disponíveis no Material de Apoio, sendo que detalhes adicionais, bem como os termos e condições da oferta, serão oportunamente divulgados por meio de convocação de assembleia geral de cotistas do IRDM11 ("Oferta IRDM11");
- (ii) Após a conclusão da Oferta IRDM11, a realização de uma assembleia geral extraordinária do IRDM11, a ser realizada de forma não presencial por consulta formal, para deliberar a dissolução e liquidação do IRDM11, mediante a integralização da totalidade dos ativos integrantes da carteira do IRDM11 para o IRIM11, em termos e condições a serem previstos na consulta formal, observado que, para fins da referida integralização, o IRDM11 realizará a subscrição e integralização de cotas de emissão do IRIM11 objeto da Oferta IRIM11 (abaixo definida) ("AGE IRDM11");
- (iii) Concomitantemente à AGE IRDM11, a realização de uma assembleia geral extraordinária do IRIM11, a ser realizada de forma não presencial por consulta formal, para deliberar sobre a aprovação de nova emissão de cotas do IRIM11, em termos e condições a serem previstos na consulta formal ("AGE IRIM11"); e
- (iv) Encerrada a oferta aprovada pela AGE IRIM11, o IRDM11 passará a ser composto exclusivamente por cotas do IRIM11 e caixa, sendo liquidado em passo subsequente, com a transferência das cotas do IRIM11 e eventuais recursos em caixa aos cotistas do IRDM11, de forma proporcional à respectiva participação no IRDM11. 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 ("Liquidação IRDM11").

As AGE IRIM11 e AGE IRDM11 serão convocadas na mesma data e suas deliberações são interdependentes, de forma que a implementação dos atos propostos depende da aprovação conjunta pelos cotistas de ambos os fundos, sendo essa aprovação condição para a efetivação da Liquidação IRDM11. Recomendamos aos Cotistas do IRIM11 que leiam o Material de Apoio anexo ao presente documento, o qual traz informações adicionais sobre a Reorganização, incluindo seus objetivos, estrutura e fundamentos.

16.5 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 IMOBILIARIO IRIDIUM RECEBIVEIS IMOBILIARIOS 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 FILs 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 título, 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, deverá 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.

16.7 Em 08 de outubro de 2025 a Administradora publicou o Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal iniciado em 22 de setembro de 2025 e encerrado em 07 de outubro de 2025, servindo-se do presente para apresentar o quórum de deliberação das matérias colocadas para aprovação dos Cotistas do Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, quanto a: (1) aprovação da realização, em até 12 meses da data de aprovação, da 3ª emissão de Cotas pela Classe, no montante total inicial de até R\$ 3.500.000.000,00; e (2) ratificação das matérias deliberadas na Assembleia Geral Extraordinária de 21 de maio de 2021, referentes à possibilidade de aquisição, pela Classe, de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, por sociedades de seu grupo econômico e/ou pelo Gestor, bem como de FILs originados por sociedades do grupo econômico do Gestor, situações que caracterizam potencial conflito de interesses nos termos do artigo 31 da Resolução CVM nº 175, observados os Critérios de Elegibilidade estabelecidos para a aquisição de cotas de FILs Conflitados (limites de concentração variando entre 50% e 80% do patrimônio líquido da Classe, conforme a classificação ANBIMA, e limite de 20% para cotas de FILs do gestor e coligados), para a aquisição de CRIs em situação de conflito (indexadores admitidos, duration mínima de 1 mês, concentração máxima de 50% e limites específicos por emissor ligado ao Administrador ou ao Gestor) e para a aquisição de cotas de outros fundos administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou grupo econômico, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe. Foram recebidas respostas de cotistas representando, aproximadamente, 82,054% das Cotas de emissão da Classe, restando ambas as matérias aprovadas pelo quórum qualificado de 25% das Cotas emitidas, com os seguintes percentuais: Matéria 1 (81,363% de aprovação, 0,580% de não aprovação, 0,052% de abstenção) e Matéria 2 (81,330% de aprovação, 0,548% de não aprovação, 0,117% de abstenção).

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ (41.076.564/0001-95)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

16.8 Obrigações por operações compromissadas (CRI)

O saldo de obrigações por operações compromissadas está composto por operações com lastro em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs.

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

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

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

Saldo em 30 de junho de 2025

Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

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

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

Saldo em 30 de junho de 2026

-
3.868
(2.215)
159
1.812
82.802
(88.119)
3.505
-

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2026 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP - 292201/O-0

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66