

## 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 referente ao mês de maio foi de R\$ 1,454777447/cota, valor equivalente a uma remuneração bruta de imposto de renda de 165,96% do CDI. Neste mês, a equipe de gestão manteve o processo de alocação dos recursos da segunda emissão de novas cotas do fundo e a totalidade dos recursos captados já foram alocados, priorizando CRIs com altos níveis de spreads de crédito e garantias. A compra de cotas de outros fundos imobiliários e ações foram pontuais e tiveram como objetivo gerar ganho de capital no curto prazo. No próximo mês, o fundo já não deverá ter mais caixa disponível para a compra de novos ativos e é esperado que o retorno do produto tenha uma forte correlação com a inflação. A carteira continua adimplente e uma dinâmica positiva de distribuição de rendimentos poderá ser observada assim que as operações iniciarem suas amortizações e liberarem o IPCA acumulado nos seus respectivos preços. Por fim, a carteira do fundo permanece adimplente em todas as suas obrigações.

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

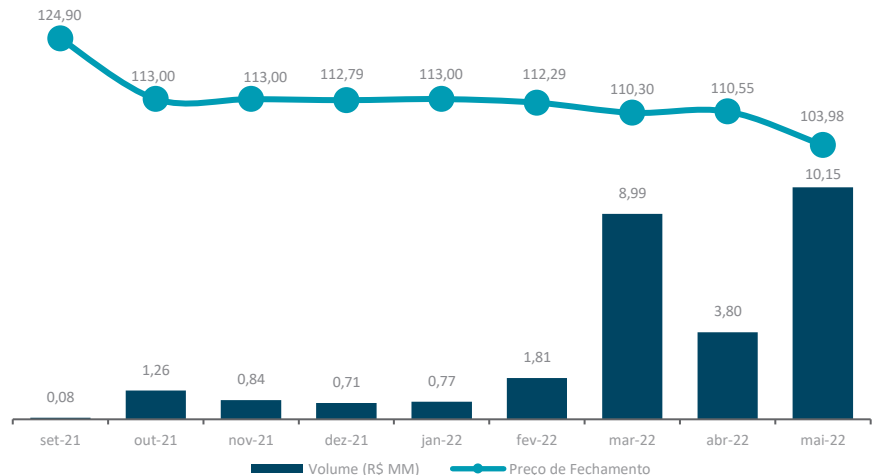
Cadastre seu e-mail para receber os relatórios e informes do fundo através deste link: [Mailing List](#)

## Rendimentos Mensais (Últ. 12 Meses)

Data	Rendimento por cota	Dividend Yield	Rentabilidade Gross-Up	Rentabilidade Gross-Up CDI%	Valor Cota Patrimonial
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
mar/22	1,14	1,14%	1,34%	145,15%	100,39
abr/22	1,51	1,52%	1,78%	213,83%	99,62
mai/22	1,45	1,46%	1,72%	166,54%	99,68
Últ. 12 meses	15,75	15,80%	18,59%	235,50%	99,68

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
Fundo Soberano BTG	Tesouro	Caixa	N/A	N/A	R\$ 10.206.271,50	5,87%	CDI%	N/A	N/A	N/A	Governo Federal
Tabas	Tabas	CRI	N/A	N/A	R\$ 9.438.107,78	5,43%	IPCA	12,00%	Mensal	26/05/2025	Real Estate
Starbucks 2	Starbucks	CRI	N/A	N/A	R\$ 9.273.792,64	5,34%	CDI+	5,50%	Mensal	18/08/2027	Varejo
Allegra Pacaembu 2	Allegra Pacaembu	CRI	N/A	N/A	R\$ 8.048.117,03	4,63%	CDI+	5,00%	Mensal	17/03/2027	Real Estate
SOCICAM 3	SOCICAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 7.554.933,35	4,35%	IPCA	10,00%	Mensal	26/01/2030	Shopping Center
DASA	DASA	CRI	N/A	N/A	R\$ 7.533.591,39	4,33%	IPCA	7,00%	Mensal	26/03/2037	Saúde
EKKO 2	EKKO	CRI	N/A	N/A	R\$ 7.325.325,90	4,21%	IPCA	8,00%	Mensal	17/12/2025	Real Estate
WAM Sen	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.840.998,02	3,36%	IPCA	8,51%	Mensal	20/12/2025	Real Estate
Alphaville	Alphaville	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.268.473,17	3,03%	IPCA	8,00%	Mensal	22/07/2027	Real Estate
PESA	PESA	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.250.767,73	3,02%	IPCA	7,00%	Mensal	22/09/2031	Industrial
CRI HGLG	HGLG	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.239.694,95	3,01%	IPCA	5,00%	Mensal	15/03/2030	Logística
Sugoi 2	Sugoi	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.025.708,95	2,89%	CDI+	6,25%	Mensal	19/06/2026	Real Estate
Gafisa 3	Gafisa	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.018.466,15	2,89%	CDI+	5,00%	Mensal	24/12/2024	Real Estate
Nova Agro	Nova Agro	CRI	N/A	N/A	R\$ 4.780.070,32	2,75%	Pré	12,00%	Mensal	20/07/2029	Agro
Encontro das Águas	Encontro das Águas	CRI	N/A	N/A	R\$ 4.420.195,84	2,54%	IPCA	9,50%	Mensal	26/04/2032	Real Estate
CRI HGRS	HGRS	CRI	N/A	N/A	R\$ 4.110.547,37	2,36%	IPCA	6,80%	Mensal	10/11/2033	Real Estate
ADN	ADN	CRI	N/A	N/A	R\$ 4.000.000,00	2,30%	IPCA	8,50%	Mensal	25/05/2027	Real Estate
Inlote	Inlote	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.841.557,62	2,21%	IGP-M	9,25%	Mensal	20/12/2032	Real Estate
OBA 3	OBA	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.215.930,98	1,85%	IPCA	6,40%	Mensal	27/06/2033	Varejo
Top Park Bahia Sub	Top Park Bahia	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.104.223,00	1,79%	IPCA	17,83%	Mensal	20/11/2032	Real Estate
MATEC	MATEC	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.089.146,41	1,78%	IPCA	7,00%	Mensal	20/05/2036	Real Estate
CRI GGRC	GGRC11	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.087.221,53	1,78%	IPCA	7,50%	Mensal	26/02/2036	Logística
Creditas Mez 2	Creditas	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.014.592,28	1,73%	IPCA	8,50%	Mensal	17/06/2041	Real Estate
OP Resort Sub	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.012.217,62	1,16%	IPCA	15,67%	Mensal	20/01/2029	Real Estate
OP Resort Sen	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 1.995.266,03	1,15%	IPCA	9,00%	Mensal	20/01/2029	Real Estate
TEND19	Tenda	Debênture	A	S&P	R\$ 1.772.289,27	1,02%	CDI%	7,99%	Semestral	15/09/2026	Real Estate
Termas Resort	Gramado Parks	CRI	N/A	N/A	R\$ 1.254.880,28	0,72%	IPCA	10,00%	Mensal	20/04/2024	Real Estate
Total					R\$ 134.722.387,12	77,51%					

## Carteira do Fundo: Ações

Conforme previsto na política de investimento, o fundo Iridium Fundo de Investimento Imobiliário segue realizando investimentos 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.

Ativo - FII	Grupo Econômico	Tipo	Setor	Custo Médio	Quantidade	Posição	% do Patrimônio
LAVV3	Larvi	Ações	Real Estate	R\$ 5,02	378.500	R\$ 1.945.490,00	1,12%
PLPL3	Plano e Plano	Ações	Real Estate	R\$ 3,02	619.400	R\$ 1.622.828,00	0,93%
Total						R\$ 3.568.318,00	2,05%

## 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.

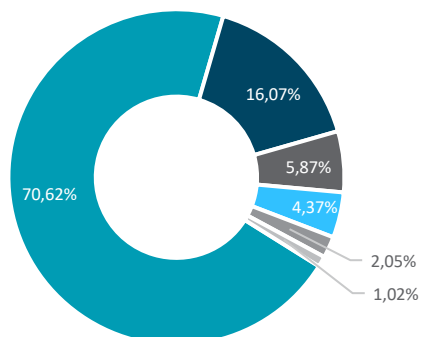
Ativo - FII RF	Sponsor	Tipo	Setor	Custo Médio	Quantidade	Posição	Tx. Compra Atualizada	Indexador	% do Patrimônio
ERCR11	Even	FII - RF	Real Estate	R\$ 78.871,80	100	R\$ 7.600.000,00	7,40%	IPCA	4,37%
Total						R\$ 7.600.000,00			4,37%

## Carteira do Fundo: FII

Ativo - FII	Grupo Econômico	Tipo	Setor	Custo Médio	Quantidade	Posição	% do Patrimônio
DEVA11	Devant	FII	Papel	R\$ 105,26	106.183	R\$ 10.457.963,67	6,02%
HCTR11	Hectare	FII	Papel	R\$ 128,57	54.550	R\$ 6.233.974,00	3,59%
IRD11	Iridium	FII	Papel	R\$ 117,86	35.326	R\$ 3.702.164,80	2,13%
MANA14	Manati	FII	Papel	R\$ 10,00	250.000	R\$ 2.500.000,00	1,44%
VSLH11	Hectare	FII	Papel	R\$ 10,36	270.470	R\$ 2.496.438,10	1,44%
URPR14	Urca	FII	Papel	R\$ 102,50	21.602	R\$ 2.402.790,46	1,38%
URPR13	Urca	FII	Papel	R\$ 102,50	815	R\$ 90.652,45	0,05%
URPR11	Urca	FII	Papel	R\$ 105,59	16	R\$ 1.779,68	0,00%
Total						R\$ 27.885.763,16	16,04%

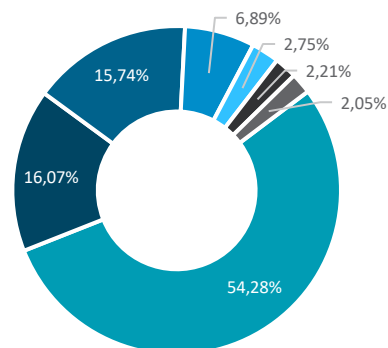
## Distribuição da Carteira

### Distribuição por Ativo



■ CRI ■ FII ■ Caixa ■ FII-RF ■ Ações ■ Debênture

### Distribuição por Indexador



■ IPCA ■ N/A (FII) ■ CDI+ ■ CDI% ■ Pré ■ IGP-M

Distribuição por Setor	% do Patrimônio
Real Estate	51,63%
Papel	16,07%
Varejo	7,19%
Governo Federal	5,87%
Logística	4,79%
Shopping Center	4,35%
Saúde	4,33%
Industrial	3,02%
Agro	2,75%

Distribuição por Indexador* & Taxa Média		
Indexador	Taxa Média (a.a.)	% do Patrimônio
IPCA	8,72%	54,28%
N/A (FII)	N/A	16,07%
CDI+	5,40%	15,74%
CDI%	85,54%	6,89%
Pré	12,00%	2,75%
IGP-M	9,25%	2,21%
Ações	N/A	2,05%

## Movimentações do Mês

A equipe de gestão está acompanhando a evolução do cenário econômico nesse período de maior volatilidade. Adicionalmente, considerando os atuais altos níveis de spreads de crédito praticados nas emissões primárias de CRIs, a gestão mantém uma postura ativa e prioriza, neste momento, a utilização do caixa remanescente e a redução da posição em FIIs, salvo quando surgem oportunidades, para proporcionar o aumento da posição em CRIs, elevando a taxa média de retorno da carteira.

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

Tipo	Ativo	Operação	Quantidade	Preço Médio	Indexador	Taxa Ponderada	Financeiro
CRI	ADN	Compra	4.000	R\$ 1.000,00	IPCA	8,50%	R\$ 4.000.000,00
CRI	Encontro das Águas	Compra	5.000	R\$ 886,13	IPCA	9,50%	R\$ 4.430.664,12
CRI	Termas Resort	Compra	2.000	R\$ 626,60	IPCA	10,00%	R\$ 1.253.209,61

Tipo	Ativo	Operação	Quantidade	Preço Médio	Financeiro
FII	MANA14	Compra	250.000	R\$ 10,00	R\$2.500.000,00
FII	SNCI11	Venda	6.996	R\$ 103,58	R\$724.619,50

Tipo	Ativo	Operação	Quantidade	Preço Médio	Financeiro
Ações	LAVV3	Compra	134.000	R\$ 4,69	R\$629.111,00

Tenda em vista a assembléia agendada para os dias 23 e 24 de junho, onde a Construtora Tenda solicita um waiver aos credores para descumprir covenants de endividamento, a Iridium informa que a posição investida em debêntures de emissão da Tenda (TEND19) foi oportunista, adquirida depois da grande desvalorização ocorrida, justamente porque a equipe de gestão acha que o mercado acabou reagindo de maneira exagerada aos últimos resultados da companhia. Apesar dos resultados de fato terem sido negativos e o rating da mesma ter passado de AAA para A pela S&P, a Iridium confia que o valor do ativo líquido da empresa ainda seja consideravelmente positivo e, portanto, a solvência da empresa não está em questão. Desta forma, a primeira medida de proteção nessa compra é o desconto do valor de face com que o ativo foi comprado, uma vez que a taxa de CDI + 8%a.a. (quando o ativo foi adquirido) representava 84% do seu valor de face. Além disso, cumpre informar que a gestão já estava participando das negociações com a companhia para terem o waiver de descumprimento de covenant e nessas conversas já estava estabelecido que haveria a inclusão de garantias nas operações, que deverão perfazer inicialmente 15% de garantia. Adicionalmente, considerando a carteira de recebíveis, cotas de SPEs e conta reserva, a partir de julho 2023, essa razão deverá chegar a 30% de garantia. Além disso, foram estabelecidas outras medidas, como aumento de taxa e limitação do volume de lançamentos, o que também traz mais conforto aos debenturistas.

## Demonstração de Resultado Mensal

Resultado	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22
Receita Ativos (Caixa)	2.004.632	2.096.935	2.286.748	1.542.984	2.163.150	2.460.732
CRI	1.459.831	1.556.917	1.587.201	1.175.215	1.573.862	1.751.530
Juros	672.051	766.641	840.987	677.785	770.400	926.929
Correção Monetária	394.000	521.949	687.448	399.062	341.928	425.869
Negociação	393.780	268.327	58.766	98.367	461.534	398.731
FII	531.768	517.976	673.720	333.476	461.311	548.725
Dividendos	567.846	508.773	475.581	348.697	394.092	453.982
Negociação	(36.078)	9.203	198.140	(15.220)	67.218	94.744
LCI	-	-	-	-	-	-
Caixa	13.034	22.042	25.827	34.293	127.977	160.477
LFT	-	-	-	-	-	-
<b>Despesas (Caixa)</b>	<b>(57.759)</b>	<b>(56.787)</b>	<b>(56.577)</b>	<b>(56.166)</b>	<b>(58.688)</b>	<b>(161.194)</b>
Ajuste	-	(222.539)	222.539	-	(140.708)	202.679
<b>Resultado (Caixa)</b>	<b>1.946.874</b>	<b>1.817.609</b>	<b>2.452.711</b>	<b>1.486.818</b>	<b>1.963.753</b>	<b>2.502.217</b>
<b>Distribuição</b>	<b>1.946.874</b>	<b>1.817.609</b>	<b>2.452.711</b>	<b>1.486.818</b>	<b>1.963.753</b>	<b>2.502.217</b>
<b>Distribuição/Cota *</b>	<b>1,4976</b>	<b>1,3982</b>	<b>1,8867</b>	<b>1,1437</b>	<b>1,5106</b>	<b>1,4548</b>
Nº de cotas	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.720.000
Ajustes Contábeis	2.414.358	(892.542)	(1.200.429)	788.854	(1.581.333)	171.984
MTM FII	2.729.366	284.897	(673.905)	(194.276)	(1.031.530)	589.123
MTM CRI	(405.353)	(1.202.109)	(196.536)	429.940	(193.807)	(730.247)
Ajustes Distribuição CRI	92.576	26.901	(327.757)	555.420	(353.765)	315.339
Ajustes Distribuição LCI	-	-	-	-	-	-
Ajustes Despesas	(2.231)	(2.231)	(2.231)	(2.231)	(2.231)	(2.231)

## Informações Gerais

Ressaltamos que 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, devido aos recentes altos índices mensais de preços, alguns ativos atrelados a inflação tem obtido resultados acima do que os mesmos tem gerado de caixa no período. Isso ocorre por conta da forma da atualização monetária presente nessas operações, que varia de operação para operação e pode apresentar descasamento na regra da atualização monetária. De acordo com o nosso entendimento e do administrador do fundo, esses resultados não podem ser considerados como “distribuíveis”, até que tais ativos gerem caixa suficiente para tal distribuição de resultado.

Por fim, gostaríamos de esclarecer que todos os ativos da carteira estão, e sempre estiveram, totalmente adimplentes sem nenhum processo de execução de garantias em curso.

## Detalhamento dos Ativos

Operação	ADN	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário uma dívida corporativa da incorporadora ADN. A ADN é uma empresa com foco no segmento MCMV no estado de São Paulo e os recursos da operação deverão lastrear os futuros lançamentos da companhia, bem como projetos em curso. Em adição ao risco corporativo, a operação conta com a garantia fiduciária de carteira de recebíveis pró-solutos. Os sócios até o nível da PF também figuram como avalistas da operação.
Tx. Compra Atualizada	8,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	18/mai/22	
Data de Vencimento	25/mai/27	
Tipo de oferta	476	

Operação	Allegra Pacaembu 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a concessionária Allegra Pacaembu, vencedora da licitação para utilização do complexo do Pacaembu por 35 anos. A operação conta com a garantia da Progen (controladora da concessionária), recebíveis detidos pela Progen contra empresas com baixíssimo risco de crédito (AAA), aval dos controladores em suas Pessoas Física e imóveis em alienação fiduciária.
Tx. Compra Atualizada	5,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	27/jan/21	
Data de Vencimento	17/jan/28	
Tipo de oferta	476	

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 (home equity) originados pela fintech 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 GGRC	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o FII GGRC, um dos grandes FII de logística do mercado brasileiro. A operação conta ainda com a garantia de 100% dos recebíveis dos contratos de locação BTS (AMBEV Guarulhos, Todimo, Hering, Benteler e Copobras) em cessão fiduciária e esses atualmente superam em mais de 2X a parcela da operação.
Tx. Compra Atualizada	7,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	25/fev/22	
Data de Vencimento	26/fev/36	
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	

## Detalhamento dos Ativos

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	DASA	Resumo:
Rating	N/A	Operação é lastreada nos recebíveis de compra da torre D do Hospital da Bahia, atualmente locado em regime de BTS pelo próprio Hospital da Bahia que foi integralmente adquirido pelo grupo DASA em 2021. O grupo DASA, controlado pela família Bueno é um dos maiores grupos de saúde do país com rating AAA, a operação contará ainda com o imóvel em garantia.
Tx. Compra Atualizada	7,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	18/abr/22	
Data de Vencimento	26/mar/37	
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 landbank 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	Encontro das Águas	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário uma carteira de recebíveis do loteamento performado Encontro das Águas, localizado no estado de Pernambuco (PE). O CRI conta com o aval dos controladores em suas Pessoas Físicas e alienação fiduciária das cotas das SPEs detentora do projeto.
Tx. Compra Atualizada	9,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	04/mai/22	
Data de Vencimento	26/abr/32	
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	

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	

## Detalhamento dos Ativos

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 3	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%	
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	

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	



## Detalhamento dos Ativos

Operação	Starbucks 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 a 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 mid/long stay 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	TEND19	Resumo:
Rating	A	A operação tem como risco principal a empresa Construtora Tenda, uma das maiores incorporadoras brasileiras focada em baixa renda, especialmente no Programa Casa Verde e Amarela.
Tx. Compra Atualizada	7,99%	
Indexador	CDI%	
Fluxo de Pagamentos	Semestral	
Data de Emissão	15/set/21	
Data de Vencimento	15/set/26	
Tipo de oferta	476	

Operação	Termas Resort	Resumo:
Rating	N/A	A operação é a série Senior do Gramado Termas Resort e tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades residenciais) do empreendimento Wyndham Gramado Termas Resort em Gramado - RS, que possui um valor na emissão de aproximadamente R\$ 130 milhões. O valor total de emissão da operação foi de R\$ 100 milhões, sendo 40% de classe sênior, 10% de classe mezanino (classe detida pelo fundo) e 50% de classe Subordinada, que serve como garantia ao CRI sênior e mezanino. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real dos imóveis.
Tx. Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	13/jul/20	
Data de Vencimento	20/abr/24	
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	

## Detalhamento dos Ativos

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 Física e Jurídica 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	8,51%	
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 Demais Fundos da Iridium

	Iridium Apollo	Iridium Pioneer	Iridium Titan	Iridium Apollo Prev	Iridium Rhino
<b>FOCO</b>	Crédito corporativo high grade	Crédito ligado a projetos de infraestrutura	Crédito corporativo	Crédito corporativo high grade	Ações com foco em valor
<b>PÚBLICO ALVO</b>	Público Geral e adequado a Res. CMN nº 4.661	Investidores Qualificados	Investidores Qualificados	Público Geral	Investidores Qualificados
<b>OBJETIVO DE RETORNO</b>	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
<b>LIQUIDEZ</b>	D+0 / D+1	D+30 / D+31	D+30 / D+31	D+5 / D+6 *	D+1 / D+3 *
<b>APLICAÇÃO E SALDO</b>	R\$ 500	R\$ 500	R\$ 500	R\$ 500	R\$ 500
<b>MOVIMENTAÇÃO</b>	R\$ 100	R\$ 100	R\$ 100	R\$ 100	R\$ 100
<b>TAXA DE ADM</b>	0,4% a.a.	0,7% a.a.	0,6% a.a.	0,7% a.a.	1,8% a.a.
<b>TAXA DE PERFORMANCE</b>	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+
<b>TRIBUTAÇÃO</b>	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	17/06/2022	1,28333608	0,06%	0,64%	5,65%	10,64%	R\$855.216.600	R\$1.627.268.011
IRIDIUM PIONEER INCENTIVADO INFRAESTRUTURA FI RF (1) % CDI	17/06/2022	1,33928288	0,12%	0,66%	6,31%	12,68%	R\$115.598.217	R\$159.494.312
IRIDIUM TITAN ADVISORY FIC FI RF CRÉDITO PRIVADO % CDI	17/06/2022	1,22347448	0,06%	0,70%	6,03%	11,01%	R\$63.800.645	R\$84.438.415
IRIDIUM APOLLO MASTER PREV FI RF CRED PRIV % CDI	17/06/2022	1,18186779	0,05%	0,62%	5,46%	9,89%	R\$152.453.170	R\$355.222.311
IRIDIUM RHINO FICFIA Excesso do Ibovespa	17/06/2022	2,09464780	-2,45%	-11,61%	-18,66%	-37,60%	R\$75.168.672	R\$60.557.825
<b>BENCHMARKS</b>								
CDI	17/06/2022		0,05%	0,57%	4,94%	8,33%		
Ibovespa	17/06/2022		-2,90%	-10,35%	-4,77%	-22,05%		

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	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 5242 1157

[rmorais@iridiumgestao.com.br](mailto:rmorais@iridiumgestao.com.br)

**Antonio Carlos Conceição, CGA, CFP®**

+55 11 5242 1159

[aconceicao@iridiumgestao.com.br](mailto:aconceicao@iridiumgestao.com.br)

Av brig faria lima . 4440 . 11 andar

são paulo . sp . 04538-132

[www.iridiumgestao.com.br](http://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 ADOPTADAS, PODEM RESULTAR EM PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária