

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Iridium Fundo de Investimento Imobiliário)

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 2025
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

(Anteriormente denominado Iridium Fundo de Investimento Imobiliário)

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 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 2025, 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 nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções

significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimento em certificados de recebíveis imobiliários

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 146.630 mil que representavam 89,25% do seu patrimônio líquido. Consideramos o investimento em certificados de recebíveis imobiliários como o principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pelo fato de sua precificação utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

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, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito e liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários selecionados, bem como a análise de suficiência de garantias envolvidas nos instrumentos financeiros avaliados, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos selecionados em base amostral através de dados do 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.

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.
- 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.



Shape the future
with confidence

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 as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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, 29 de setembro de 2025.

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

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

Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP-301194/O

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Iridium Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (41.076.564/0001-95)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	3.794	2,31%	10.149	6,08%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	146.630	89,25%	139.554	83,66%
Ações de companhias abertas	5.2 (c)	2.656	1,62%	2.287	1,37%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	13.215	8,04%	16.387	9,82%
Negociação e intermediação de valores		14	0,01%	44	0,03%
Estoques					
Imóveis acabados	16.4	1.686	1,03%	-	0,00%
Contas a receber					
Outros créditos		83	0,05%	22	0,01%
Total do ativo		168.078	102,31%	168.443	100,97%
Passivo					
	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	1.728	1,05%	1.459	0,87%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	2	0,00%
Provisões e contas a pagar		245	0,16%	180	0,11%
Obrigações por operações compromissadas (CRI)	16.5	1.812	1,10%	-	0,00%
Total do passivo		3.785	2,31%	1.641	0,98%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	192.470	117,15%	192.470	115,39%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(225)	-0,14%	(225)	-0,13%
Prejuízos acumulados		(27.952)	-17,00%	(25.443)	-15,27%
Total do patrimônio líquido		164.293	100,01%	166.802	99,99%
Total do passivo e patrimônio líquido		168.078	102,32%	168.443	100,97%

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

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Iridium Fundo de Investimento Imobiliário)
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 2025 e 2024

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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	22.413	21.441
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	369	76
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(4.447)	(16.753)
CRI - Despesas de operações compromissadas	16.5	(159)	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	1.537	1.875
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	5	29
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(1.663)	(3.940)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	5.2 (c)	49	(175)
Resultado em transações com debêntures		-	175
Valorização/(Desvalorização) de debêntures		-	(75)
Receita de letras de créditos imobiliários (LCI)		-	7
Juros Sobre Capital Próprio		14	-
Receitas de dividendos de ações de companhias abertas		170	103
Resultado líquido de atividades imobiliárias		18.288	2.763
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		514	894
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(111)	(220)
		403	674
Receitas / (despesas) operacionais			
Taxa de administração e gestão	6 e 10	(1.692)	(1.822)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(37)	(30)
Outras despesas operacionais	10	(196)	(94)
		(1.925)	(1.946)
Lucro líquido do exercício		16.766	1.491
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	1.920.000	1.920.000
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		8,73	0,78
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		85,57	86,88

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

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Iridium Fundo de Investimento Imobiliário)
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 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		192.470	(225)	(8.029)	184.216
Lucro líquido do exercício		-	-	1.491	1.491
Rendimentos apropriados	7	-	-	(18.905)	(18.905)
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

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

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Iridium Fundo de Investimento Imobiliário)
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 2025 e 2024
 Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		514	894
Pagamento de taxa de administração		(1.697)	(1.833)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(37)	(30)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(122)	(220)
Outros recebimentos operacionais		(187)	(128)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.529)	(1.317)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	10.867	10.287
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(37.463)	(33.874)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	18.051	19.175
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	19.804	18.794
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.5	3.868	-
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	16.5	(2.215)	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		-	(2.999)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	595	7.534
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	1.537	1.875
Recebimento de amortizações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	963	2.382
Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas		179	103
Aquisição de ações de companhias abertas	5.2 (c)	(320)	-
Venda de debêntures		-	2.140
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)		-	(300)
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs).		-	300
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliários (LCIs)		-	7
Aquisição de imóveis para venda (benfeitorias, custas de registros e outros)		(1.686)	-
IR sobre ganho de capital (renda variável)		-	(46)
Caixa líquido das atividades de investimento		14.180	25.378
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	7	(19.006)	(19.759)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(19.006)	(19.759)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(6.355)	4.302
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	10.149	5.847
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	3.794	10.149

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

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Iridium Fundo de Investimento Imobiliário)

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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Iridium Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), anteriormente denominado Iridium Fundo de Investimento Imobiliário, 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 Imoiário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). Foi constituído, 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. O Fundo é destinado 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, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários ("FII"); (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 FII; (c) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII 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 FII; (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 FII, 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 FII, 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 FII ("SPE"); e (c) outros ativos imobiliários permitidos aos FII, 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 2025:

	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - exercício anterior
IRIM11 (Valores expressos em reais)		
Julho	73,57	95,89
Agosto	74,00	92,00
Setembro	71,94	87,70
Outubro	68,29	84,25
Novembro	68,00	81,88
Dezembro	61,85	84,73
Janeiro	62,37	81,51
Fevereiro	66,79	80,01
Março	72,30	79,65
Abril	69,20	77,24
Maio	69,61	76,30
Junho	68,93	75,97

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 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 29 de setembro de 2025.

**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

O Fundo 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 pelo Fundo. 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 Fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

Em geral, os ativos financeiros 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 Fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de Fundos de investimento imobiliário 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.

b) Não negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de Fundos 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 do Fundo 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 abertas

As ações de companhias abertas são registradas pelo custo de aquisição, inclusive corretagens e emolumentos, ajustados pela valorização da cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. Os resultados das operações constituídos dos ajustes por variações são reconhecidos diariamente no resultado e estão apresentados na demonstração das evoluções do patrimônio líquido.

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Iridium Fundo de Investimento Imobiliário)

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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, 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 o Fundo 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 do Fundo. 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 do Fundo. 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 do Fundo 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 do Fundo, 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 do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo 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 do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, 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 do Fundo, 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 do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

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

Embora as regras tributárias relativas a Fundos de investimento imobiliários 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 o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo 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 o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, 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 do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais 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 do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o Fundo de Investimento Imobiliário que 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 pelo Fundo, 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 Fundos 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 Fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, 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 do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo 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.

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Iridium Fundo de Investimento Imobiliário)

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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo 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 do Fundo 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 fundos de investimento.

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

A gestão e administração do Fundo 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.

O Fundo 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 do Fundo 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 aplicável;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais 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 do Fundo.

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 do Fundo.

4.2.7 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo 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

30/06/2025	30/06/2024
3.794	10.149
3.794	10.149

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 do fundo 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.

5.2 De caráter imobiliário

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

30/06/2025	30/06/2024
146.630	139.554
13.215	16.387
2.656	2.287
162.501	158.228

(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:

30/06/2025										
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
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0568501	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.	21H0822020	7	N/A	1 / 412	18/08/2021	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	10/20/2023	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.	23F0046476	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

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Iridium Fundo de Investimento Imobiliário)

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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E0860401	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	2411126394	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	20/205/2024	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	14/05/2043	IPCA+9,50%	1.450	1.188	1.114
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1695654	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.	22K1397969	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.	22A0699149	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	23/04/2037	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	21H0931497	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.	25A0032008	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	408
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1314511	5	N/A	6 / 2	29/06/2022	15/06/2027	IPCA+7,80%	336	343	324
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23L0012204	5	N/A	45 / 4	24/11/2023	25/08/2038	IPCA+9,50%	557.254	288	273
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%	504	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	137
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24B1618639	10	N/A	48 / 2	07/02/2024	28/01/2036	IGP-M+10,50%	100	95	93
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555972	6	N/A	27 / 2	23/09/2022	25/09/2026	DI+5,75%	83	83	83

168.203

146.630

30/06/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22D0378281	6	N/A	Sr-506	05/04/2022	17/03/2027	CDIE + 5%	8.000	7.837	7.837
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22E1284821	6	N/A	Sr-1	31/05/2022	24/06/2037	IPCA + 9,75%	8.000	7.901	7.669
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22D0463220	5	N/A	Sr-497	18/04/2022	26/03/2037	IPCA + 7%	7.500	7.591	7.323
REIT SECURITIZADORA S.A.	21G0707741	6	N/A	Sr-22	26/07/2021	28/01/2030	IPCA + 10%	8.000	6.964	6.985
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22G0641775	7	N/A	Sr-1	08/07/2022	30/06/2034	IPCA + 10%	7.000.000	6.782	6.326
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0137139	3	N/A	Sr-355	04/06/2021	26/05/2025	IPCA + 15%	9.916	4.846	4.827
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0165264	3	N/A	Sr-250	08/07/2021	24/12/2024	CDIE + 7%	6.000	4.634	4.634
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0568504	3	N/A	Sr-301	21/06/2021	22/09/2031	IPCA + 7%	5.000	4.725	4.095
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21F0243328	6	N/A	Sr-386	02/06/2021	17/12/2025	IPCA + 8%	7.000	8.119	3.867
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	23A0006401	3	N/A	Sr-1	03/01/2023	27/12/2034	IGPM + 10%	4.000	3.510	3.626
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0685671	3	N/A	Sr-367	14/07/2021	30/10/2026	PRE + 12%	5.000	3.473	3.549
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0856704	6	N/A	Sr-371	27/07/2021	22/07/2027	IPCA + 7,5%	5.000	3.584	3.535
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21G0048448	8	N/A	Sr-336	02/07/2021	15/03/2030	IPCA + 5%	5.514	3.298	3.146
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24E2453531	10	N/A	Sr-1	29/05/2024	18/06/2041	IPCA + 9%	3.000	3.027	2.990
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22G0652968	6	N/A	Sr-1	08/07/2022	30/06/2034	IPCA + 10%	3.000.000	2.937	2.874
FORTE SECURITIZADORA SA	200062322	6	N/A	Sub-414	14/09/2020	22/11/2032	IPCA + 17,83%	2.950	2.907	2.827
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22B0945873	6	N/A	Sr-478	25/02/2022	26/02/2036	IPCA + 7,5%	3.000	2.852	2.777
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21H0850158	7	N/A	Sr-374	06/08/2021	20/08/2031	IPCA + 10%	2.500	2.852	2.754
REIT SECURITIZADORA S.A.	23A1610639	6	N/A	Sr-1	26/01/2023	16/12/2032	IPCA + 10%	3.000	2.835	2.711
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0930417	7	N/A	Sr-1	20/06/2022	15/05/2032	IPCA + 9%	3.000	2.777	2.595
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E0860401	6	N/A	Sr-1	18/05/2022	25/05/2027	IPCA + 8,5%	4.000	2.593	2.572
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	24E2267941	10	N/A	Sr-1	22/05/2024	20/06/2030	CDIE + 2,35%	2.500	2.510	2.510
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21H0822020	7	N/A	Sr-412	16/08/2021	15/08/2030	IPCA + 10%	2.500	2.491	2.436
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22H1575011	6	N/A	Sr-2	15/08/2022	16/08/2032	IPCA + 11%	2.350	2.340	2.379
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E0192780	10	N/A	Sr-1	25/04/2022	26/04/2032	IPCA + 9,5%	5.000	2.355	2.314
FORTE SECURITIZADORA SA	20F0736267	6	N/A	SR-421	23/06/2020	20/12/2032	IGPM + 10%	2.500	4.325	2.162
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23J1255114	5	AAA	Sr-1	17/10/2023	15/10/2030	IPCA + 6,8612%	2.500	2.070	2.048
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23A1462228	8	N/A	Sr-1	25/01/2023	25/11/2042	IPCA + 10,575%	2.500	1.921	1.900
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23F0046476	7	N/A	Sr-139	15/06/2023	15/06/2037	IPCA + 11%	1.900	1.940	1.875
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21F1058276	8	N/A	Sr-1	05/07/2021	17/06/2041	IPCA + 8,5%	3.363	1.927	1.834
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0176526	3	N/A	Sr-326	05/08/2021	18/08/2027	CDIE + 5,5%	9.564	8.105	1.462
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	24F1278543	5	N/A	Sr-1	26/06/2024	14/05/2043	IPCA + 9,5%	1.450	1.451	1.444
FORTE SECURITIZADORA SA	21G0511751	6	N/A	Sub-587	16/07/2021	22/01/2029	IPCA + 15,67%	2.000	1.610	1.383
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22G0859034	5	N/A	Sr-1	22/07/2022	16/07/2029	IPCA + 8,2774%	1.600	1.416	1.364
FORTE SECURITIZADORA SA	21G0511750	6	N/A	Sr-586	16/07/2021	22/01/2029	IPCA + 9%	2.000	1.788	1.314
BARI SECURITIZADORA S.A.	23F1241818	7	N/A	Sr-1	26/06/2023	25/05/2043	IPCA + 7,75%	1.336	1.346	1.228
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23H0025401	5	N/A	Sr-2	10/08/2023	25/05/2038	IPCA + 14%	1.500.000	1.221	1.163
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24A1588305	4	N/A	Sr-1	11/01/2024	16/01/2028	IPCA + 9,5%	1.250	1.169	1.130
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1696564	5	N/A	Sr-174	19/09/2023	24/09/2035	IPCA + 7,5%	1.022	1.033	1.058
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1397969	7	N/A	Sr-1	22/11/2022	17/11/2036	IPCA + 11%	1.000	1.060	1.025
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23L0034761	10	AAA	Sr-1	15/12/2023	15/12/2038	IPCA + 7,5702%	970	1.020	1.005
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23F2356518	4	AA	Sr-197	23/06/2023	27/06/2033	CDIE + 2,4%	1.000	1.001	1.001
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	23C2048214	1	AAA	Sr-1	03/03/2023	15/04/2030	IPCA + 8%	1.557	975	992
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0699149	7	N/A	Sr-1	20/01/2022	15/04/2037	IPCA + 7%	1.004	1.016	966
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23B2384601	6	N/A	Sr-41	24/05/2023	19/06/2029	IPCA + 11%	1.000	982	963
REIT SECURITIZADORA S.A.	23L2243696	7	N/A	Sr-1	21/12/2023	21/12/2037	IPCA + 10,5%	1.000	1.002	952
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1620194	3	N/A	Sr-157	24/05/2023	15/05/2037	IPCA + 9,8894%	1.000	1.006	948
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24A0006003	9	A	Sr-202	20/03/2024	20/03/2032	PRE + 11,6346%	922	1.045	945
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23F2356215	4	N/A	Sr-174	23/06/2023	27/06/2033	IPCA + 8%	1.000	982	939
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23D0003603	6	N/A	Sr-130	17/04/2023	17/04/2028	CDIE + 2,75%	1.000	884	884
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F1447606	7	N/A	Sr-3	07/06/2023	06/09/2032	IPCA + 7,95%	1.000	920	882
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1082203	1	N/A	Sr-148	08/05/2023	22/08/2029	IPCA + 10,5%	1.000	877	854
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24B1404723	5	N/A	Sr-56	20/02/2024	25/11/2038	IPCA + 9%	800.000	791	741
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	23E2185848	6	N/A	Sr-1	31/05/2023	15/05/2036	IPCA + 10%	775	725	699
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	23H1378919	7	N/A	Sr-114	15/08/2023	10/08/2028	CDIE + 2,75%	500	504	503
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	24E1318751	5	N/A	Sr-1	20/05/2024	25/02/2039	IPCA + 9%	500.000	506	499
TRUE SECURITIZADORA S.A.	24D3313888	5	AAA	Sr-309	26/05/2024	28/05/2031	PRE + 12,4437%	500	504	494
BARI SECURITIZADORA S.A.	24C1693601	3	N/A	Sr-29	18/03/2024	17/03/2031	CDIE + 3%	505	490	490
TRUE SECURITIZADORA S.A.	19L0909950	6	N/A	Sr-1	15/12/2019	19/12/2029	CDIE + 1,25%	777	472	489
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	24B1618082	5	N/A	Sr-1	07/02/2024	28/01/2036	IGPM + 10,5%	500	487	489

CNPJ (41.076.564/0001-95)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

TRUE SECURITIZADORA S.A.	19L0917227	6	N/A	Sr-1	15/12/2019	19/12/2029	CDIE + 1,25%	777	459	477
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23C2831403	6	N/A	Sr-2	20/03/2023	17/10/2033	IPCA + 9,5%	507	475	474
FORTE SECURITIZADORA SA	20G0661474	6	N/A	Sr-457	15/07/2020	20/01/2026	IPCA + 10%	2.000	541	402
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E1313951	5	N/A	Mez-35	29/06/2022	17/08/2026	IPCA + 7,8%	350	351	345
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22E1314511	5	N/A	Sr-6	29/06/2022	15/06/2027	IPCA + 7,8%	336	353	343
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22I0020348	6	AA+	Sr-75	15/09/2022	15/09/2028	IPCA + 6,8301%	140	151	150
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1555972	6	N/A	Sr-2	23/09/2022	25/09/2026	CDIE + 5,75%	83	83	83
								156,683	139,554	

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Isec Securitizadora S.A. (www.grupoiseccbrasil.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://baresec.com.br/>), Canal Companhia de Securitização (<https://www.canalsecuritizacao.com.br/>), Forte Companhia de S.A. (<https://fortecsc.com.br/>), Leverage Companhia Securitizadora (<https://www.leveragecs.com.br/>), Companhia Provincia de Securitização (<https://www.provinciasc.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/empresas/travessia-secritizadora-s-a/>), True Securitizadora S.A. (<https://truesecritizadora.com.br/>), Vert Companhia Securitizadora (<https://www.vert-capital.com/>) e Virgo Companhia de Securitização (<https://www.virgo.net/>).

30/06/2025

Emissor	Devedor		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),(f),(b)	7.441
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	MOGNO RENDA URBANA FII	22D0463220	(a),(n),(g),(m),(b)	7.036
REIT SECURITIZADORA S.A.	INFRA6 PARTICIPAÇÕES S.A.	21G0707741	(a),(n),(g),(f),(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),(f),(b)	4.277
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	ANTÚRIOS 007	23A0006401	(a),(n),(b),(d)	3.290
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SHOPPING MADUREIRA	21L0736590	(a),(b),(c),(e),(g),(m),(n)	3.198
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FGR INCORPORAÇÕES S.A.	24E2453531	(a),(n),(g),(f),(b)	3.109
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	VINCI SHOPPING	21I0682465	(a),(b),(c),(e),(g),(m),(n)	3.040
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI HGBS MOOCA	24L1967186	(a),(b),(c),(e),(g),(m),(n)	2.972
OPEA SECURITIZADORA S.A.	USF INCORPORADORA S.A.	21H0850158	(a),(f),(b),(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),(f),(k)	2.615
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BENTELER SISTEMAS AUTO	22B0945873	(a),(f),(b),(n)	2.581
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	PRP PARTICIPAÇÕES	24H0031235	(a),(f),(h),(o)	2.580
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	L.L.E. FERRAGENS LTDA.	24E2267941	(a),(n),(c),(e),(g),(f),(f),(k)	2.510
FORTE SECURITIZADORA SA	PULVERIZADO	20F0736267	(a),(f),(k),(g),(e),(n)	2.492
OPEA SECURITIZADORA S.A.	EVOLUA	21H0822020	(a),(n),(c),(e),(g),(f),(f),(k)	2.478
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	MERCEDES-BENZ DO BRASIL	22F0930417	(a),(n),(c),(e),(g),(f),(f),(k)	2.449
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	21G0048448	(a),(n),(g),(f),(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	21G085671	(a),(n),(c),(e),(g),(f),(f),(k)	2.157
OPEA SECURITIZADORA S.A.	AXS ENERGIA UNID	23F0046476	(a),(n),(c),(e),(g),(f),(f),(k)	2.004
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PULVERIZADO	24A1781654	(a),(n),(g),(f),(b)	1.810
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PORTOFINO	24K2690541	(a),(b),(c),(e),(g),(f),(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),(b)	1.663
OPEA SECURITIZADORA S.A.	JDS HOLDING S.A	21F0243328	(a),(n),(g),(m),(f)	1.652
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	TC11 INV.LTDA	24G1871947	(a),(c),(e),(g),(f),(k),(m),(n)	1.650
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BEACH PARK	21K0914380	(a),(b),(c),(e),(g),(f),(m),(n)	1.509
OPEA SECURITIZADORA S.A.	HBR REALTY	24J2417179	(a),(b),(c),(e),(g),(f),(m),(n)	1.503
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	APOGEE EMPREEND. IMOB. S.A	21F0165264	(a),(f),(k),(n)	1.486
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	PULVERIZADO	21F1058276	(a),(n),(c),(e),(g),(f),(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),(f),(m),(n)	1.429
OPEA SECURITIZADORA S.A.	TRUE SEC	23A1462228	(a),(f),(b),(g),(f),(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),(f),(b)	1.342
BARI SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	23F1241818	(a),(n),(c),(e),(g),(f),(f),(k)	1.310
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PULVERIZADO	24B1404723	(a),(n),(k),(o),(g),(f)	1.297
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PULVERIZADO	23J1255114	(a),(n),(c),(e),(g),(f)	1.201
VIRGO SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	24E1318751	(a),(n),(g),(f),(b)	1.177
OPEA SECURITIZADORA S.A.	TRADIQA S.A.	22G0859034	(a),(n),(b),(e)	1.167
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	KEYCASH	24F1278543	(a),(n),(c),(e),(g),(f),(f),(k)	1.114
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SPE JML e a SPE FL	23I1696564	(a),(n),(g),(f),(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),(f),(m),(n)	1.010
OPEA SECURITIZADORA S.A.	AXS ENERGIA UNID 03	22K1397969	(a),(n),(g),(f),(b)	1.004
OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRI HGBS 2	23F2356518	(e),(f),(k),(m),(n)	961
OPEA SECURITIZADORA S.A.	FARO ENERGY	23L0034761	(a),(b),(n),(c),(e),(g),(f),(f),(k)	908
OPEA SECURITIZADORA S.A.	LEO MADEIRAS	22A0699149	(a),(n),(g),(f),(b)	940
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	MERCANTIL	24C0006003	(a),(n),(g),(f),(b),(e)	932
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	23B2384601	(a),(n),(b),(f)	930
OPEA SECURITIZADORA S.A.	AURORA ENERGIA	23E1820194	(a),(n),(b),(g),(f),(k)	925

146.630

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Iridium Fundo de Investimento Imobiliário)

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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

		30/06/2024		
Emissor	Devedor		Garantia	30/06/2024
TRUE SECURITIZADORA S.A.	ALLEGRA PACAEMBU	22D0378281	(a),(n),(g),(m),(b)	7.837
OPEA SECURITIZADORA S.A.	FAZSOL ENERGIAS RENOVÁVEIS	22E1284821	(a),(n),(g),(h),(b)	7.669
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	MOGNO RENDA URBANA FII	22D0463220	(a),(n),(g),(m),(b)	7.323
REIT SECURITIZADORA S.A.	INFRA6 PARTICIPAÇÕES S.A.	21G0707741	(a),(n),(g),(h),(b)	6.985
TRUE SECURITIZADORA S.A.	ORIGO 2	22G0641775	(a),(n),(g),(m),(b)	6.326
OPEA SECURITIZADORA S.A.	TABAS TECNOLOGIA IMOB. S.A	21F0137139	(a),(n),(c),(e),(g),(h)	4.827
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	APOGEE EMPREEND. IMOB. S.A	21F0165264	(a),(h),(k),(n)	4.634
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	AIZ INDÚSTRIA DE MÁQ. LTDA	21F0568504	(a),(n),(g),(h),(b)	4.095
TRUE SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	21F0243328	(a),(n),(g),(m),(l)	3.867
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	ANTÚRIOS 007	23A0006401	(a),(n),(b),(d)	3.626
OPEA SECURITIZADORA S.A.	FABIANO M. DE PONTES	21G0685671	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	3.549
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ALPHAVILLE URBANISMO S.A.	21G0856704	(a),(n),(b),(d)	3.535
OPEA SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	21G0048448	(a),(n),(g),(h),(b)	3.146
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	FGR INCORPORAÇÕES S.A.	24E2453531	(a),(n),(g),(h),(b)	2.990
TRUE SECURITIZADORA S.A.	ORIGO 3	22G0652968	(a),(n),(g),(m),(b)	2.874
FORTE SECURITIZADORA SA	PULVERIZADO	20I0622322	(a),(n),(g),(h),(b)	2.827
OPEA SECURITIZADORA S.A.	BENTELEI SISTEMAS AUTO	22B0945873	(a),(h),(b),(n)	2.777
OPEA SECURITIZADORA S.A.	USF INCORPORADORA S.A.	21H0850158	(a),(h),(b),(n)	2.754
REIT SECURITIZADORA S.A.	PORTO PONTA DO FELIX S.A.	23A1610639	(a),(n),(c),(e),(g),(j),(k)	2.711
CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	MERCEDES-BENZ DO BRASIL	22F0930417	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	2.595
TRUE SECURITIZADORA S.A.	ADN S.A.	22E0860401	(a),(n),(g),(m),(b)	2.572
LEVERAGE COMPANHIA SECURITIZADORA	L.L.E. FERRAGENS LTDA.	24E2267941	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	2.510
TRUE SECURITIZADORA S.A.	EVOLUIA	21H0822020	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	2.436
TRUE SECURITIZADORA S.A.	LANDSOL	22H1575011	(a),(n),(g),(m),(b)	2.379
TRUE SECURITIZADORA S.A.	ENCONTRO DAS ÁGUAS	22E0192780	(a),(n),(e),(g),(h)	2.314
FORTE SECURITIZADORA SA	INLOTE	20F0736267	(a),(h),(k),(g),(e),(n)	2.162
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PULVERIZADO	23I1255114	(a),(n),(c),(e),(g),(h)	2.048
TRUE SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	23A1462228	(a),(h),(b),(n)	1.900
OPEA SECURITIZADORA S.A.	AXS ENERGIA UNID	23F0046476	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	1.875
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	CREDITAS MEZ 2	21F1058276	(a),(n),(c),(e),(g),(j),(k)	1.834
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	SRC 6 PARTICIPAÇÕES	21H0176526	(a),(n),(b),(e)	1.462
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	KEYCASH	24F1278543	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	1.444
FORTE SECURITIZADORA SA	SPE PORTO SEGURO 02	21G0511751	(a),(n),(g),(m),(b)	1.383
OPEA SECURITIZADORA S.A.	TRADIMAQ S.A.	22G0859034	(a),(n),(b),(e)	1.364
FORTE SECURITIZADORA SA	SPE PORTO SEGURO 02	21G0511750	(a),(n),(g),(h),(b)	1.314
BARI SECURITIZADORA S.A.	MATEUS SUPERMERCADOS	23F1241818	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	1.228
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PULVERIZADO	23H0025401	(a),(n),(e),(g)	1.163
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	RBRs	24A1588305	(a),(n),(g),(h),(b)	1.130
OPEA SECURITIZADORA S.A.	JFL 2	23I1696564	(a),(n),(g),(h),(b)	1.058
OPEA SECURITIZADORA S.A.	AXS ENERGIA UNID 03	22K1397969	(a),(n),(g),(h),(b)	1.025
OPEA SECURITIZADORA S.A.	FARO ENERGY	23L0034761	(a),(n),(c),(e),(g),(h),(j),(k)	1.005
TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRI HGBS 2	23F2356518	(a),(e),(h),(m),(n)	1.001
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PULVERIZADO	23C0248214	(a),(n),(g),(h),(b)	992
OPEA SECURITIZADORA S.A.	LEO MADEIRAS	22A0699149	(a),(n),(g),(h),(b)	966
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SUGOI 3	23B2384601	(a),(n),(b),(j)	963
REIT SECURITIZADORA S.A.	SOCICAM 4	23L2243696	(a),(n),(g),(h),(b)	952
OPEA SECURITIZADORA S.A.	AURORA ENERGIA	23E1820194	(a),(n),(b),(g),(h),(k)	948
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	MERCANTIL	24C0006003	(a),(n),(g),(h),(b)	945
TRUE SECURITIZADORA S.A.	CRI HGBS 1	23F2356215	(a),(n),(g),(h),(b)	936
TRUE SECURITIZADORA S.A.	ROGGA	23D0003603	(a),(n),(k),(g),(h)	884
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ZAVIT 2	23F1447606	(a),(n),(g),(h),(b)	882
OPEA SECURITIZADORA S.A.	THCM 2	23E1082203	(a),(n),(g),(k),(h)	854
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	GALLERIA SEN 3	24B1404723	(a),(n),(k),(o),(g),(h)	741
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	23E2185848	(a),(e),(h),(m),(n)	699
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CRI HLOG	23H1378919	(a),(n),(b),(g)	503
COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	PULVERIZADO	24E1318751	(a),(n),(g),(h),(b)	499
TRUE SECURITIZADORA S.A.	CURY 2	24D3313888	(a),(n),(g),(h),(j),(o)	494
BARI SECURITIZADORA S.A.	SÃO BENEDITO	24C1693601	(a),(n),(b),(h),(e)	490
TRUE SECURITIZADORA S.A.	BLUMENAU NORTE	19L0909950	(a),(n),(b)	489
TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	MICHIELON	24B1618082	(a),(n),(o),(g)	489
TRUE SECURITIZADORA S.A.	CONTINENTE	19L0917227	(a),(h),(b),(n)	477
TRUE SECURITIZADORA S.A.	PULVERIZADO	23C2831403	(a),(n),(g),(k),(h)	474
FORTE SECURITIZADORA SA	GTR HOTÉIS E RESORT	20G0661474	(a),(n),(k),(o),(g),(h)	402
TRUE SECURITIZADORA S.A.	PLAENGE	22E1313951	(a),(n),(b),(g),(h)	345
TRUE SECURITIZADORA S.A.	PLAENGE 2	22E1314511	(a),(n),(k),(o),(g),(j)	343
TRUE SECURITIZADORA S.A.	CURY	22I0020348	(a),(e),(h),(m),(n)	150
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	VITACON	22I1555972	(a),(n),(g),(h),(b)	83
				139.554

Legendas

Lastró	Regime de Garantias		
(1) - Lastro 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 2023	149.172
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	33.874
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(10.287)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(16.753)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	21.441
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	76
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(18.794)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(19.175)
Saldo em 30 de junho de 2024	139.554
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	37.463
Venda 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

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. O Fundo detém o ativo CRIZ41.1967186, cujo fundo de reserva tem seus recursos alocados no Fundo Allocation. Após análises conduzidas pela Administradora e pela Gestão do Fundo, não foram identificados elementos que indiquem risco relevante. O fundo 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 do Fundo. 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.

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Iridium Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (41.076.564/0001-95)

(Administrador 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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(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 o Fundo 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 do Fundo onde os recursos são aplicados. (vide nota 3.3).

Composição da carteira

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

30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
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
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FII RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(3)	109.591	0,12%	8,23	902
HECTARE CE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(1)	54.550	0,25%	23,33	1.273
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(1)	45.296	0,09%	8,39	380
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA (*)	Não	(1)	58.026	0,16%	68,90	3.998
MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	Não	(1)	161.084	0,43%	8,89	1.432
						13.215

30/06/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
IRIDIUM REC IMOB FII (*)	Não	(1)	58.026	0,16%	72,23	4.191
DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Não	(1)	96.555	0,69%	39,52	3.816
ESTOQUE RESIDENCIAL E COMERCIAL RIO DE JANEIRO FII (a)	Não	(2)	100	4,21%	33.995,53	3.400
MANATÍ CAPITAL HEDGE FUND FII	Não	(1)	189.027	0,84%	9,93	1.877
HECTARE CE - FII	Não	(1)	54.550	0,25%	28,89	1.576
GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FII	Não	(4)	140.000	0,16%	7,80	1.092
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII	Não	(1)	52.010	0,10%	8,37	435
						16.387

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

O Devant Recebíveis Imobiliários FII RL, inscrito no CNPJ 37.087.810/0001-37, é um fundo de investimento imobiliário, de ticker DEVA11, que investe em recebíveis imobiliários, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), com o objetivo de gerar renda para os cotistas por meio de rendimentos periódicos. O fundo, constituído como condomínio fechado e com prazo indeterminado, é administrado pela Vórtx e gerido pela Devant Asset, e busca retornos atrativos ao investir em ativos imobiliários.

O Iridium Recebíveis Imobiliários FII, inscrito no CNPJ 28.830.325/0001-10, é um fundo de investimento imobiliário, de ticker IRDM11, que investe majoritariamente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), com o objetivo de gerar renda para os cotistas por meio de rendimentos periódicos. O fundo, constituído como condomínio fechado e com prazo indeterminado, é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pela Iridium Gestão de Recursos, buscando retornos atrativos ao investir em ativos de base imobiliária. Além dos CRIs, o IRDM11 pode aplicar em cotas de outros FIs, LCIs, LIGs, CEPACs e outros ativos relacionados ao setor imobiliário, conforme previsto em seu regulamento.

O Estoque Residencial e Comercial RJ FII, inscrito no CNPJ 37.266.902/0001-84, é um fundo de investimento imobiliário, de ticker ERCR11, que atua no segmento de desenvolvimento para venda, com foco em empreendimentos residenciais e comerciais. O fundo é constituído como condomínio fechado, com prazo indeterminado, e é administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A., que também exerce a função de gestor. Destinado a investidores qualificados, o ERCR11 busca retorno por meio da aquisição, desenvolvimento e posterior alienação de ativos imobiliários, conforme previsto em seu regulamento.

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 2023	28.129
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	2.001
Venda de cotas de Fundos imobiliários	(7.450)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(2.382)
Resultado em transações de cotas de Fundos de investimento imobiliário	29
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(3.940)
Saldo em 30 de junho de 2024	16.387
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(595)
Recebimento de amortizações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(963)
Resultado em transações de cotas de Fundos de investimento imobiliário	5
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(1.663)
Negociação e intermediação de valores	44
Saldo em 30 de junho de 2025	13.215

Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Saldo em 30 de junho de 2023	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	1.875
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(1.875)
Saldo em 30 de junho de 2024	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	1.537
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(1.537)
Saldo em 30 de junho de 2025	-

(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.

30/06/2025						
Companhias	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de ações detidas	% da ações detidas	Valor da ação	Total
Alianse Sonae Shopping Centers S.A.	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
30/06/2024						
Companhias	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de ações detidas	% da ações detidas	Valor da ação	Total
Alianse Sonae Shopping Centers	Não	Imobiliário	49.120	0,05%	21,12	1.037
LOG Commercial Properties	Não	Imobiliário	53.500	0,01%	23,35	1.250
						2.287

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023	2.462
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	(175)
Saldo em 30 de junho de 2024	2.287
Aquisição de ações de companhias abertas	320
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	49
Saldo em 30 de junho de 2025	2.656

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Iridium Fundo de Investimento Imobiliário)

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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

6. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração

O Fundo 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 do Fundo; ou caso as cotas do Fundo 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\$ 20.000,00 (vinte mil reais), 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 do Fundo; (ii) caso o Fundo venha a ser listado 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\$ 5.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamentodo Fundo.

Adicionalmente, o Fundo 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 do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo 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.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, houve a alteração do Regulamento do Fundo, que até então considerava que o valor mínimo de taxa de administração mensal correspondia aos critérios pré-estabelecidos no rmesmo, com pagamento mínimo mensal de R\$ 20.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir da data da divulgação do termo de apuração da consulta formal que aprovou a respectiva Taxa de Performance, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, diretamente pelo Fundo ao Gestor. O pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre poderá ser realizado de forma parcelada, a exclusivo critério do Gestor, ao longo do semestre subsequente. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,15 \times ([\text{Resultado}_{n-1}] - [\text{PL Base} \times (1 + \text{Taxa de Correção}_{n-1}^{\text{m}})])$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Taxa de Correção_{m-1} = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield do IMA-B (índice de mercado que reflete a variação, a preços de mercado, dos títulos públicos indexados ao IPCA, que são as NTN-Bs), divulgado diariamente pela ANBIMA –Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website).

O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral.

Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas

A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo 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 pelo Fundo, 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:

	30/06/2025	30/06/2024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	16.766	1.491
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (Flis)	1.663	3.940
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	4.447	16.753
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.609)	(2.647)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	(49)	175
Ajuste de distribuição com debêntures	-	76
Despesas operacionais não pagas	66	1
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	20.284	19.789
Retenção de rendimentos - até 5%	(1.009)	(884)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(1.009)	(884)
Rendimentos declarados	19.275	18.905
Rendimentos (a distribuir)	(1.728)	(1.459)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.459	2.313
Rendimentos líquidos pagos no exercício	19.006	19.759
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	9,90	10,29
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,03%	95,53%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	1.009	884

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 do Fundo para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em assembleia geralde 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 do Fundo 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 do Fundo no mercado secundário anterior à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas. 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 pelo Fundo 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 o Fundo 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.

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 do Fundo, sempre que houver desinvestimentos, não for realizado o reenquadramento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não incorreu gastos com colocação de cotas.

30/06/2025	30/06/2024
225	225
225	225

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Iridium Fundo de Investimento Imobiliário)

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 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo 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 ao Fundo. 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 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	16.766	1.491
Patrimônio líquido inicial	166.802	184.216
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	10,05%	0,81%

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

10. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	1.692	1,03%	1.822	1,04%
Taxa de fiscalização da CVM	37	0,02%	30	0,02%
Outras despesas operacionais	196	0,12%	94	0,05%
	1.925	1,17%	1.946	1,11%
	164.039		175.405	

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 do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

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

14. Partes relacionadas

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

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo 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 do Fundo 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 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

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

30/06/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	10.149	-	10.149
12.987	3.400	-	16.387
2.287	-	-	2.287
-	139.554	-	139.554
15.274	153.103	-	168.377

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 o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2025, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

16.3 Em 30 de maio de 2025, foi aprovada a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo para (a) adaptá-lo à Resolução CVM nº 175; (b) aperfeiçoamento da política de investimentos do Fundo, buscando maior eficiência na alocação de recursos; (c) aumentar o capital autorizado passando de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais) para R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); e (d) prever o pagamento de taxa de performance ao gestor, a ser calculada com base no rendimento distribuído aos cotistas, descontado de uma taxa de correção vinculada ao IPCA acrescido na média do yield do IMA-B 5, conforme melhor descrito no Capítulo 10 do novo Regulamento.

16.4 Durante o exercício findo em 31 de junho de 2025, o Fundo adquiriu uma propriedade para venda no valor de R\$ 1.651 e realizou benfeitorias no montante de R\$ 35, perfazendo o total de R\$ 1.686 de ativos disponíveis para venda.

16.5 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

-
3.868
(2.215)
159
1.812

CNPJ (41.076.564/0001-95)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Em 15 de julho de 2025, foi divulgado através do Fato Relatante, que está em andamento uma proposta de reorganização envolvendo os fundos IRIM11 e IRDM11. Caso aprovada, a operação resultará na incorporação dos ativos do IRDM11 pelo IRIM11, com consequente liquidação do IRDM11. A reorganização tem como objetivo consolidar as carteiras de investimento, ampliando escala, liquidez e diversificação, de forma que o IRIM11 passe a deter, de maneira combinada, Imóveis, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), cotas de outros fundos imobiliários e ações ligadas ao setor, buscando potencializar a geração de valor aos cotistas. O processo prevê a realização de emissões de cotas por ambos os fundos, seguidas da integralização dos ativos do IRDM11 no IRIM11 e posterior liquidação do primeiro, com entrega proporcional de cotas do IRIM11 e eventual parcela em dinheiro aos cotistas do IRDM11. As assembleias gerais extraordinárias de ambos os fundos serão convocadas simultaneamente, sendo suas deliberações interdependentes. Informações adicionais, incluindo termos e condições detalhados, serão divulgadas oportunamente pelos canais oficiais.

Em 15 de setembro, foi divulgado através de Fato Relevante a continuidade do Fato Relevante divulgado em 15 de julho de 2025, a atualização das etapas da reorganização que prevê a incorporação dos ativos do IRDM11 pelo IRIM11, com consequente liquidação do IRDM11. A reorganização tem como objetivo consolidar as carteiras dos dois fundos, ampliando escala, liquidez e diversificação, de forma que o IRIM11 passe a deter, de maneira combinada, imóveis, CRIs, cotas de outros fundos imobiliários e ações do setor, buscando potencializar a geração de valor aos cotistas. Em 8 de setembro de 2025, foi concluída a oferta do IRDM11, resultando na aquisição de 56.380.052 cotas do FI BT B2 Pactual Prime Offices I, pelo valor total de R\$100.000, mediante integralização em cotas do IRDM11. Após essa etapa, foi convocada assembleia geral extraordinária do IRDM11 para deliberar sobre sua dissolução e liquidação, com a integralização dos ativos no IRIM11, mediante subscrição e integralização de cotas do IRIM11. Como próximos passos, sujeitos à aprovação em assembleias, ocorrerá a emissão de novas cotas do IRIM11, que serão subscritas pelo IRDM11, e, posteriormente, a liquidação do IRDM11, com entrega proporcional de cotas do IRIM11 e eventual caixa aos seus cotistas. O fator de proporção e o valor de liquidação serão divulgados após a negociação definitiva dos ativos.

Gustavo Piersanti
Diretor
CPE: 016.697.087-56