

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

OBJETIVO DO FUNDO

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

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

INÍCIO DO FUNDO

mai/21

TIPO

Condomínio fechado com prazo indeterminado

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

CUSTODIANTE

Banco BTG Pactual S.A.

ESCRITURAÇÃO

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

GESTOR

Iridium Gestão de Recursos Ltda.

AUDITOR

PWC Auditores Independentes

RAZÃO SOCIAL:

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ:

41.076.564/0001-95

NEGOCIAÇÃO

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

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Taxa de Administração: 0,15% a.a.

Taxa de Gestão: 0,83% a.a.

* Nos primeiros 12 meses da existência do fundo, a Taxa de Gestão terá um desconto de 0,43% a.a.

ANÚNCIO E PAGAMENTO DOS DIVIDENDOS

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

TRIBUTAÇÃO

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

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

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

Comentário Mensal

A distribuição de rendimentos referentes ao mês de fevereiro foi de R\$ 1,886700449/cota, valor equivalente a uma remuneração bruta de imposto de renda de 296,47% do CDI. O fundo recebeu um fluxo de caixa extraordinário devido ao pré-pagamento de uma operação da carteira, o que acarretou em um impacto positivo na distribuição de rendimentos referente ao último mês. Esse resultado também foi positivamente influenciado, principalmente, pelo IPCA. Já no mês de março, a segunda emissão de novas cotas do fundo foi anunciada. Essa oferta tem como objetivo fomentar o mercado secundário do produto e a maior pulverização do passivo. O fator de proporção para subscrição de novas cotas é de 0,26923076923, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data-base do Direito de Preferência (16/mar/2022). O tamanho da oferta é considerado adequado, de modo que os recursos poderão ser alocados de maneira rápida, eficiente e sem comprometer a distribuição de rendimentos.

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

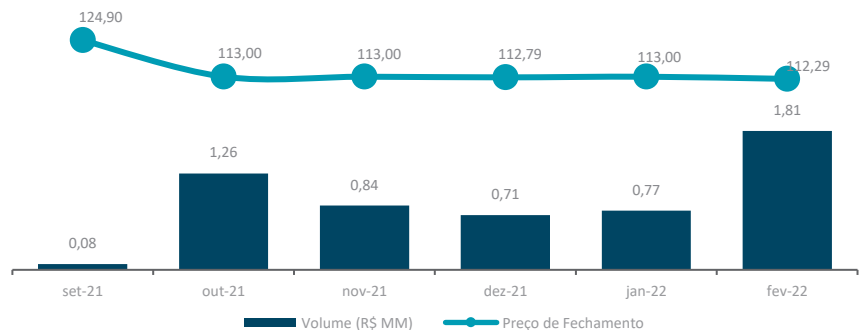
Cadastre seu e-mail para receber os relatórios e informes do fundo através deste link: [Mailing List](#)

Rendimentos Mensais (Últ. 12 Meses)

Data	Rendimento por cota	Dividend Yield	Rentabilidade Gross-Up	Rentabilidade Gross-Up CDI%	Valor Cota Patrimonial
mar/21					
abr/21					
mai/21					
jun/21	1,03	1,01%	1,18%	384,80%	102,05
jul/21	0,79	0,79%	0,93%	260,31%	100,56
ago/21	1,03	1,03%	1,21%	282,77%	100,46
set/21	1,18	1,17%	1,38%	312,74%	100,48
out/21	1,44	1,42%	1,67%	347,95%	101,11
nov/21	1,39	1,39%	1,64%	279,04%	99,79
dez/21	1,50	1,47%	1,73%	226,98%	101,65
jan/22	1,40	1,38%	1,63%	222,48%	100,96
fev/22	1,89	1,89%	2,22%	296,47%	99,88
Últ. 12 meses	11,64	11,65%	13,71%	277,59%	99,88

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

Ativo - RF	Emissor	Tipo	Rating	Agência	Posição	% do Patrimônio	Indexador	Tx. Compra Atualizada	Fluxo de Pagamentos	Data de Vencimento	Setor
Tabas	TABAS	CRI	N/A	N/A	R\$ 11.790.801	8,91%	IPCA	12,00%	Mensal	26/05/2025	Real Estate
SOCICAM 3	SOCICAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 7.583.093	5,73%	IPCA	10,00%	Mensal	26/01/2030	Shopping Center
EKKO 2	EKKO	CRI	N/A	N/A	R\$ 7.221.505	5,46%	IPCA	8,00%	Mensal	17/12/2025	Real Estate
Fundo Soberano BTG	Tesouro	Caixa	N/A	N/A	R\$ 6.835.889	5,18%	CDI%	N/A	N/A	N/A	Governo Federal
WAM Sen	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.616.098	4,25%	IPCA	8,56%	Mensal	20/12/2025	Real Estate
CRI HGLG	HGLG	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.439.147	4,11%	IPCA	5,00%	Mensal	15/03/2030	Logística
PESA	PESA	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.160.867	3,90%	IPCA	7,00%	Mensal	22/09/2031	Industrial
Alphaville	Alphaville	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.148.392	3,89%	IPCA	8,00%	Mensal	22/07/2027	Real Estate
Sugoi 2	Sugoi	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.009.672	3,79%	CDI+	6,25%	Mensal	19/06/2026	Real Estate
Nova Agro	Nova Agro	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.009.474	3,79%	Pré	12,00%	Mensal	20/07/2029	Agro
Gafisa 3	Gafisa	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.007.733	3,79%	CDI+	5,00%	Mensal	24/12/2024	Real Estate
Starbucks 2	Starbucks	CRI	N/A	N/A	R\$ 4.467.696	3,38%	CDI+	5,50%	Mensal	18/08/2027	Varejo
CRI HGRS	HGRS	CRI	N/A	N/A	R\$ 4.020.931	3,04%	IPCA	6,80%	Mensal	10/11/2033	Real Estate
Inlote	Inlote	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.744.404	2,83%	IGP-M	9,25%	Mensal	20/12/2032	Real Estate
Creditas Mez 2	Creditas	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.163.437	2,39%	IPCA	8,50%	Mensal	17/06/2041	Real Estate
OBA 3	OBA	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.133.454	2,37%	IPCA	5,86%	Mensal	27/06/2033	Varejo
Top Park Bahia Sub	Top Park Bahia	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.053.523	2,31%	IPCA	17,83%	Mensal	20/11/2032	Real Estate
MATEC	MATEC	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.987.778	2,26%	IPCA	7,00%	Mensal	20/05/2036	Real Estate
OP Resort Sub	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.063.817	1,56%	IPCA	15,67%	Mensal	20/01/2029	Real Estate
OP Resort Sen	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.058.061	1,56%	IPCA	9,00%	Mensal	20/01/2029	Real Estate
Total					R\$ 98.515.774	74,48%					

Carteira do Fundo: Ações

Conforme previsto na política de investimento, o fundo Iridium Fundo de Investimento Imobiliário realizou seu primeiro investimento em ações do segmento imobiliário. É importante saber que a alocação nesta classe de ativo deve ficar entre 5% a 10% do patrimônio do fundo, porém essa posição será montada com parcimônia e a medida que surgirem oportunidades. Sobre o racional de alocação, foi identificada uma oportunidade no mercado de ações, que nos últimos meses se encontra estressado, e alguns ativos podem apresentar ganhos de capital relevantes no futuro.

Ativo - FII	Grupo Econômico	Tipo	Setor	Custo Médio	Quantidade	Posição	% do Patrimônio
PLPL3	Plano e Plano	Ações	Real Estate	R\$ 3,14	396.100	R\$ 1.247.715,00	0,94%
LAVV3	Lavvi	Ações	Real Estate	R\$ 5,18	84.500	R\$ 452.920,00	0,34%
Total						R\$ 1.700.635,00	1,28%

Carteira do Fundo: FII - RF

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

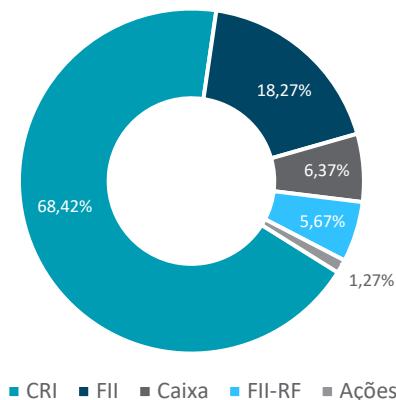
Ativo - FII RF	Sponsor	Tipo	Setor	Custo Médio	Quantidade	Posição	Tx. Compra Atualizada	Indexador	% do Patrimônio
ERCR11	Even	FII-RF	Real Estate	R\$ 78.871,80	100	R\$ 7.600.000,00	7,40%	IPCA	5,74%
Total						R\$ 7.600.000,00			5,74%

Carteira do Fundo: FII

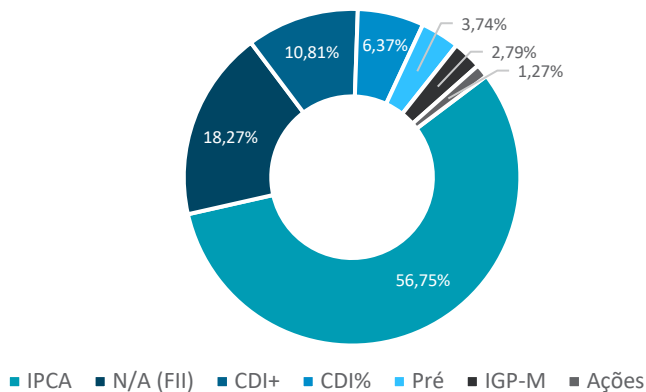
Ativo - FII	Grupo Econômico	Tipo	Setor	Custo Médio	Quantidade	Posição	% do Patrimônio
DEVA11	Devant	FII	Papel	R\$ 105,26	110.512	R\$ 11.225.808,96	8,49%
HCTR11	Hectare	FII	Papel	R\$ 128,57	54.550	R\$ 6.731.470,00	5,09%
IRDM11	Iridium	FII	Papel	R\$ 117,86	35.326	R\$ 3.829.338,40	2,89%
VSLH11	Hectare	FII	Papel	R\$ 10,36	270.470	R\$ 2.574.874,40	1,95%
URPR11	Urca	FII	Papel	R\$ 111,72	1.000	R\$ 117.100,00	0,09%
Total						R\$ 24.478.591,76	18,50%

Distribuição da Carteira

Distribuição por Ativo



Distribuição por Indexador



Distribuição por Setor	% do Patrimônio
Real Estate	52,38%
Papel	18,27%
Governo Federal	6,37%
Varejo	5,67%
Shopping Center	5,66%
Logística	4,06%
Industrial	3,85%
Agro	3,74%

Distribuição por Indexador* & Taxa Média		
Indexador	Taxa Média (a.a.)	% do Patrimônio
IPCA	8,99%	56,75%
N/A (FII)	N/A	18,27%
CDI+	5,59%	10,81%
CDI%	99,00%	6,37%
Pré	12,00%	3,74%
IGP-M	9,25%	2,79%
Ações	N/A	1,27%

Movimentações do Mês

A gestão mantém uma postura ativa e prioriza, neste momento, a redução da posição em FIIs, salvo quando surgem oportunidades, e o aumento da posição em CRIs.

A fim de melhorar a liquidez do produto, a gestora iniciou a segunda emissão de cotas do Iridium FII (IRIM11). Os termos da emissão são:

- Tamanho da Oferta: R\$ 35,392 milhões;
- Valor de Emissão das Novas Cotas: A cota patrimonial (R\$ 101,12) como referência;
- Tipo de Oferta: ICVM 476 com direito de preferência, sobras e montante adicional (até 20%) para os atuais cotistas do fundo; e
- Data Base do Direito de Preferência: 16/Mar/2022.

Para maiores informações ou ter acesso ao calendário completo da nova oferta, por favor acessar o [Fato Relevante](#) emitido no dia 07/mar/2022.

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

Tipo	Ativo	Operação	Quantidade	Preço Médio	Indexador	Taxa Ponderada	Financeiro
CRI	Starbucks 2	Compra	8.908,00	R\$ 1.010,35	CDI+	5,50%	R\$ 9.000.179,32

Tipo	Ativo	Operação	Quantidade	Preço Médio	Financeiro
FII	SNCI11	Compra	1.000	R\$ 103,00	R\$ 102.995,35
FII	URPR11	Venda	50.762	R\$ 116,56	R\$ 5.916.624,04

Tipo	Ativo	Operação	Quantidade	Preço Médio	Financeiro
Ações	LAVV3	Compra	84.500	R\$ 5,18	R\$ 437.953,00
Ações	PLPL3	Compra	396.100	R\$ 3,15	R\$ 1.246.608,00

Demonstração de Resultado Mensal

Resultado	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22
Receita Ativos (Caixa)	1.553.518	1.927.551	1.864.217	2.004.632	2.096.935	2.286.748
CRI	1.020.669	1.448.151	1.304.467	1.459.831	1.556.917	1.587.201
Juros	651.124	678.950	667.949	672.051	766.641	840.987
Correção Monetária	321.983	522.927	386.858	394.000	521.949	687.448
Negociação	47.562	246.273	249.660	393.780	268.327	58.766
FII	516.497	514.573	542.599	531.768	517.976	673.720
Dividendos	529.623	514.573	542.599	567.846	508.773	475.581
Negociação	(13.126)	-	-	(36.078)	9.203	198.140
LCI	-	-	-	-	-	-
Caixa	16.352	(35.173)	17.151	13.034	22.042	25.827
LFT	-	-	-	-	-	-
Despesas (Caixa)	(18.717)	(60.081)	(58.602)	(57.759)	(56.787)	(56.577)
Ajuste	-	-	-	-	(222.539)	222.539
Resultado (Caixa)	1.534.801	1.867.471	1.805.615	1.946.874	1.817.609	2.452.711
Distribuição	1.534.801	1.867.471	1.805.615	1.946.874	1.817.609	2.452.711
Distribuição/Cota *	1,1806	1,4365	1,3889	1,4976	1,3982	1,8867
Nº de cotas	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000
Ajustes Contábeis	78.190	810.015	(1.704.046)	2.414.358	(892.542)	(1.200.429)
MTM FII	1.066	475.572	(2.804.582)	2.729.366	284.897	(673.905)
MTM CRI	130	(72.173)	1.259.097	(405.353)	(1.202.109)	(196.536)
Ajustes Distribuição CRI	79.225	408.848	(156.331)	92.576	26.901	(327.757)
Ajustes Distribuição LCI	-	-	-	-	-	-
Ajustes Despesas	(2.231)	(2.231)	(2.231)	(2.231)	(2.231)	(2.231)

Detalhamento dos Ativos

Operação	Alphaville	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o crédito corporativo da Alphaville, além de contar com cessão fiduciária de carteira de recebíveis performados em valor superior à operação. O CRI visa alongar determinadas dívidas da companhia. A Alphaville é uma das mais tradicionais empresas no segmento de loteamentos residenciais contando com uma marca bastante forte. Após o IPO da companhia em 2020, entendemos que houve uma melhora significativa no risco corporativo da empresa.
Tx. Compra Atualizada	8,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	27/jul/21	
Data de Vencimento	22/jul/27	
Tipo de oferta	476	

Operação	Creditas Mez 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação é a série mezanino e tem como risco primário a carteira pulverizada de recebíveis de financiamento com garantia em imóveis (<i>home equity</i>) originados pela <i>fintech</i> Creditas. A carteira tem uma exposição de 64% do todo em imóveis em SP, com um LTV médio de 40%, ticket médio de R\$ 246 mil por contrato e a operação foi emitida com um valor de R\$ 76 milhões.
Tx. Compra Atualizada	8,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	05/jul/21	
Data de Vencimento	17/jun/41	
Tipo de oferta	476	

Operação	CRI HGLG	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário 2 contratos de locação de centros de distribuição: um para Raia Drogasil e outro para o Carrefour. Ambos locatários tem qualidade AAA e a operação ainda conta com a garantia de alienação fiduciária de um dos centros logísticos, que apresenta um LTV de 28%.
Tx. Compra Atualizada	5,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	02/jul/21	
Data de Vencimento	15/mar/30	
Tipo de oferta	476	

Operação	CRI HGRS	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário um contrato de compra e venda à prazo devido pelo HGRS FII (gerido pelo CSHG) referente a unidades residências de 2 edifícios, ambos localizados em duas das regiões mais nobres da capital paulista: Jardins e Faria Lima. Esses imóveis serão operados pela JFLiving para locação residência short e long stay. Ambos os ativos ficam em garantia da operação com um LTV abaixo de 35%.
Tx. Compra Atualizada	6,80%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	16/nov/21	
Data de Vencimento	10/nov/33	
Tipo de oferta	476	

Operação	Ekko 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como objetivo o financiamento de custos de obras e/ou aquisição de <i>landbank</i> referente a 6 empreendimentos da EKKO. Todos esses projetos estão localizados na região de Osasco - SP e Granja Viana (São Paulo - SP), praças em que a EKKO tem ampla experiência e forte histórico de vendas. Além do aval dos sócios controladores até o nível da Pessoa Física, a operação também conta com garantia real dos terrenos nos três empreendimentos mais novos e de fração percentual das vendas dos três empreendimentos em estágio avançado.
Tx. Compra Atualizada	8,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	02/jun/21	
Data de Vencimento	17/dez/25	
Tipo de oferta	476	

Operação	Gafisa 3	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora Gafisa, além de possuir em garantia o empreendimento CYANO, localizado no bairro da Barra da Tijuca (Rio de Janeiro - RJ). O empreendimento é de altíssima renda e foi construído em um dos últimos terrenos disponíveis para o desenvolvimento de frente para a praia.
Tx. Compra Atualizada	5,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	08/jul/21	
Data de Vencimento	24/dez/24	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	Inlote	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis de 10 loteamentos desenvolvidos pela Inlote no estado de Goiás. A carteira possui um total de 2.104 contratos e um valor de saldo devedor de R\$ 250 milhões, enquanto o valor total de emissão da operação foi de R\$ 100 milhões. A operação ainda conta com a garantia dos empreendedores e a garantia real dos imóveis.
Tx. Compra Atualizada	9,25%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	23/jun/20	
Data de Vencimento	20/dez/32	
Tipo de oferta	476	

Operação	MATEC	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste em um CRI de risco corporativo MATEC e conta com a garantia de um contrato atípico de locação devido pelo Fleury, contrato atípico de locação devido pela rede de atacado Tenda, alienação fiduciária dos respectivos imóveis e outros recebíveis.
Tx. Compra Atualizada	7,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/mai/21	
Data de Vencimento	20/mai/36	
Tipo de oferta	476	

Operação	Nova Agro	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste em um CRI com risco Nova Agro, grupo focado na produção de cana de açúcar e grãos. A operação conta com alienação fiduciária de 3 fazendas em São Gabriel do Oeste - MS e recebíveis de fornecimento de cana de açúcar para 2 usinas e fornecimento de soja para a COCAMAR.
Tx. Compra Atualizada	12,00%	
Indexador	Pré	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	14/jul/21	
Data de Vencimento	20/jul/29	
Tipo de oferta	476	

Operação	OBA 1 & 2	Resumo:
Rating	N/A	Operação de built to suit (BTS) para o desenvolvimento de novas lojas do Hortifruti Oba. Operação tem como risco primário a própria operação da varejista e conta com garantias adicionais, como alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis e fiança.
Tx. Compra Atualizada	6,40% & 6,40%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/jun/21	
Data de Vencimento	27/jun/33	
Tipo de oferta	476	

Operação	OP Resort Sen & Sub	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades residenciais) do empreendimento Ondas Praia Resort, localizado em Porto Seguro - BA. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real dos imóveis.
Tx. Compra Atualizada	9,00% & 15,67%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	13/jul/21	
Data de Vencimento	20/jan/29	
Tipo de oferta	476	

Operação	Pesa	Resumo:
Rating	N/A	Operação tem o objetivo de financiar a expansão da fábrica de máquinas e equipamentos da AIZ, localizada em São José dos Pinhais - SP. A AIZ é um fornecedor relevante da PESA (revendedor Cartepillar do Sul do país). Operação conta com alienação fiduciária de imóveis, cessão de contratos com a PESA e garantias fidejussórias adicionais.
Tx. Compra Atualizada	7,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/jun/21	
Data de Vencimento	22/set/31	
Tipo de oferta	476	

Detalhamento dos Ativos

Operação	SOCICAM 3	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o crédito corporativo da Socicam além de contar com a cessão de aluguéis de espaços comerciais dos terminais rodoviários Tietê e Barra Funda, que estão entre os principais terminais de passageiros do país em termos de fluxo. Com os recursos da operação, a Socicam irá adquirir a participação do sócio nos terminais, o que implicará também incremento no fluxo financeiro para a empresa.
Tx. Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	26/jul/21	
Data de Vencimento	26/jan/30	
Tipo de oferta	476	

Operação	Starbucks 1 e 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o crédito corporativo da operadora da rede Starbucks no Brasil, maior rede de cafeterias do mundo e umas das marcas mais famosas. A operação ainda conta como garantia o aval da Pessoa Física do controlador da operação brasileira e com a cessão fiduciária de 100% dos recebíveis de vale de todas as lojas do Brasil.
Tx. Compra Atualizada	5,50%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	05/ago/21	
Data de Vencimento	18/ago/27	
Tipo de oferta	476	

Operação	Sugoi 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora Sugoi, empresa focada no setor de MCMV sobretudo no Estado de São Paulo. Foi destinada à aquisição de um terreno em Santo André - SP, avaliado em R\$ 50 milhões e que será a localidade de um dos principais novos projetos de incorporação da companhia. Além da garantia do imóvel adquirido, a operação contará com colateral de futuros recebíveis desta incorporação. Os sócios controladores da Sugoi na Pessoa Física também são coobrigados no financiamento.
Tx. Compra Atualizada	6,25%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	02/jul/21	
Data de Vencimento	19/jun/26	
Tipo de oferta	476	

Operação	Tabas	Resumo:
Rating	N/A	O operação tem como risco primário a Tabas Tecnologia, empresa do ramo de locação <i>mid/long stay</i> de apartamentos residenciais localizados nos estados do RJ e SP. A operação tem um total de emissão no valor de R\$ 20 milhões, que serão integralizados em 4 tranches de R\$ 5 milhões conforme a empresa for expandindo suas operações e tendo necessidade de caixa. A operação tem como garantia todas as receitas da Tabas, que devem cobrir no mínimo 5X a PMT do CRI.
Tx. Compra Atualizada	12,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	04/jun/21	
Data de Vencimento	26/mai/25	
Tipo de oferta	476	

Operação	Top Park Bahia Sub	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário uma carteira de recebíveis de 4 loteamentos, sendo 3 performados e 1 em fase de término de obra, todos localizados no estado da Bahia. Além disso, o CRI conta com o aval corporativo do grupo controlador e dos controladores em suas Pessoas Físicas e alienação fiduciária das cotas das SPE detentoras dos projetos.
Tx. Compra Atualizada	17,83%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	14/set/20	
Data de Vencimento	20/nov/32	
Tipo de oferta	476	

Operação	WAM Sen	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a holding controladora do grupo WAM. A operação conta ainda com a fiança de todas as Pessoas Físicas e Jurídicas do grupo, alienação fiduciária das cotas das empresas do grupo e cessão fiduciária dos recebíveis excedentes de todos os empreendimentos atuais e futuros do grupo.
Tx. Compra Atualizada	8,56%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	09/dez/20	
Data de Vencimento	20/dez/25	
Tipo de oferta	476	

Estratégia de Gestão

FOCO EM OPERAÇÕES
ESTRUTURADAS

- Abordagem disciplinada de pesquisa fundamentalista em crédito
- Equipe com experiência na estruturação, aquisição e acompanhamento de operações de crédito estruturado e na gestão de fundos de crédito
- Objetivo de rentabilidade de IPCA + 7% a.a. (líquido de IR para investidores PF)

ICVM 476

- Relacionamento com originadores e estruturadores de operações de crédito
- Foco na aquisição de ativos de crédito, emitidos através de ofertas públicas restritas (ICVM 476), que são restritas a um número limitado de investidores profissionais, apresentam um ticket médio elevado e geralmente apresentam uma remuneração maior

OPORTUNIDADES DE
GANHO NO
SECUNDÁRIO

- Há no mercado secundário de ativos de crédito um enorme potencial de crescimento e a Iridium pretende gerar valor adicional com essas oportunidades

ALOCAÇÃO
ALTERNATIVA EM
OUTROS ATIVOS
IMOBILIÁRIOS

- Alocação alternativa em outros ativos imobiliários

Equipe de Gestão & Análise

Rafael Yunes Selegatto (sócio, co-gestor e analista)

Foi gestor de fundos imobiliários da FAR - Fator Administração de Recursos. Começou a carreira na área de consultoria estratégica da Accenture e, posteriormente, entrou no Banco Fator onde atuou na área de estruturação de operações de renda fixa para mercado de capitais, com foco nos setores de Shoppings, Logística e Imobiliário. Selegatto é formado em Economia pelo Insper - Instituto de Ensino e Pesquisa, além de possuir as certificações de Administrador de Carteira de Valores Mobiliários (CVM) e CGA (ANBIMA)

Yannick Bergamo (sócio, co-gestor e analista)

Foi gestor de fundos de crédito da FAR - Fator Administração de Recursos. Começou a carreira na área de pesquisa e desenvolvimento da Chaordic Systems, empresa voltada para sistemas de aprendizagem de máquina em sites de e-commerce. Posteriormente entrou como trainee no Fator, onde atuou por dois anos na área de Equity Research da Fator Corretora, passando pelos setores de Tecnologia, Commodities, Logística e Construção Civil. Antes de assumir a área de crédito, atuou como analista da FAR - Fator Administração de Recursos dos setores de Siderurgia, Mineração, Petróleo & Gás e Alimentos. Bergamo é formado em Engenharia Elétrica pela Escola Politécnica da USP, além de possuir a certificação CGA (ANBIMA)

Lucca Mussolin (sócio e analista)

Possui experiência em mercados de capitais e em gestão de recursos, tendo atuado em diferentes instituições. Nos últimos 4 anos antes de integrar a equipe da Iridium, trabalhou no Itaú Asset Management e, posteriormente, na área de concessão de crédito (segmentos Large e CIB) do Itaú BBA, analisando o setor automotivo. Mussolin é formado em Administração de Empresas pela Faculdade de Economia e Administração da USP, além de possuir a certificação CGA (ANBIMA)

Raphael Mendes de Assumpção (sócio e analista)

Possui 5 anos de experiência na estruturação de financiamentos sindicalizados e no mercado de capitais com ênfase no setor de Energia e Telecomunicações. Atuou nos bancos ING e Santander, onde foi responsável por transações de dívidas estruturadas e project-finance, incluindo debêntures incentivadas. Iniciou sua carreira na área de Equity Research, tendo feito parte dos times do Itaú BBA e da Fator Corretora. Assumpção é formado em Engenharia Mecatrônica pela Escola Politécnica da USP, além de possuir a certificação CGA (ANBIMA)

Conheça os Fundos da Iridium

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

* Dias úteis

Rentabilidade Histórica

FUNDOS	DATA	COTA	DIA	MÊS	ANO	12M	PL MÉDIO 12M	PL
IRIDIUM APOLLO FI RF CRÉD. PRIV. LP % CDI	17/03/2022	1,24393524	0,05%	0,58%	2,41%	8,43%	R\$677.371.486	R\$1.024.051.108
IRIDIUM PIONEER INCENTIVADO INFRAESTRUTURA FI RF (1) % CDI	17/03/2022	1,28794873	0,14%	0,59%	2,23%	10,12%	R\$108.582.942	R\$112.758.649
IRIDIUM TITAN ADVISORY FIC FI RF CRÉDITO PRIVADO % CDI	17/03/2022	1,18228261	0,05%	0,61%	2,46%	8,42%	R\$68.491.805	R\$59.704.399
IRIDIUM APOLLO MASTER PREV FI RF CRED PRIV % CDI	17/03/2022	1,14682103	0,05%	0,54%	2,33%	8,09%	R\$84.958.507	R\$229.954.832
IRIDIUM RHINO FICFIA Excesso do Ibovespa	17/03/2022	2,54957011	1,40%	-1,79%	-0,99%	-15,15%	R\$75.173.024	R\$72.851.002
BENCHMARKS								
CDI	17/03/2022		0,04%	0,48%	1,98%	6,05%		
Ibovespa	17/03/2022		1,77%	-0,06%	7,87%	-2,98%		

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



Ir

iridium

gestão de recursos

CONTATO

Rafael Morais, CFP®

+55 11 4861 5770

rmorais@iridiumgestao.com.br

Antonio Carlos Conceição, CGA, CFP®

+55 11 4861 5799

aconceicao@iridiumgestao.com.br

rua joaquim floriano . 100 . 9 andar

são paulo . sp . 04534-000

www.iridiumgestao.com.br

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

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

 Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária