

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

RAZÃO SOCIAL:

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ:

41.076.564/0001-95

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

OBJETIVO DO FUNDO

Investimento em ativos de base imobiliária, conforme permitido pela Instrução CVM 472 e o Regulamento do fundo

INÍCIO DO FUNDO

mai/21

TIPO

Condomínio fechado com prazo indeterminado

PL CONTÁBIL

R\$ 164.695.913,13

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

CUSTODIANTE

Banco BTG Pactual S.A.

ESCRITURADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

GESTOR

Iridium Gestão de Recursos Ltda.

AUDITOR

PWC Auditores Independentes

NEGOCIAÇÃO

As cotas do fundo são negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,15% a.a.

TAXA DE GESTÃO

0,83% a.a.

ANÚNCIO E PAGAMENTO DOS DIVIDENDOS

7º e 12º dia útil de cada mês, respectivamente

TRIBUTAÇÃO

Persegue o tratamento tributário para fundos enquadrados no Artigo 3º da Lei 11.033/2004, que confere as seguintes alíquotas de IR:

IR PF: Rendimentos distribuídos aos cotistas são isentos e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%

IR PJ: Rendimentos distribuídos aos cotistas e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%

Comentário Mensal

O rendimento distribuído referente ao mês de setembro foi de R\$ 0,80 por cota, valor equivalente a uma remuneração bruta de imposto de renda de 92,21% do CDI. A equipe de gestão optou pela distribuição integral do resultado gerado, mantendo a reserva de resultados em aproximadamente R\$ 1,00 por cota. Quanto à política de retenção de resultados, é importante esclarecer que a decisão de não retenção referente ao mês de setembro foi excepcional e que a política será mantida para resultados mais expressivos, principalmente no futuro.

O desempenho do período foi impactado negativamente especialmente pela correção monetária dos CRIs investidos. Em julho e agosto, o IPCA registrou uma alta de 0,26% e uma deflação de 0,11%, respectivamente, valores significativamente inferiores aos dos meses anteriores. Por outro lado, foi realizado o pagamento do CRI Cyano, que acumulava atraso. Como o valor pago incluiu as parcelas de agosto e setembro, o resultado de juros do fundo foi positivamente impactado.

Conforme divulgado no Fato Relevante, foi aprovada a reorganização das carteiras dos fundos imobiliários IRIM11 e IRDM11, com o objetivo de unificá-los em um único veículo, permitindo uma gestão mais eficiente e dinâmica do portfólio. A equipe de gestão agradece aos cotistas pela confiança, pelo apoio fundamental e pela participação ativa nas assembleias que possibilitaram a aprovação dessa iniciativa estratégica. A Iridium reafirma sua convicção de que essa reestruturação trará benefícios relevantes, incluindo o potencial de aumento do rendimento no curto e médio prazo, e reforça seu compromisso contínuo com a geração de valor para todos os investidores.

Por fim, a Iridium convida todos os cotistas e demais interessados a acompanharem a transmissão ao vivo de resultados, que ocorrerá no dia 10 de outubro, às 19hrs., no canal [@iridiumgestao](#) no YouTube. Esta será uma excelente oportunidade para aprofundar a análise desse relatório e esclarecer dúvidas diretamente com a equipe de gestão.

Link para os comunicados de distribuição: [IRIM11](#)

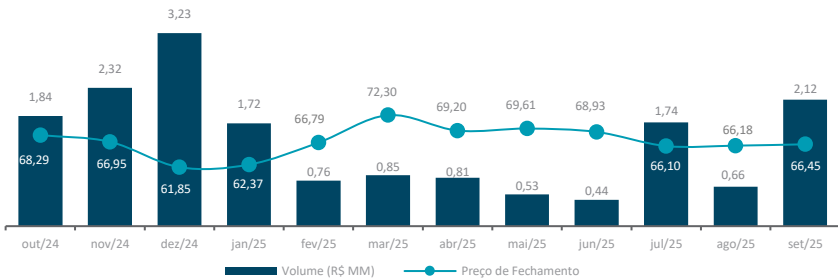
Cadastre seu e-mail para receber os relatórios e informes do fundo através deste link: [Mailing List](#)

Rendimentos Mensais (Últ. 12 Meses)

Data	Rendimento por cota	Dividend Yield	Rentabilidade Gross-Up	Rentabilidade Gross-Up CDI%	Valor Cota Patrimonial
out/24	0,85	0,99%	1,16%	125,44%	85,92
nov/24	0,80	0,95%	1,11%	140,67%	84,56
dez/24	1,05	1,27%	1,50%	161,66%	82,36
jan/25	0,80	0,95%	1,11%	110,22%	84,58
fev/25	0,82	0,97%	1,14%	115,58%	84,71
mar/25	0,76	0,90%	1,05%	109,79%	84,79
abr/25	0,85	0,99%	1,16%	109,84%	86,22
mai/25	0,83	0,96%	1,13%	99,51%	86,31
jun/25	0,90	1,04%	1,22%	111,71%	86,47
jul/25	0,81	0,94%	1,11%	87,03%	85,83
ago/25	0,72	0,84%	0,99%	84,82%	85,78
set/25	0,80	0,96%	1,12%	92,21%	83,67
Últ. 12 meses	9,99	11,94%	14,05%	105,63%	83,67

1 - O Dividend Yield do Fundo é calculado através do Rendimento por Cota distribuído no mês sobre o Valor da Cota Patrimonial.
2 - O Dividend Yield - Gross-Up é calculado através da alíquota de imposto de renda (IR) de 15%.

Desempenho no Mercado Secundário



Carteira do Fundo

Sumário

Baixe a tabela completa de dados das operações de CRIs & FIs: 

Ativo - RF	Emissor	Rating	Agência	Posição	% do PL	Indexador	Tx. Compra Atualizada	Data de Vencimento	Sector
Allegra Pacaembu 2	Allegra Pacaembu	N/A	N/A	R\$ 8.180.367,31	5,15%	CDI+	5,00%	17/03/2027	Entretenimento
Fundo Soberano BTG	Tesouro	N/A	N/A	R\$ 7.779.229,74	4,89%	CDI%	N/A		Governo Federal
FazSol	FazSol	N/A	N/A	R\$ 7.291.096,33	4,59%	IPCA	9,75%	24/06/2037	Geração de Energia
DASA	DASA	N/A	N/A	R\$ 6.872.128,37	4,32%	IPCA	7,00%	26/03/2037	Saúde
Origo 2	Origo	N/A	N/A	R\$ 5.906.614,21	3,72%	IPCA	10,00%	30/06/2034	Geração de Energia
SOCICAM 3	SOCICAM	N/A	N/A	R\$ 5.883.638,17	3,70%	IPCA	10,00%	28/01/2030	Shopping Center
Edifício Tucano	FII XP industrial	N/A	N/A	R\$ 4.383.474,73	2,76%	IPCA	7,61%	30/09/2036	Logística
PESA	PESA	N/A	N/A	R\$ 3.512.580,41	2,21%	IPCA	7,00%	22/09/2031	Serviços
Shopping Madureira	Shopping Madureira	N/A	N/A	R\$ 3.121.140,14	1,96%	IPCA	7,75%	24/12/2036	Shopping Center
Amaralina	Amaralina	N/A	N/A	R\$ 3.096.302,36	1,95%	IGP-M	10,00%	27/12/2034	Loteamento
FGR	FGR	N/A	N/A	R\$ 3.034.092,60	1,91%	IPCA	9,00%	18/06/2041	Loteamento
JFL 2	JFL	N/A	N/A	R\$ 2.950.985,90	1,86%	IPCA	8,55%	24/09/2035	Incorporação
Shopping Pantanal	Vinci Shopping	N/A	N/A	R\$ 2.948.919,08	1,86%	IPCA	7,95%	22/09/2036	Shopping Center
CRI HGBS Mooca	CRI HGBS Mooca	N/A	N/A	R\$ 2.885.982,17	1,82%	IPCA	8,50%	21/06/2032	Shopping Center
Bewiki	Bewiki	N/A	N/A	R\$ 2.683.519,59	1,69%	IPCA	10,00%	20/08/2031	Saúde
Origo 3	Origo	N/A	N/A	R\$ 2.671.784,37	1,68%	IPCA	10,00%	30/06/2034	Geração de Energia
TPPF 2	TPPF	N/A	N/A	R\$ 2.535.932,64	1,60%	IPCA	10,00%	16/12/2032	Logística
CRI GGRC	GGRC11	N/A	N/A	R\$ 2.507.018,20	1,58%	IPCA	7,50%	26/02/2036	Logística
Postos Aldo	Postos Aldo	N/A	N/A	R\$ 2.502.215,76	1,57%	IPCA	9,98%	17/08/2034	Varejo
LLE Ferragens	LLE Ferragens	N/A	N/A	R\$ 2.384.185,68	1,50%	CDI+	2,35%	20/06/2030	Varejo
Evolua	Evolua	N/A	N/A	R\$ 2.377.755,33	1,50%	IPCA	10,00%	15/08/2030	Geração de Energia
CRI HGLG	HGLG	N/A	N/A	R\$ 2.204.475,48	1,39%	IPCA	5,00%	15/03/2030	Logística
Alphaville	Alphaville	N/A	N/A	R\$ 2.135.993,21	1,34%	IPCA	8,00%	22/07/2027	Loteamento
Nova Agro	Nova Agro	N/A	N/A	R\$ 2.001.023,55	1,26%	PRE	12,00%	20/07/2029	Agronegocio
AXS 04	AXS	N/A	N/A	R\$ 1.954.826,50	1,23%	IPCA	11,18%	15/06/2037	Geração de Energia
Cashme 5	Cashme	N/A	N/A	R\$ 1.738.528,09	1,09%	IPCA	8,94%	15/01/2031	Home Equity
Portofino 2	Portofino	N/A	N/A	R\$ 1.704.376,92	1,07%	IGP-M	10,50%	04/12/2034	Loteamento
EKKO 2	EKKO	N/A	N/A	R\$ 1.652.233,80	1,04%	IPCA	8,00%	17/12/2025	Incorporação
BRC Renda Corporativa	BRC Renda Corporativa	N/A	N/A	R\$ 1.622.516,31	1,02%	IPCA	8,00%	15/02/2029	Lajes Corporativas
Beach Park	Beach Park	N/A	N/A	R\$ 1.556.119,40	0,98%	IPCA	10,12%	16/11/2028	Multipropriedade
THCM 3	THCM	N/A	N/A	R\$ 1.533.616,03	0,96%	IPCA	10,00%	20/07/2037	Loteamento
HBR	HBR Realty	N/A	N/A	R\$ 1.504.375,22	0,95%	CDI+	2,25%	29/10/2030	Real Estate
ADN	ADN	N/A	N/A	R\$ 1.465.103,15	0,92%	IPCA	8,50%	25/05/2027	MCMV
Starbucks 2	Starbucks	N/A	N/A	R\$ 1.461.766,01	0,92%	CDI+	5,50%	18/08/2027	Varejo
YOU	YOU	N/A	N/A	R\$ 1.417.905,16	0,89%	CDI+	4,50%	11/09/2029	Incorporação
Cemara	Cemara	N/A	N/A	R\$ 1.377.736,52	0,87%	IPCA	11,00%	16/08/2032	Loteamento
Galleria Sen	Galleria	N/A	N/A	R\$ 1.344.730,89	0,85%	IPCA	10,58%	25/11/2042	Home Equity
Creditas Mez 2	Creditas	N/A	N/A	R\$ 1.329.147,83	0,84%	IPCA	8,50%	17/06/2041	Home Equity
Grupo Mateus	Grupo Matheus	AA+	Fitch	R\$ 1.280.160,67	0,81%	IPCA	7,75%	25/05/2043	Varejo
Galleria Sen 3	Galleria	N/A	N/A	R\$ 1.210.573,33	0,76%	IPCA	9,08%	25/11/2038	Home Equity
Tradimac	Tradimac	N/A	N/A	R\$ 1.115.241,69	0,70%	IPCA	8,28%	16/07/2029	Serviços
KeyCash	KeyCash	N/A	N/A	R\$ 1.065.055,44	0,67%	IPCA	9,50%	14/05/2043	Home Equity
Inlote	Inlote	N/A	N/A	R\$ 1.053.755,18	0,66%	PRE	9,25%	20/12/2032	Loteamento
Galleria Sen 4	Galleria	N/A	N/A	R\$ 1.043.603,61	0,66%	IPCA	9,50%	25/02/2039	Home Equity
Cashme 2	Cashme	AAA	S&P	R\$ 1.003.909,65	0,63%	IPCA	7,50%	15/10/2030	Home Equity
Galleria Mez	Galleria	N/A	N/A	R\$ 998.400,03	0,63%	IPCA	14,00%	25/05/2038	Home Equity
Faro	Faro	AAA	Fitch	R\$ 997.111,45	0,63%	IPCA	7,87%	15/12/2038	Geração de Energia
CRI HGBS 2	HGBS	AA	Moody's	R\$ 986.793,81	0,62%	CDI+	2,40%	27/06/2033	Shopping Center
AXS 03	AXS	N/A	N/A	R\$ 985.408,35	0,62%	IPCA	11,00%	17/11/2036	Geração de Energia
FGR 2	FGR	N/A	N/A	R\$ 978.706,00	0,62%	IPCA	9,50%	19/09/2041	Loteamento
Mercantil	Banco Mercantil	N/A	N/A	R\$ 932.052,79	0,59%	PRE	11,63%	20/03/2029	Instituições Financeiras
Gafisa Cyano	Gafisa	N/A	N/A	R\$ 917.747,87	0,58%	CDI+	5,00%	26/12/2025	Incorporação
Leo Madeiras	Leo Madeiras	N/A	N/A	R\$ 915.932,20	0,58%	IPCA	7,00%	15/04/2037	Industrial
Aurora Energia	Vale	N/A	N/A	R\$ 907.434,42	0,57%	IPCA	9,89%	15/05/2037	Geração de Energia
SOCICAM 4	SOCICAM	N/A	N/A	R\$ 900.497,79	0,57%	IPCA	10,50%	21/12/2037	Shopping Center
CRI HGBS 1	HGBS	AA	Moody's	R\$ 858.890,39	0,54%	IPCA	8,00%	27/06/2033	Shopping Center
Zavit 2	Zavit FII	N/A	N/A	R\$ 789.825,24	0,50%	IPCA	7,95%	05/09/2032	Logística
Edifício C	FII XP industrial	N/A	N/A	R\$ 783.382,57	0,49%	IPCA	8,00%	23/04/2037	Logística
Sugoi 3	Sugoi	N/A	N/A	R\$ 714.620,74	0,45%	IPCA	11,00%	19/06/2029	MCMV
Rogga	Rogga	N/A	N/A	R\$ 666.281,21	0,42%	CDI+	3,35%	17/04/2028	Incorporação
OP Resort Sub	OP Resort	N/A	N/A	R\$ 646.680,10	0,41%	IPCA	15,67%	20/01/2029	Multipropriedade

Carteira do Fundo - *continuação*

Sumário

Baixe a tabela completa de dados das operações de CRIs & FIs: 

Ativo - RF	Emissor	Rating	Agência	Posição	% do PL	Indexador	Tx. Compra Atualizada	Data de Vencimento	Setor
OP Resort Sen	OP Resort	N/A	N/A	R\$ 630.108,35	0,40%	IPCA	9,00%	22/01/2029	Multipropriedade
Lotes&Cia 2	Lotes&Cia	N/A	N/A	R\$ 616.071,03	0,39%	IPCA	10,00%	15/05/2036	Loteamento
Pátio Malzoni	FII Bluemacaw Catuai	N/A	N/A	R\$ 601.649,53	0,38%	IPCA	7,50%	15/09/2031	Lajes Corporativas
GEA La Joie	Gea	N/A	N/A	R\$ 577.682,81	0,36%	INCC-DI	23,21%	07/05/2030	Incorporação
Cury 2	Cury	AAA	S&P	R\$ 507.697,56	0,32%	PRE	12,44%	28/05/2031	Incorporação
Shopping Campinas	Vinci Shopping	N/A	N/A	R\$ 501.832,95	0,32%	IPCA	7,75%	22/11/2034	Shopping Center
RBRS	RBRS	N/A	N/A	R\$ 479.177,34	0,30%	IPCA	9,50%	16/01/2028	Incorporação
São Benedito	São Benedito	N/A	N/A	R\$ 469.541,13	0,30%	CDI+	3,50%	17/03/2031	Incorporação
Michielon	Michielon	N/A	N/A	R\$ 443.776,29	0,28%	IGP-M	10,50%	28/01/2036	Loteamento
THCM 4	THCM	N/A	N/A	R\$ 438.590,10	0,28%	IPCA	10,00%	20/07/2037	Loteamento
Blumenau Norte	Almeida JR	N/A	N/A	R\$ 398.704,03	0,25%	CDI+	3,00%	19/12/2029	Shopping Center
Continente	Almeida JR	N/A	N/A	R\$ 389.316,16	0,24%	CDI+	3,00%	19/12/2029	Shopping Center
MRV (FLEX)	MRV Engenharia	N/A	N/A	R\$ 387.063,83	0,24%	IPCA	9,99%	17/10/2033	Incorporação
Termas Resort	Termas Resort	N/A	N/A	R\$ 338.443,09	0,21%	IPCA	10,00%	20/01/2026	Multipropriedade
LCI Caixa	CEF	N/A	Fitch	R\$ 275.865,29	0,17%	Pré	15,00%	01/12/2025	Ativos financeiros
LCI Caixa	CEF	N/A	Fitch	R\$ 273.962,93	0,17%	Pré	15,00%	30/10/2025	Ativos financeiros
Galleria Sen 6	Galleria	N/A	N/A	R\$ 261.638,50	0,16%	IPCA	9,50%	25/08/2038	Home Equity
Galleria Sen 5	Galleria	N/A	N/A	R\$ 238.426,95	0,15%	IPCA	9,75%	20/12/2041	Home Equity
Cury	Cury	AA+	S&P	R\$ 151.799,75	0,10%	IPCA	7,49%	15/09/2028	Incorporação
Galleria Sen 2	Galleria	N/A	N/A	R\$ 113.053,01	0,07%	IPCA	10,00%	25/05/2038	Home Equity
Michielon 2	Michielon	N/A	N/A	R\$ 92.354,58	0,06%	IGP-M	10,50%	28/01/2036	Loteamento
Vitacon 3 Mez	Vitacon	N/A	N/A	R\$ 60.686,65	0,04%	CDI+	7,00%	25/09/2026	Incorporação
Total				R\$ 143.512.943,53	90,30%				

Carteira do Fundo: FII-RF

Os FIIs-RF foram separados dos demais FIIs, pelo fato de que a equipe de gestão entende que ainda que sejam fundos imobiliários, estes possuem uma dinâmica de ativos de renda fixa, com taxa fixa de retorno, amortizações periódicas e estrutura de garantias.

Ativo - FII-RF	Sponsor	Custo Médio ¹	Quantidade	Rendimento por Cota ²	Posição	% do PL	Indexador	Tx. Compra Atualizada	Setor
ERCR11	Even	R\$ 28.592,93	100	-	R\$ 1.645.488,63	1,04%	IPCA	7,40%	Real Estate
Total				-	R\$ 1.645.488,63	1,04%			

1 - O preço de custo médio dos fundos FII-RF está atualizado pelas respectivas amortizações.

2 - Rendimento recebido por cota em regime caixa.

Carteira do Fundo: FII

Ativo - FII	Grupo Econômico	Custo Médio	Quantidade	Rendimento por Cota ¹	Posição	% do PL	Setor
IRDM11	Iridium	R\$ 106,19	54.154	R\$0,70	R\$3.249.240,00	2,04%	Papel
DEVA11	Devant	R\$ 105,26	96.555	R\$0,32	R\$2.539.396,50	1,60%	Papel
MANA11	Manati	R\$ 10,00	161.084	R\$0,11	R\$1.446.534,32	0,91%	Papel
HCTR11	Hectare	R\$ 128,57	54.550	R\$0,30	R\$1.226.284,00	0,77%	Papel
GSFI11	Capitânia	R\$ 7,12	66.041	-	R\$630.031,14	0,40%	Shopping Center
Total				-	R\$9.091.485,96	5,72%	

.1 - Rendimento recebido por cota em regime caixa.

Carteira do Fundo: Ações

Sumário

Baixe a tabela completa de dados das operações de CRIs & FIs:

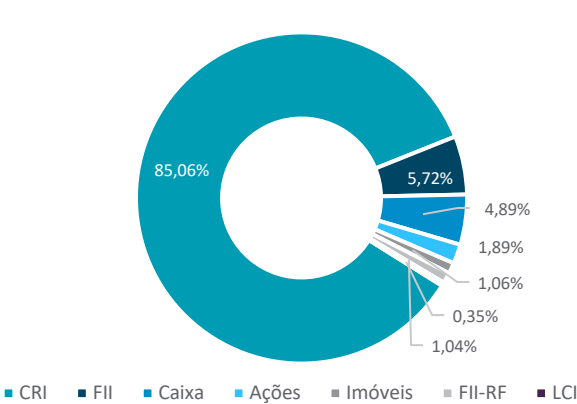
Ativo - Ações	Grupo Econômico	Custo Médio	Quantidade	Posição	% do PL	Setor
LOGG3	LOG	R\$ 16,36	73.500	R\$ 1.727.250,00	1,09%	Logística
ALOS3	Aliance	R\$ 16,99	49.120	R\$ 1.268.769,60	0,80%	Shopping Center
Total				R\$ 2.996.019,60	1,89%	

Carteira do Fundo: Imóveis

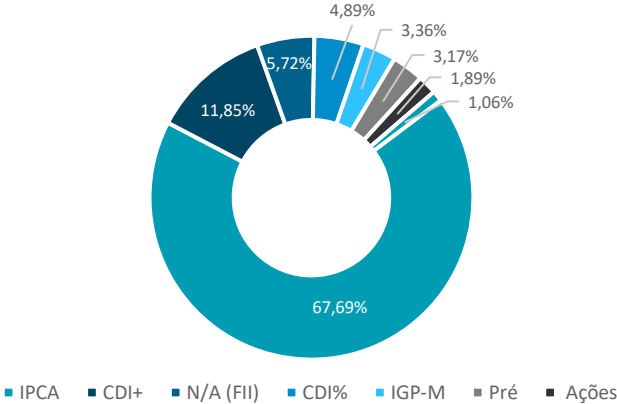
Ativo	Tipo	Custo Médio	Quantidade	Posição	% do Patrimônio
Apartamentos Vila Jardim	Imóveis	R\$ 412.750,00	4	R\$ 1.685.515,05	1,06%
Total				R\$ 1.685.515,05	1,06%

Distribuição da Carteira

Distribuição por Ativo



Distribuição por Indexador



Distribuição por Setor	% do Patrimônio
Geração de Energia	14,53%
Shopping Center	11,88%
Loteamento	10,39%
Logística	8,31%
Home Equity	6,51%
Incorporação	6,44%
Saúde	6,01%
FII	5,72%
Entretenimento	5,15%
Governo Federal	4,89%
Varejo	4,80%
Serviços	2,91%
Multipropriedade	2,00%
Ações	1,89%
Lajes Corporativas	1,40%
MCMV	1,37%
Agronegocio	1,26%
N/A	1,06%
FII-RF	1,04%
Real Estate	0,95%
Instituições Financeiras	0,59%
Industrial	0,58%
Ativos financeiros	0,35%

Distribuição por Indexador* & Taxa Média		
Indexador	Taxa Média (a.a.)	% do Patrimônio
IPCA	8,86%	67,69%
CDI+	4,14%	11,85%
N/A (FII)	0,00%	5,72%
CDI%	0,00%	4,89%
IGP-M	10,21%	3,36%
Pré	11,89%	3,17%
Ações	0,00%	1,89%
N/A	0,00%	1,06%
INCC-DI	11,00%	0,36%

Perspectivas

O Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) encerrou setembro com alta de 3,25%. No acumulado de 2025, o índice registra valorização de 15%, alcançando o maior nível histórico. De acordo com o Boletim Focus do Banco Central, as projeções de inflação recuaram, enquanto as expectativas para o crescimento do PIB permaneceram estáveis:

O IPCA, índice oficial de inflação, teve sua mediana ajustada de 4,85% para 4,80% em 2025, de 4,30% para 4,28% em 2026, e manteve-se em 3,90% em 2027. Apesar da leve queda, a inflação projetada segue acima da meta do Conselho Monetário Nacional (CMN), de 3% ao ano, com tolerância de até 4,5%.

Para o PIB, as estimativas continuam em 2,16% para 2025, 1,80% para 2026 e 1,90% para 2027.

As projeções para o câmbio também recuaram, passando de R\$ 5,48 para R\$ 5,45 em 2025, de R\$ 5,60 para R\$ 5,53 em 2026 e de R\$ 5,60 para R\$ 5,56 em 2027.

Já a taxa Selic permanece estável nas projeções, em 15% para 2025, 12,25% para 2026 e 10,50% para 2027.

Movimentações do Mês

A equipe de gestão mantém o compromisso com a reciclagem da carteira de ativos do fundo, buscando otimizar os rendimentos e aprimorar a qualidade do portfólio. Nos últimos meses, as alocações foram direcionadas a ativos com maior previsibilidade de fluxo de caixa e garantias mais robustas, resultando em uma redução relevante do risco de crédito da carteira.

Em setembro, foram realizadas as seguintes operações no mercado secundário: a aquisição do CRI Beach Park, no valor de R\$ 48 mil, do CRI JFL, no valor R\$ 1,98 milhão, da LCI de emissão da CEF, no valor de R\$ 549 mil, e do CRI Pátio Malzoni, no valor de R\$ 86 mil. No mesmo período, foi reduzida parte da exposição em fundos imobiliários de terceiros, através da venda de cotas dos fundos GSFI11, no valor de R\$ 814 mil, IRDM11, no valor de R\$ 408 mil, e HREC11, no valor de R\$ 739 mil. No período, não foram contratadas novas operações de compromissadas reversas, sendo que as posições existentes foram integralmente liquidadas ao longo do mês. Esse instrumento, contudo, permanece disponível como alternativa de gestão de caixa de curto prazo, com liquidações planejadas em conformidade com o fluxo de amortização dos ativos da carteira.

Atualmente, o fundo encontra-se praticamente alocado, com 4% do patrimônio líquido mantido em caixa. Essa postura reflete uma estratégia proativa, focada na busca por retornos consistentes e compatíveis com o perfil de risco da carteira, mantendo o compromisso com a geração de valor para os cotistas.

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

Tipo	Ativo - RF	Ativo	Operação	Quantidade	Preço Médio	Financeiro
CRI	Beach Park	Compra	50	IPCA	11,99%	R\$ 48.296,42
CRI	JFL 2	Compra	1.902	IPCA	8,90%	R\$ 1.982.939,06
LCI	LCI Caixa	Compra	2	Pré	15,00%	R\$ 549.828,21
CRI	Pátio Malzoni	Compra	94	IPCA	7,50%	R\$ 86.163,90

Tipo	Ativo	Operação	Quantidade	Preço Médio	Financeiro
FII	GSFI11	Venda	43.550	R\$ 9,35	R\$ 407.243,07
FII	HREC11	Venda	45.296	R\$ 8,16	R\$ 369.655,79
FII	IRDM11	Venda	3.407	R\$ 60,02	R\$ 204.486,98

Eventos Adicionais que Ocorreram Durante o Mês

Operações Compromissadas Reversas: O estoque de operações compromissadas foi quitada integralmente.

CRI OULG: O CRI foi totalmente amortizado em setembro, com saldo final de R\$ 499 mil.

CRI Cashme: O CRI foi integralmente amortizado em setembro, com saldo final de R\$ 2,7 milhões.

Reorganização dos fundos IRIM11 & IRDM11

No dia 8 de outubro de 2025, foi divulgado o resultado da assembleia que deliberou pela aprovação da aplicação de recursos do fundo IRDM11 na subscrição de cotas do fundo IRIM11. Com essa decisão, o IRDM11 será incorporado ao IRIM11, e seus cotistas passarão a receber cotas do IRIM11, conforme relação de troca calculada com base nas cotas patrimoniais de ambos os fundos, além de uma parcela em dinheiro referente à amortização. A proposta foi aprovada com 25,523% de votos favoráveis, considerando que as manifestações recebidas representaram 29,071% das cotas emitidas pelo fundo.

Nos próximos dias, será encaminhada uma comunicação detalhada sobre o procedimento de envio dos preços médios pelos cotistas do IRDM11, com um prazo adequado para que todos possam atender ao requisito dentro do prazo estabelecido. Cumpre informar que a relação de troca entre as cotas dos fundos IRDM11 e IRIM11 será definida com base nos valores patrimoniais de ambos, os quais serão calculados após a conclusão da oferta de novas cotas do IRIM11, considerando as condições de mercado vigentes à época. Adicionalmente, a Iridium destaca que haverá amortizações e pagamentos adicionais em ambos os fundos. O IRDM11 efetuará pagamentos referentes à reserva retida e a um valor adicional a título de amortização, enquanto o IRIM11 realizará pagamento exclusivamente relativo à sua reserva retida.

A Iridium informa que, para a conclusão do processo de reorganização dos fundos IRDM11 e IRIM11, a B3 suspenderá temporariamente a negociação de ambos os fundos. A suspensão deverá durar entre 20 e 45 dias, prazo que dependerá exclusivamente dos trâmites internos da B3. Ainda não há data definida para o início desse processo, mas assim que houver cronograma confirmado, as informações serão amplamente divulgadas ao mercado.

Por fim, a Iridium solicita, portanto, que os cotistas aguardem a publicação de um novo Fato Relevante, que trará as datas e valores definitivos relativos à reorganização.



Acompanhamento de Operações

Segue abaixo a relação de operações que estão inadimplentes ou que foram reestruturadas:

Emissor	Ativo - RF	% do PL	Situação	Descrição	Última Atualização
Bewiki	Bewiki 1	1,69%	Inadimplente	Ativo em processo de reestruturação	O Hospital Dia Bewiki encontra-se em fase de <i>ramp-up</i> e, em breve, deverá gerar fluxo de caixa suficiente para arcar com o pagamento das parcelas do Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). Está em curso uma negociação visando à inclusão de garantias adicionais, bem como à extensão do prazo da dívida, com o objetivo de acomodar os desembolsos iniciais relacionados ao início das operações. Importante destacar que, no mês de julho, o ativo ficou inadimplente
Ekko	Ekko 2	1,04%	Inadimplente	Ativo em processo de reestruturação	O ativo ficou inadimplente devido sobretudo a má gestão do grupo, o que ocasionou um alto nível de alavancagem, bem como a parada e embargos de obra de diversos projetos do grupo. O grupo devedor não aderiu as propostas de renegociação oferecidas, de forma que a operação foi declarada vencida e medidas estão sendo tomadas de acordo com a estratégia traçada em conjunto com os assessores jurídicos contratados pelo CRI
Gramado Parks	Termas Resort	0,21%	Carência	Ativo em vencimento antecipado e em negociação de reestruturação	Foi feita uma tentativa de reestruturar a operação em moldes semelhantes a GVI (alongamento do prazo em 2 anos, redução de taxa e concessão de carência de principal ao longo do ano de 2025). Porém, o pleito não foi aprovado (a gestão votou contra) e o fundo está em conversas para ter uma proposta mais aceitável. A operação segue pagando a parcela de juros integralmente
Inlote	Inlote	0,66%	Carência	Ativo em reestruturação devido a atraso, estouro nos custos de obra e piora no cenário econômico	A gestão está em conversas com a companhia e demais investidores para buscar solução de quitação da dívida
Pesa	Pesa	2,21%	Inadimplente	Ativo em processo de reestruturação	O CRI entrou em inadimplimento devido a <i>cross-default</i> com outras operações de mercado de capitais. Os credores do CRI e demais instrumentos estão discutindo com a empresa sobre uma reestruturação
Starbucks	Starbucks 2	0,92%	Inadimplente	Devedores da operação entraram com pedido de recuperação judicial	O plano de recuperação judicial foi homologado pelo juiz, e até final de junho devemos manifestar se iremos aderir ou não a classe de credores financeiros apoiadores. Como contrapartida da adesão, cerca de 90% dos recursos retidos em conta vinculada poderiam ser utilizados para amortizar a dívida



Demonstração de Resultado Mensal

Resultado	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25
Receita Ativos (Caixa)	2.001.738	1.924.490	1.923.574	1.729.705	1.569.222	1.712.897
CRI	1.850.488	1.718.884	1.748.960	1.570.857	1.417.512	1.582.823
Juros	1.125.851	1.074.297	1.195.550	1.147.434	1.120.996	1.282.162
Correção Monetária	724.637	644.587	553.410	423.423	296.516	290.372
Negociação	-	-	-	-	-	10.289
FII	119.527	131.829	128.101	117.919	115.661	51.964
Rendimento	119.527	131.829	128.101	135.458	115.661	109.125
Negociação	-	-	-	(17.540)	-	(57.160)
Instrumentos de Liquidez	27.481	51.464	42.262	35.920	31.031	55.644
LCI	-	-	-	-	-	-
Caixa	27.481	51.464	42.262	35.920	31.031	55.644
Ações	4.242	22.314	4.251	5.010	5.018	22.466
Debêntures	-	-	-	-	-	-
Operações Compromissadas	(24.392)	(20.736)	(20.218)	(14.573)	(2.468)	(1.543)
Despesas (Caixa)	(148.914)	(176.717)	(191.261)	(158.909)	(173.901)	(178.876)
Ajuste	-	-	-	-	-	-
Resultado (Caixa)	1.828.432	1.727.037	1.712.095	1.556.223	1.392.853	1.532.478
Resultado (Caixa)/Cota	0,95	0,90	0,89	0,81	0,73	0,80
Reserva de Resultado	(196.432)	(133.437)	15.905	(1.023)	(10.453)	3.522
Reserva de Resultado/Cota	(0,10)	(0,07)	0,01	(0,00)	(0,01)	0,00
Distribuição	1.632.000	1.593.600	1.728.000	1.555.200	1.382.400	1.536.000
Distribuição/Cota	0,85	0,83	0,90	0,81	0,72	0,80
Nº de cotas	1.920.000	1.920.000	1.920.000	1.920.000	1.920.000	1.920.000

Informações Gerais

O fundo somente considera como resultado, que pode ser distribuído aos cotistas a título de rendimento mensal, os lucros auferidos em regime de caixa. Dessa forma, em períodos de divulgação de altos índices de preços, ativos atrelados a inflação podem obter resultados acima do que os mesmos geram de caixa no período. Isso ocorre pela forma da atualização monetária presente nesses ativos, que varia de operação para operação e pode apresentar descasamento na regra da atualização monetária. De acordo com o entendimento da gestora e do administrador do fundo, esses resultados não podem ser considerados como rendimento distribuível até que tais ativos gerem caixa suficiente para tal distribuição de resultado.



Conheça os Demais Fundos da Iridium

	Iridium Apollo	Iridium Pioneer	Iridium Titan	Iridium Apollo Prev	Iridium Rhino
FOCO	Crédito corporativo high grade	Crédito ligado a projetos de infraestrutura	Crédito corporativo	Crédito corporativo high grade	Ações com foco em valor
PÚBLICO ALVO	Público Geral e adequado a Res. CMN nº 4.661	Público Geral	Investidores Qualificados	Público Geral	Investidores Qualificados
OBJETIVO DE RETORNO	105% do CDI	105% do CDI líquido de IR para Pessoas Físicas	117,5% do CDI	102,5% do CDI	Retorno Absoluto e superar o Ibov no longo prazo
LIQUIDEZ	D+0 / D+1	D+30 / D+31	D+30 / D+31	D+5 / D+6 *	D+1 / D+3 *
APLICAÇÃO E SALDO	R\$ 100	R\$ 100	R\$ 100	R\$ 100	R\$ 100
MOVIMENTAÇÃO	R\$ 1	R\$ 1	R\$ 1	R\$ 1	R\$ 1
TAXA DE ADM	0,40% a.a.	0,70% a.a.	0,60% a.a.	0,70% a.a.	1,80% a.a.
TAXA DE PERFORMANCE	10% sobre o que exceder 100% do CDI	20% sobre o que exceder 100% do CDI	20% sobre o que exceder 100% do CDI	Não há	15% sobre o que exceder o IPCA + Yield do IMA-B 5+
TRIBUTAÇÃO	Tabela regressiva de Longo Prazo	Alíquota zero de IR para inv. PF e 15% para inv. PJ	Tabela Regressiva de Longo Prazo	De acordo com plano e tabela definida na adesão	15% de IR sobre o ganho de capital

* Dias úteis

Rentabilidade Histórica

FUNDOS	DATA	COTA	DIA	MÊS	ANO	12M	PL MÉDIO 12M	PL
IRIDIUM APOLLO FI RF CRÉD. PRIV. LP	08/10/2025	1,94087114	0,04%	0,33%	11,32%	14,07%	R\$1.625.576.459	R\$1.585.062.721
% CDI			75,64%	100,32%	105,59%	104,66%		
IRIDIUM APOLLO MASTER PREV FI RF CRÉD. PRIV.	08/10/2025	1,76709956	0,04%	0,31%	11,13%	13,69%	R\$525.957.759	R\$553.636.908
% CDI			69,24%	94,71%	103,82%	101,85%		
IRIDIUM PIONEER INCENTIVADO INFRAESTRUTURA FI RF *	08/10/2025	1,94876908	0,11%	0,33%	11,39%	12,18%	R\$113.610.171	R\$108.140.703
% CDI			196,32%	100,49%	106,26%	90,62%		
IRIDIUM TITAN ADVISORY FICFI RF CRÉD. PRIV.	08/10/2025	1,87344502	0,05%	0,34%	11,43%	14,33%	R\$223.695.993	R\$231.552.504
% CDI			82,99%	102,88%	106,64%	106,59%		
IRIDIUM TITAN FICFI RF CRÉD. PRIV.	08/10/2025	1,40597470	0,04%	0,33%	11,31%	14,14%	R\$4.915.976	R\$5.230.453
% CDI			80,60%	100,22%	105,53%	105,57%		
IRIDIUM RHINO FICFIA	08/10/2025	3,15742956	0,02%	-4,64%	28,37%	15,52%	R\$36.408.471	R\$37.404.542
Excesso do Ibovespa			-0,53%	-1,85%	10,20%	7,85%		
BENCHMARKS								
CDI	08/10/2025		0,06%	0,33%	10,72%	13,45%		
Ibovespa	08/10/2025		0,56%	-2,80%	18,18%	7,67%		

Invista nos fundos da Iridium Gestão



Ir

iridium

gestão de recursos

CONTATO

comercial@iridiumgestao.com.br
+55 11 5242 1155

av brig faria lima . 4440 . 11 andar
são paulo . sp . 04538-132
www.iridiumgestao.com.br

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

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

 Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária