

#### CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS

##### OBJETIVO DO FUNDO

Foco Principal: Investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento

Outros Ativos Imobiliários: Complementarmente, é permitido o investimento em Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), Letras Imobiliárias Garantidas (LIGs), Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003

##### PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

##### INÍCIO DO FUNDO

mar/18

##### 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:

FII Iridium Recebíveis Imobiliários

##### CNPJ:

28.830.325/0001-10

##### NEGOCIAÇÃO

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

##### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Taxa de Administração: 0,17% a.a.

Taxa de Gestão: 0,83% a.a.

##### ANÚNCIO E PAGAMENTO DOS DIVIDENDOS

7ª e 12ª 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

Em fevereiro, ocorreu a liquidação financeira do direito de preferência da 6ª emissão de cotas do fundo, onde foram captados R\$ 233,4 milhões. Adicionalmente, vale ressaltar que no último mês, o fundo também alcançou seu maior volume de negociação no mercado secundário, encerrando o período com um volume negociado de R\$ 103 milhões.

O fundo realizou uma distribuição de rendimentos no dia 17/03/2020 de R\$ 0,9527/cota para os cotistas que detinham cotas no dia 10/03/2020, e essa distribuição equivale a um resultado de 381,73% do CDI no mês, considerando a isenção tributária na distribuição mensal para investidores Pessoas Físicas - PF.

Link para os comunicados de distribuição:

- [IRDM11](#)
- [IRDM13](#)

## Rendimentos Mensais (Últ. 12 Meses)

Data	Rendimento por Cota (R\$)	Dividend Yield <sup>1</sup>	Dividend Yield - Gross-Up <sup>2</sup>	Dividend Yield - Gross-Up CDI%	Valor Cota Patrimonial (R\$)
mar/19	0,82	0,86%	1,01%	216,22%	95,73
abr/19	0,79	0,81%	0,96%	204,27%	97,46
mai/19	0,80	0,82%	0,96%	177,67%	97,29
jun/19	0,85	0,85%	1,01%	214,47%	99,60
jul/19	0,64	0,65%	0,76%	134,06%	99,58
ago/19	1,15	1,16%	1,36%	272,24%	99,24
set/19	0,79	0,79%	0,93%	199,71%	100,61
out/19	0,80	0,80%	0,94%	195,29%	100,83
nov/19	1,28	1,26%	1,49%	390,75%	101,40
dez/19	0,80	0,79%	0,93%	248,85%	101,35
jan/20	1,04	1,05%	1,23%	327,19%	99,54
fev/20	0,95	0,95%	1,12%	381,73%	99,98

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

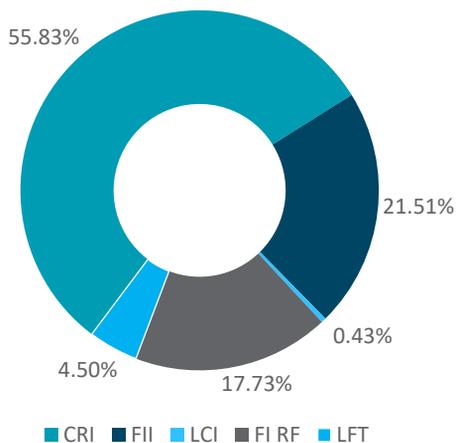
Ativo - RF	Emissor	Tipo	Rating	Agência	Posição	% do Patrimônio	Indexador	Tx. Compra Atualizada	Fluxo de Pagamentos	Data de Vencimento
Fundo Soberano 1	Tesouro	FI RF	N/A	N/A	R\$ 124.385.631	18,70%	CDI%	99,00%	Mensal	N/A
LFT	Tesouro	FI RF	N/A	N/A	R\$ 31.576.076	4,75%	CDI%	99,00%	Mensal	N/A
Helbor 2	Helbor	CRI	N/A	N/A	R\$ 28.481.709	4,28%	CDI+	2,15%	Trimestral	jun-23
Transpes	Transpes	CRI	A	LF	R\$ 23.998.436	3,61%	IPCA	9,00%	Mensal	dez-27
Grupo Natos Sr.	Grupo Natos	CRI	N/A	N/A	R\$ 20.000.000	3,01%	IGP-M	10,55%	Mensal	mar-27
Even	Even	CRI	AA	S&P	R\$ 15.050.254	2,26%	CDI+	1,50%	Mensal	ago-23
WAM Ondas	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 15.021.881	2,26%	IPCA	8,00%	Mensal	fev-26
Latam	Latam	CRI	N/A	N/A	R\$ 14.911.780	2,24%	IPCA	5,00%	Mensal	ago-32
CRI XPLOG	XPLOG	CRI	N/A	N/A	R\$ 14.875.534	2,24%	CDI+	1,75%	Mensal	dez-34
Renda Portuguesa	Renda Portuguesa	CRI	N/A	N/A	R\$ 14.188.122	2,13%	IPCA	9,00%	Mensal	dez-29
WAM Praias	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 12.527.958	1,88%	IGP-M	12,00%	Mensal	nov-25
BRF	BRF	CRI	AA+	Fitch	R\$ 11.799.172	1,77%	IPCA	7,00%	Mensal	jan-39
Rio Ave	Rio Ave	CRI	A+	Liberum	R\$ 11.766.854	1,77%	IPCA	8,09%	Mensal	out-28
Rede D'Or	Rede D'Or	CRI	AAA	Fitch	R\$ 11.195.022	1,68%	IPCA	5,21%	Mensal	nov-27
BR Distribuidora	Br Distribuidora	CRI	AAA	Fitch	R\$ 11.096.841	1,67%	IPCA	5,49%	Mensal	jul-31
HM	HM	CRI	A-	S&P	R\$ 10.018.171	1,51%	CDI+	2,50%	Mensal	dez-23
Tecnisa	Tecnisa	CRI	AA	S&P	R\$ 9.840.972	1,48%	CDI+	2,30%	Mensal	dez-24
BRDU	BRDU	CRI	N/A	N/A	R\$ 9.153.137	1,38%	IGP-M	10,00%	Mensal	jan-29
Shopping da Bahia	Aliance	CRI	AAA	S&P	R\$ 9.096.695	1,37%	IGP-DI	4,93%	Mensal	mai-25
São Domingos	São Domingos	CRI	A+	LF	R\$ 8.949.878	1,35%	IPCA	10,50%	Mensal	mai-25
RNI 2	RNI	CRI	A-	Fitch	R\$ 8.867.358	1,33%	CDI+	1,76%	Mensal	fev-29
Grupo Natos Mez	Grupo Natos	CRI	N/A	N/A	R\$ 8.325.000	1,25%	IGP-M	17,65%	Mensal	mar-27
Inter Construtora 2	Inter Construtora	CRI	N/A	N/A	R\$ 8.176.231	1,23%	CDI+	4,00%	Mensal	nov-21
BB Mapfre	BB Mapfre	CRI	AA	Fitch	R\$ 8.008.802	1,20%	IGP-M	7,27%	Anual	jan-33
BRF 2	BRF	CRI	AAA+	Fitch	R\$ 7.805.264	1,17%	IPCA	5,50%	Mensal	jan-39
Tenda	Tenda	CRI	AAA+	S&P	R\$ 7.656.131	1,15%	CDI+	1,49%	Bullet	jan-21
SOCICAM	SOCICAM	CRI	A	Liberum	R\$ 7.227.953	1,09%	IGP-M	10,66%	Mensal	mai-24
BB/Caixa	BB/Caixa	CRI	N/A	N/A	R\$ 6.083.112	0,91%	IGP-DI	4,00%	Mensal	mar-28
Iguatemi	Iguatemi	CRI	AAA	Fitch	R\$ 6.038.088	0,91%	CDI+	0,31%	Mensal	set-25
Inter Construtora	Inter Construtora	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.495.852	0,83%	CDI+	5,80%	Mensal	abr-21
Gramado Parks	Gramado Parks	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.433.470	0,82%	IPCA	11,09%	Mensal	mar-23
MRV 2	MRV	CRI	AAA	S&P	R\$ 5.004.489	0,75%	CDI+	1,56%	Mensal	jun-21
Balaroti	Balarotti	CRI	N/A	N/A	R\$ 5.003.001	0,75%	CDI+	3,00%	Mensal	out-29
Helbor 3	Helbor	CRI	N/A	N/A	R\$ 4.460.343	0,67%	CDI+	2,80%	Mensal	jun-23
BR Properties	BrProperties	CRI	AA	Moody's	R\$ 4.454.937	0,67%	CDI+	0,70%	Trimestral	mar-23
Petrobras	Petrobras	CRI	AA	Fitch	R\$ 4.116.223	0,62%	IPCA	5,53%	Anual	out-31
Golden Gramado 5	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.689.194	0,55%	IGP-M	13,15%	Mensal	mai-25
BB/Caixa 2	BB/Caixa	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.108.664	0,47%	IGP-DI	4,50%	Mensal	mar-28
Gramado Termas Resort	Gramado Parks	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.107.723	0,47%	IPCA	16,00%	Mensal	abr-24
Ribeira 1	JSL	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.031.525	0,46%	IPCA	6,00%	Mensal	jan-20
Ribeira 2	JSL	CRI	N/A	N/A	R\$ 3.031.525	0,46%	IPCA	6,00%	Mensal	jan-20
LCI ABC 5	Banco ABC	LCI	AAA	Fitch	R\$ 3.029.541	0,46%	CDI%	97,20%	Bullet	abr-20
SOCICAM 2	SOCICAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.958.153	0,44%	IGP-M	9,00%	Mensal	dez-26
Rojemac	Rojemac	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.934.011	0,44%	CDI+	3,00%	Mensal	out-29
RNI 1	RNI	CRI	A-	Fitch	R\$ 2.919.119	0,44%	CDI+	2,00%	Mensal	abr-28
Gramado Parks 3	Gramado Parks	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.600.107	0,39%	IPCA	14,63%	Mensal	mar-23
VLI	VLI Multimodal	CRI	AAA	Fitch	R\$ 2.508.956	0,38%	IPCA	5,90%	Anual	mar-24
Renda Portuguesa Sub	Renda Portuguesa	CRI	N/A	N/A	R\$ 2.033.214	0,31%	IGP-M	12,00%	Mensal	nov-25
Golden Gramado	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 1.939.041	0,29%	IGP-M	13,98%	Mensal	mai-25
Loteamento	Cipasa	CRI	N/A	N/A	R\$ 1.797.391	0,27%	IGP-M	10,50%	Mensal	dez-23
BR Distribuidora 2	Br Distribuidora	CRI	AAA	Fitch	R\$ 1.707.954	0,26%	IPCA	6,00%	Mensal	out-23
Gramado Parks 2	Gramado Parks	CRI	N/A	N/A	R\$ 1.649.193	0,25%	IPCA	15,97%	Mensal	mar-23
Vale	Vale	CRI	AAA	Fitch	R\$ 1.089.430	0,16%	IGP-M	5,55%	Mensal	mai-29
VLI 2	VLI Multimodal	CRI	AAA	Fitch	R\$ 951.103	0,14%	IPCA	5,80%	Anual	nov-24
Golden Gramado 3	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 904.517	0,14%	IGP-M	13,73%	Mensal	mai-25
Golden Gramado 6	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 791.170	0,12%	IGP-M	15,00%	Mensal	mai-25
Golden Gramado 2	WAM	CRI	N/A	N/A	R\$ 738.291	0,11%	IGP-M	15,00%	Mensal	mai-25
Gafisa	Gafisa	CRI	N/A	N/A	R\$ 716.945	0,11%	CDI+	4,75%	Mensal	mai-20
Petrobras 3	Petrobras	CRI	AA	Fitch	R\$ 564.466	0,08%	IPCA	4,08%	Mensal	mar-26
Petrobras 2	Petrobras	CRI	AA	Fitch	R\$ 381.433	0,06%	IGP-M	5,99%	Anual	jan-22
<b>Total</b>					<b>R\$ 558.273.046</b>	<b>83,94%</b>				

Ativo - FII	Grupo Econômico	Tipo	Setor	Custo Médio	Quantidade	Posição	% do Patrimônio	Fluxo de Pagamentos	Primeira PMT Esperada
HCTR11	Hectare	FII	Papel	R\$ 112,42	409.996	R\$ 49.195.420	7,33%	Mensal	ago-19
XPC113	XP	FII	Papel	R\$ 100,51	219.836	R\$ 22.128.692	3,30%	Mensal	out-19
BCRI11	Banestes	FII	Papel	R\$ 110,00	152.167	R\$ 17.377.471	2,59%	Mensal	abr-18
XPHT12	XP	FII	Hoteis	R\$ 102,29	131.434	R\$ 15.233.201	2,27%	Mensal	jan-19
FII Tordesilhas	Hectare	FII	Real Estate	R\$ 9,99	1.514.662	R\$ 14.778.223	2,20%	Mensal	nov-19
FII Direcional	Direcional	FII	Real Estate	R\$ 819,87	21.372	R\$ 10.258.560	1,53%	Mensal	set-18
HGCR11	CSHG	FII	Papel	R\$ 100,00	49.853	R\$ 5.695.207	0,85%	Mensal	jul-18
BARI11	Barigui	FII	Papel	R\$ 102,74	43.868	R\$ 4.685.980	0,70%	Mensal	out-19
OULG11B	Ouirinvest	FII	Logística	R\$ 108,00	34.750	R\$ 3.648.750	0,54%	Mensal	out-19
XPHT11	XP	FII	Hoteis	R\$ 100,17	31.297	R\$ 3.254.888	0,49%	Mensal	jan-19
CVBI11	VBI	FII	Papel	R\$ 102,52	29.670	R\$ 2.982.428	0,44%	Mensal	out-19
HCTR12	Hectare	FII	Papel	R\$ 117,83	409.836	R\$ 885.246	0,13%	Mensal	out-19
XPC111	XP	FII	Papel	R\$ 100,00	5.634	R\$ 567.118	0,08%	Mensal	out-19
KNCR11	Kinea	FII	Papel	R\$ 102,99	2.586	R\$ 268.427	0,04%	Mensal	abr-18
KNHY11	Kinea	FII	Papel	R\$ 114,91	1.009	R\$ 116.792	0,02%	Mensal	jan-19
BCRI12	Banestes	FII	Papel	R\$ 110,00	1.839	R\$ 7.724	0,00%	Mensal	abr-18
<b>Total</b>						<b>R\$ 151.084.126</b>	<b>22,53%</b>		

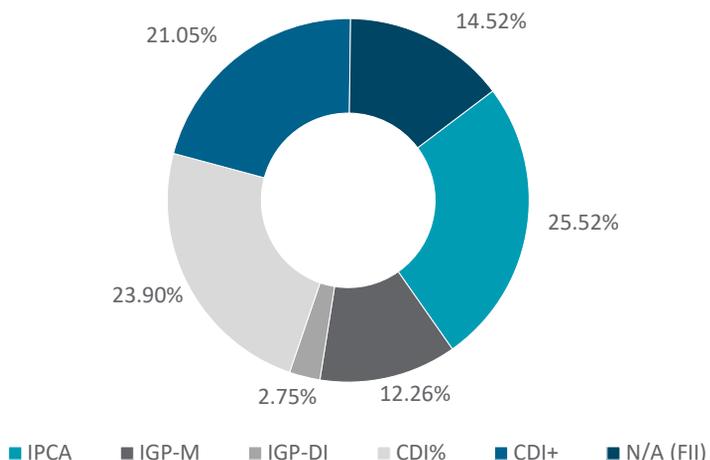
\* - O Custo Médio informado do FII Direcional (DMAC11) não está ajustado pelas amortizações incorridas. O custo amortizado está em R\$ 464,04/cota.

Distribuição da Carteira

Distribuição por Ativo



Distribuição por Indexador



Distribuição por Indexador* & Taxa Média		
Indexador	Taxa Média (a.a.)	% do Patrimônio
IPCA	7,90%	25,52%
CDI% (FI-RF)	98,97%	23,90%
CDI+	2,20%	21,05%
N/A (FII)	N/A	14,52%
IGP-M	11,33%	12,26%
IGP-DI	4,55%	2,75%

Distribuição por Setor	% do Patrimônio
Real Estate	39,25%
Governo Federal	23,45%
Papel	9,51%
Logística	7,28%
Shopping center	3,81%
Alimentos	2,95%
Hoteis	2,78%
Oleo e Gás	2,69%
Aviação	2,24%
Saúde	1,68%
Instituições Financeiras	1,66%
Gráfica	1,35%
Varejo	1,19%
Mineração	0,16%
Educação	0,00%

### Estratégia de Alocação e Esclarecimentos.

Seguem abaixo os movimentos realizados no mês:

#### CRIs:

- CRI Petrobras 3: aumento da posição no valor de R\$ 0,26MM a uma taxa de IPCA + 4%a.a.;
- CRI Golden Gramado 5: aumento da posição no valor de R\$ 2,56MM a uma taxa de IGP-M + 12,34%a.a.;
- CRI Rio Ave: aumento da posição no valor de R\$ 3MM a uma taxa de IPCA + 7,7%a.a.;
- CRI Gramado Parks: aumento da posição no valor de R\$ 1,1MM a uma taxa de IPCA + 7,43%a.a.;
- CRI Gramado Parks 3: aumento da posição no valor de R\$ 1,47MM a uma taxa de IPCA + 12,65%a.a.;
- CRI Rojemac: Nova posição no valor de R\$ 2,9MM a uma taxa de CDI + 3%a.a.;
- CRI Balaroti: Nova posição no valor de R\$ 5MM a uma taxa de CDI + 3%a.a.;
- CRI WAM Ondas: Nova posição no valor de R\$ 15MM a uma taxa de IPCA + 8%a.a.;
- CRI WAM Praias: Nova posição no valor de R\$ 12,5MM a uma taxa de IPCA + 12%a.a.; e
- CRI Grupo Natos: Nova posição no valor de R\$ 28,3MM a taxa de IGP-M + 10,55%a.a. (Sr.) e IGP-M + 17,65%a.a. (Mez.).

#### FIs:

- BARI11: diminuição da posição no valor de R\$ 5MM ao preço médio de R\$ 106,63/cota;
- BCRI11: diminuição da posição no valor de R\$ 0,7MM ao preço médio de R\$ 119,50/cota;
- DMAC11: diminuição da posição no valor de R\$ 0,06MM ao preço médio de R\$ 481,16/cota;
- HCTR11: diminuição da posição no valor de R\$ 4,46MM ao preço médio de R\$ 126,61/cota;
- HGCR11: diminuição da posição no valor de R\$ 1,5MM ao preço médio de R\$ 116,00/cota;
- XPHT12: diminuição da posição no valor de R\$ 0,01MM ao preço médio de R\$ 120,45/cota;
- BCRI11: aumento da posição no valor de R\$ 2,6MM ao preço médio de R\$ 115,15/cota;
- HCTR11: aumento da posição no valor de R\$ 49,4MM ao preço médio de R\$ 117,83/cota (exercício de direito de preferência);
- XPHT11: aumento da posição no valor de R\$ 0,053MM ao preço médio de R\$ 101,87/cota;
- HGCR11: Nova posição no valor de R\$ 6,052MM ao preço médio de R\$ 114,7/cota;
- KNCR11: Nova posição no valor de R\$ 0,266MM ao preço médio de R\$ 102,99/cota; e
- KNHY11: Nova posição no valor de R\$ 0,115MM ao preço médio de R\$ 114,91/cota.

Compra de R\$ 31,6MM de LFT com vencimento em setembro/2025 para fins de uma alocação mais eficiente do caixa.

### Eventos Subsequentes

Durante o mês de março, com o agravamento da crise do coronavírus e a declaração de pandemia pela OMS e das tensões entre o Oriente Médio e Rússia sobre o nível de produção do petróleo, os mercados financeiros mundiais tiveram seu pior momento da década, com as bolsas do mundo todo sofrendo forte desvalorização. Nesse cenário, o fundo pretende aproveitar os baixos preços no mercado secundário de FII e a forte posição de caixa, oriunda da 6ª emissão de cotas finalizada em março, para aumentar os investimentos no mercado de FIs.

A equipe de gestão entende que aumentar a alocação em outros FIs nesse momento é oportuno para melhorar a diversificação de risco e liquidez da carteira de ativos do fundo, além de ser uma estratégia oportunista no intuito de geração de valor através de ganhos de capital em um futuro próximo.

Quanto ao caixa detido pelo fundo, no dia 13 de março, esse estava no patamar de R\$ 150MM.

## Demonstração de Resultado Mensal

Resultado	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20
<b>Receita Ativos (Caixa)</b>	<b>2.793.974</b>	<b>3.033.170</b>	<b>4.449.140</b>	<b>4.069.343</b>	<b>6.023.990</b>	<b>6.204.440</b>
<b>CRI</b>	<b>1.866.365</b>	<b>1.293.689</b>	<b>3.120.830</b>	<b>2.403.514</b>	<b>3.791.513</b>	<b>4.516.035</b>
Juros	1.463.602	1.351.664	1.251.365	1.827.034	1.705.755	1.836.332
Correção Monetária	244.793	(58.314)	24.740	478.775	2.085.758	2.346.640
Negociação	157.971	339	1.844.725	97.705	-	333.063
<b>FII</b>	<b>839.546</b>	<b>1.707.384</b>	<b>1.198.080</b>	<b>1.505.897</b>	<b>2.160.430</b>	<b>1.593.247</b>
Dividendos	415.755	532.046	583.978	613.549	824.987	1.072.328
Negociação	423.791	1.175.338	614.102	892.348	1.335.443	520.919
<b>LCI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Caixa</b>	<b>88.063</b>	<b>32.097</b>	<b>130.230</b>	<b>159.931</b>	<b>72.048</b>	<b>86.684</b>
LFT						8.475
<b>Despesas (Caixa)</b>	<b>(363.661)</b>	<b>(571.815)</b>	<b>(390.169)</b>	<b>- 527.668</b>	<b>- 605.605</b>	<b>- 663.219</b>
Ajuste			(128.366)	- 53.491	- 238.601	- 807.861
<b>Resultado (Caixa)</b>	<b>2.430.314</b>	<b>2.461.354</b>	<b>3.930.606</b>	<b>3.488.184</b>	<b>5.179.784</b>	<b>4.733.361</b>
Distribuição	2.430.314	2.461.354	3.930.606	3.488.184	5.179.784	4.733.360,64
Distribuição/Cota	0,79	0,80	1,28	0,80	1,04	0,95
N° de cotas	3.068.099	3.068.099	3.068.099	4.342.313	4.968.099	4.968.099
Ajustes Contábeis	4.327.025	693.867	2.748.680	3.185.534	- 8.978.744	- 993.913
MTM FII	4.388.746	508.703	5.974.421	2.908.628	- 9.465.227	- 15.809
MTM CRI	(19.417)	1.200.591	(3.062.966)	179.454	324.102	- 100.280
Ajustes Distribuição CRI	(50.651)	(1.012.834)	(160.182)	90.174	154.800	- 884.341
Ajustes Distribuição LCI				9.870	11.018	8.652
Ajustes Despesas	8.347	(2.593)	(2.593)	- 2.593	- 3.439	- 2.136

\*No mês de Fev/2020, o cálculo se refere apenas as cotas anteriores a 6ª emissão de cotas. O valor de ajuste é referente a -R\$ 78,6 mil que foi o resultado distribuídos para as cotas subscritas durante a oferta.

\*No mês de Dez/2019, o cálculo se refere apenas as cotas anteriores a 5ª emissão de cotas e as cotas exercidas durante o direito de preferência da mesma emissão. O valor de ajuste é referente a -R\$ 53,5 mil que foi o resultado distribuídos para as cotas subscritas durante a oferta.

## Detalhamento dos Ativos

Operação	Balaroti	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco principal a varejista Balaroti, atualmente a maior rede varejista de materiais para construção do Paraná, empresa com mais de 40 anos de história e 52 mil itens de venda e 21 lojas. A operação ainda possui alienação fiduciária de algumas lojas como garantia.
Tx. Compra Atualizada	3,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	07/10/2020	
Data de Vencimento	24/10/2029	
Tipo de oferta	476	

Operação	BB Mapfre	Resumo:
Rating	AA	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis devidos pelo grupo Segurador BB Mapfre, maior grupo segurador da América Latina, referente a locação built to suit (BTS) de seu edifício sede (Edifício W Torre Morumbi), localizado na Av. das Nações Unidas, 14.261 em São Paulo - SP. Como garantia, a operação também conta com a alienação fiduciária do imóvel locado. Cumpre informar que tanto o contrato de locação, quanto a alienação fiduciária são referentes do 15° até 29° andares do edifício.
Tx. Compra Atualizada	7,27%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Anual	
Data de Emissão	14/06/2012	
Data de Vencimento	13/01/2033	
Tipo de oferta	476	

Operação	BB/CAIXA 1 e 2	Resumo:
Rating	N/A	As operações senior e subordinada tem como risco primário um contrato de PPP devido pelo Banco do Brasil e Caixa Econômica Federal para a GBT S.A pela construção de um data center no complexo tecnológico de Brasília - DF.
Tx. Compra Atualizada	4% e 4,5%	
Indexador	IGP-DI	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	02/08/2019	
Data de Vencimento	28/03/2028	
Tipo de oferta	476	

Operação	BR Distribuidora	Resumo:
Rating	AAA	A operação tem como risco primário o aluguel atípico devido pela BR Distribuidora para locação de seu edifício sede na cidade do Rio de Janeiro - RJ. A devedora é a maior distribuidora de combustível no Brasil.
Tx. Compra Atualizada	5,49%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/10/2012	
Data de Vencimento	15/07/2031	
Tipo de oferta	400	

Operação	BR Distribuidora 2	Resumo:
Rating	AAA	A operação tem como risco primário o aluguel atípico devido pela BR Distribuidora para locação de seu edifício sede na cidade do Rio de Janeiro - RJ. A devedora é a maior distribuidora de combustível no Brasil.
Tx. Compra Atualizada	6,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/08/2013	
Data de Vencimento	15/10/2023	
Tipo de oferta	476	

Operação	BR Properties	Resumo:
Rating	AA	A operação tem como risco primário o crédito corporativo da BR Properties, uma das maiores empresas do segmento de locação de espaços corporativos. Adicionalmente, o CRI conta ainda com a alienação fiduciária do Edifício Tucano, localizado em Jarinu - SP, um ativo com foco industrial e que foi adquirido pela companhia em fev/2018 por R\$ 71 milhões, o que equivale a 140% do valor de emissão.
Tx. Compra Atualizada	0,70%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Trimestral	
Data de Emissão	28/02/2018	
Data de Vencimento	01/03/2023	
Tipo de oferta	476	

## Detalhamento dos Ativos

Operação	BRDU	Resumo:
Rating	N/A	
Tx. Compra Atualizada	10,00%	A operação consiste em um CRI de loteamento lastreado em uma carteira de recebíveis de contratos de compra e venda de lotes em 4 empreendimentos já performados. A operação tem o valor de R\$ 60 milhões de emissão, sendo que a carteira em garantia possui um valor presente de R\$ 147 milhões na data de emissão. Além disso, a operação possui aval da própria BRDU, que é uma das maiores loteadoras do Brasil e possui a VBI como um de seus controladores.
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	18/12/2018	
Data de Vencimento	21/01/2029	
Tipo de oferta	476	

Operação	BRF	Resumo:
Rating	AA+	A operação tem como risco primário o fluxo de alugueis devidos pela BRF, um dos maiores produtores de embutidos da América Latina, referente a locação built to suit (BTS) de um galpão refrigerado, localizado em Vitória do Santo Antão - PE. Como garantia, a operação conta com a alienação fiduciária do imóvel locado e uma fiança locatícia emitida pelo Banco Bradesco no valor de parte da operação. Este ativo é a serie subordinada.
Tx. Compra Atualizada	7,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/12/2018	
Data de Vencimento	05/01/2039	
Tipo de oferta	476	

Operação	BRF 2	Resumo:
Rating	AA+	A operação tem como risco primário o fluxo de alugueis devidos pela BRF, um dos maiores produtores de embutidos da América Latina, referente a locação built to suit (BTS) de um galpão refrigerado, localizado em Vitória do Santo Antão - PE. Como garantia, a operação conta com a alienação fiduciária do imóvel locado e uma fiança locatícia emitida pelo Banco Bradesco no valor de parte da operação. Este ativo é a serie sênior.
Tx. Compra Atualizada	5,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	21/12/2018	
Data de Vencimento	05/01/2039	
Tipo de oferta	476	

Operação	FII Direcional	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste em um fundo imobiliário cujo foco foi a aquisição de 471 unidades residências e uma carteira de recebíveis imobiliários de R\$ 211 milhões, sendo R\$ 128 milhões em processo de repasse e R\$ 83 milhões em financiamento direto, ambos detidos pela Direcional Engenharia. O FII Direcional adquiriu os ativos pelo valor de R\$ 170 milhões e conforme os imóveis forem vendidos e os créditos recebidos, o fundo irá pagar juros (IPCA + 10%a.a.) e amortização para as cotas sênior, que é a série investida pelo IRDM11. A operação ainda conta com uma possível remuneração adicional a depender da performance das vendas e a cota júnior do fundo é detido pela própria Direcional.
Tx. Compra Atualizada	10,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	N/A	
Data de Vencimento	N/A	
Tipo de oferta	476	

Operação	Even	Resumo:
Rating	AA	A operação tem como risco primário a incorporadora Even, além de possuir aproximadamente R\$ 306 milhões de imóveis dados em garantia para um CRI de R\$ 180 milhões. Os recursos decorrentes das vendas dos imóveis em garantia serão usados para amortização extraordinária do CRI.
Tx. Compra Atualizada	1,50%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	02/08/2019	
Data de Vencimento	04/08/2023	
Tipo de oferta	476	

Operação	Gafisa	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora Gafisa, além de possuir o empreendimento Square Ipiranga em garantia. Os recursos decorrentes das vendas dos imóveis em garantia serão usados para amortização extraordinária do CRI.
Tx. Compra Atualizada	4,75%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	01/11/2017	
Data de Vencimento	20/05/2020	
Tipo de oferta	476	

## Detalhamento dos Ativos

Operação	Golden Gramado	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades residenciais) do empreendimento Golden Gramado Resort Laghetto, localizado em Gramado - RS e que possui um valor na emissão de aproximadamente R\$ 220 milhões, com mais R\$ 100 milhões em estoque, que também faz parte da garantia. O valor total de emissão da operação foi de R\$ 109 milhões, sendo que os aportes dos investidores se darão ao longo dos próximos 3 anos. Sendo assim, o IRDM11 se comprometeu a investir até R\$ 6 milhões, mas liquidou até o momento quase R\$ 3 milhões. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real do imóvel.
Tx. Compra Atualizada	13,98%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/03/2018	
Data de Vencimento	15/05/2025	
Tipo de oferta	476	

Operação	Gramado Parks	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades residenciais) do empreendimento BV Resort em Gramado - RS, que possui um valor na emissão de aproximadamente R\$ 90,6 milhões. O valor total de emissão da operação foi de R\$ 60 milhões, sendo 40% de classe sênior (classe detida pelo fundo), 10% de classe mezanino (classe também 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 do imóvel.
Tx. Compra Atualizada	11,09% (sênior) e 15% (mezanino)	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	05/11/2018	
Data de Vencimento	20/03/2023	
Tipo de oferta	476	

Operação	Gramado Termas Resort	Resumo:
Rating	N/A	A operação é a série mezanino da 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 do imóvel.
Tx. Compra Atualizada	16,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	01/04/2019	
Data de Vencimento	20/04/2024	
Tipo de oferta	476	

Operação	Grupo Natos (Sr e Mz)	Resumo:
Rating	N/A	A operação é a série senior e mezanino e tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades residenciais) do empreendimento Olímpia Park Resort, localizado em Olímpia - SP. A operação possui um valor na emissão de R\$ 70 milhões e possui como garantia a carteira de recebíveis do empreendimento e a alienação fiduciária da cotas da SPE detentora do projeto. Só a carteira de recebíveis possui um valor de R\$ 180 milhões.
Tx. Compra Atualizada	10,55% e 17,65%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	22/01/2020	
Data de Vencimento	24/03/2027	
Tipo de oferta	476	

Operação	Helbor 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora Helbor, além de possuir aproximadamente R\$ 548 milhões de imóveis dados em garantia para um CRI de R\$ 422 milhões. Os recursos decorrentes das vendas dos imóveis em garantia serão usados para amortização extraordinária do CRI.
Tx. Compra Atualizada	2,15%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Trimestral	
Data de Emissão	21/06/2019	
Data de Vencimento	27/06/2023	
Tipo de oferta	476	

Operação	Helbor 3	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a incorporadora Helbor, além de possuir o aval na pessoal física do Sr. Henrique Borenstein fundador e controlador da Cia.
Tx. Compra Atualizada	2,80%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	04/06/2019	
Data de Vencimento	29/06/2023	
Tipo de oferta	476	

## Detalhamento dos Ativos

Operação	HM	Resumo:
Rating	A-	A operação tem como risco primário a incorporadora HM, empresa focada no mercado MCMV e de baixa renda. A empresa opera principalmente no estado de SP e possui um rating de A- pela Fitch e muito pouca alavancagem.
Tx. Compra Atualizada	2,50%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	29/11/2019	
Data de Vencimento	13/12/2023	
Tipo de oferta	476	

Operação	Iguatemi	Resumo:
Rating	AAA	A operação tem como risco primário o fluxo de recebíveis do Shopping Galeria, localizado em Campinas - SP. Como garantia, a operação conta com a alienação fiduciária desse imóvel, além da fiança corporativa da Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.
Tx. Compra Atualizada	0,31%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	17/09/2015	
Data de Vencimento	17/09/2025	
Tipo de oferta	400	

Operação	Inter Construtora	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o empreendimento MCMV Park Quinet, o maior da Inter Construtora, que é uma construtora focada no mercado MCMV e que atua principalmente em Juiz de Fora - MG. Em 2017, a companhia fez sua listagem na B3. Os recursos captados pela operação serão utilizados pela companhia para aquisição de novos terrenos, os quais ficarão em garantia para o CRI. Enquanto a Inter não utilizar os recursos captados na aquisição dos terrenos, os mesmos ficarão em uma conta vinculada em garantia da operação. Por fim, o CRI ainda conta com uma subordinação de 20% do total da operação, que será detida pelos sócios da Inter.
Tx. Compra Atualizada	5,80%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	05/04/2018	
Data de Vencimento	10/04/2021	
Tipo de oferta	476	

Operação	Inter Construtora 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o empreendimento MCMV Park Uberaba, um dos maiores da Inter Construtora, que é uma construtora focada no mercado MCMV e que atua principalmente em Juiz de Fora - MG. Em 2017, a companhia fez sua listagem na B3. Os recursos captados pela operação serão utilizados pela companhia para aquisição de novos terrenos, os quais ficarão em garantia para o CRI.
Tx. Compra Atualizada	4,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	26/11/2018	
Data de Vencimento	09/11/2021	
Tipo de oferta	476	

Operação	Latam	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis built to suit (BTS) referente a locação do galpão de manutenção de aeronaves da Latam, localizado em Guarulhos - SP, com fiança bancária do Banco Bradesco.
Tx. Compra Atualizada	5,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	27/12/2019	
Data de Vencimento	18/08/2032	
Tipo de oferta	476	

Operação	Loteamento	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste em um CRI de loteamento lastreado em uma carteira de recebíveis de contratos de compra e venda de lotes em 25 empreendimentos já performados. A operação foi emitida em 2013 e possui uma carteira consolidada. Por fim, o CRI possui um mínimo de colateral de carteira adimplente de 125% sobre o seu saldo devedor.
Tx. Compra Atualizada	10,50%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	18/12/2013	
Data de Vencimento	19/12/2023	
Tipo de oferta	476	

## Detalhamento dos Ativos

Operação	Petrobras	Resumo:
Rating	AA	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis atípicos (built to suit - BTS) devidos pela Petrobras referente a locação de sua sede administrativa localizado na cidade de Vitória - ES.
Tx. Compra Atualizada	5,53%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Anual	
Data de Emissão	15/10/2013	
Data de Vencimento	17/10/2031	
Tipo de oferta	400	

Operação	Petrobras 2	Resumo:
Rating	AA	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis atípicos (built to suit - BTS) devidos pela Petrobras referente a locação do Edifício Cidade Nova localizado na cidade de Rio de Janeiro - RJ.
Tx. Compra Atualizada	5,99%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Anual	
Data de Emissão	12/01/2009	
Data de Vencimento	12/01/2022	
Tipo de oferta	400	

Operação	Petrobras 3	Resumo:
Rating	AA	A operação tem como risco primário o fluxo de recebíveis devidos pela Petrobras referente ao arrendamento do Estaleiro Inhaúma localizado na cidade de Rio de Janeiro - RJ. A operação ainda conta com o ativo em garantia
Tx. Compra Atualizada	4,08%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	13/07/2013	
Data de Vencimento	13/03/2026	
Tipo de oferta	400	

Operação	Rede D'Or	Resumo:
Rating	AAA	A operação tem como risco primário o fluxo de aluguéis devidos pela Rede D'Or, maior grupo hospitalar do país, referente a locação built to suit (BTS) do Hospital Santa Helena, localizado em Brasília - DF. Como garantia, a operação conta com a alienação fiduciária desse imóvel.
Tx. Compra Atualizada	5,21%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	06/08/2017	
Data de Vencimento	06/11/2027	
Tipo de oferta	400	

Operação	Rio Ave	Resumo:
Rating	A+	A operação tem como risco primário uma carteira de 50 contratos de locação de imóveis comerciais e lajes corporativas na cidade de Recife - PE. Além disso, a operação ainda conta com fiança das empresas do grupo Rio Ave, que são as proprietárias dos imóveis, e os mesmos imóveis em garantia, que deverão ter valor de avaliação de no mínimo 200% do saldo devedor do CRI.
Tx. Compra Atualizada	8,09%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	20/04/2018	
Data de Vencimento	20/10/2028	
Tipo de oferta	476	

Operação	RNI 1	Resumo:
Rating	A-	A operação tem como risco primário o crédito corporativo da Rodobens Negócios Imobiliários (RNI). Como garantia, a operação conta com uma carteira de recebíveis de loteamentos desenvolvidos pela RNI e o aval da GV Holding, controladora da RNI e um dos maiores grupos empresariais do Brasil, controlando entre outras empresas o Banco Rodobens. O principal fator de atratividade da operação foi o aval da GV Holding.
Tx. Compra Atualizada	2,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	10/04/2018	
Data de Vencimento	17/04/2028	
Tipo de oferta	476	

## Detalhamento dos Ativos

Operação	RNI 2	Resumo:
Rating	A-	A operação tem como risco primário o crédito corporativo da Rodobens Negócios Imobiliários (RNI). Como garantia, a operação conta com uma carteira de recebíveis de loteamentos desenvolvidos pela RNI e com o aval da GV Holding, controladora da RNI e um dos maiores grupos empresariais do Brasil, controlando entre outras empresas o Banco Rodobens. O principal fator de atratividade da operação foi o aval da GV Holding.
Tx. Compra Atualizada	1,76%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/02/2019	
Data de Vencimento	15/02/2029	
Tipo de oferta	476	

Operação	Rojemac	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco principal o Grupo Rojemac, varejista de produtos de decoração e presentes para clientes de alta renda, empresa com mais de 20 anos de história e 6 mil itens de venda. A operação ainda possui alienação fiduciária de principal imóvel do grupo em garantia, que é um galpão logístico localizado em Cajamar - SP e com um valor estimado de R\$ 60 milhões.
Tx. Compra Atualizada	3,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	16/10/2019	
Data de Vencimento	18/10/2029	
Tipo de oferta	476	

Operação	São Domingos	Resumo:
Rating	A+	A operação tem como risco primário um contrato de locação de imóvel, onde a empresa São Domingos Industrias Gráficas é devedora e/ou garantidora. A São Domingos Industrias Gráficas é uma das maiores gráficas do Brasil e possui 80 anos de atuação no setor. Como garantia, a operação conta com uma cessão de créditos mensais de R\$ 2,5 milhões, que são liberadas para a empresa após o pagamento da parcela mensal do CRI de aproximadamente R\$ 170 mil, e a alienação de imóveis no valor de aproximadamente 240% do saldo devedor do CRI.
Tx. Compra Atualizada	10,50%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	10/05/2018	
Data de Vencimento	14/05/2025	
Tipo de oferta	476	

Operação	Shopping da Bahia	Resumo:
Rating	AAA	A operação tem como risco primário os aluguéis do Shopping da Bahia, localizado em Salvador - BA. Além disso, o CRI possui coobrigação da empresa controladora do empreendimento, Aliansce, e garantia real de parte do shopping. O Shopping da Bahia, um dos primeiros shoppings do Brasil e o principal ativo da empresa de shoppings Aliansce.
Tx. Compra Atualizada	4,93%	
Indexador	IGP-DI	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	10/07/2010	
Data de Vencimento	10/05/2025	
Tipo de oferta	400	

Operação	SOCICAM	Resumo:
Rating	A	A operação tem como risco primário os aluguéis das lojas dos dois maiores terminais rodoviários do país: Tietê e Barra Funda, ambos localizados em São Paulo - SP. Atualmente, estes terminais rodoviários geram um aluguel mensal, que foi cedido para a operação, de R\$ 1,7 milhão a R\$ 2 milhões, enquanto a parcela da operação está próxima a R\$ 0,8 milhão por mês. A operação ainda conta com a garantia da SOCICAM, maior operadora de terminais de transportes coletivos do Brasil, administrando atualmente mais de 150 empreendimentos e atendendo mais de 207 milhões de passageiros por ano.
Tx. Compra Atualizada	10,66%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	16/05/2016	
Data de Vencimento	15/05/2024	
Tipo de oferta	476	

Operação	SOCICAM 2	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário os aluguéis das lojas do terminal aeroportuário de Goiânia - GO. Atualmente, este terminal aeroportuário gera um aluguel mensal, que foi cedido para a operação, de aprox. R\$ 1,2 milhão, enquanto a parcela da operação está próxima a R\$ 0,8 milhão por mês. A operação ainda conta com a garantia da SOCICAM, maior operadora de terminais de transportes coletivos do Brasil, administrando atualmente mais de 150 empreendimentos e atendendo mais de 207 milhões de passageiros por ano.
Tx. Compra Atualizada	9,00%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/05/2019	
Data de Vencimento	15/12/2026	
Tipo de oferta	476	

## Detalhamento dos Ativos

Operação	FII Tordesilhas	Resumo:
Rating	N/A	O fundo FII Tordesilhas tem como foco a aquisição de participações minoritárias em SPEs, que já tenham desenvolvido seus projetos imobiliários e atualmente possuam carteiras de recebíveis. A TIR esperada para o fundo é estimada em 20%.a.a.
Tx. Compra Atualizada	N/A	
Indexador	N/A	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	N/A	
Data de Vencimento	N/A	
Tipo de oferta	476	

Operação	Tecnisa	Resumo:
Rating	AA	A operação tem como risco a empresa Tecnisa S.A uma das maiores incorporadoras do Brasil, com garantia na alienação fiduciária das cotas de SPE e cessão fiduciária dos recebíveis do empreendimento Taguá life center em Taguatinga - Brasília
Tx. Compra Atualizada	2,30%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	06/12/2019	
Data de Vencimento	18/12/2024	
Tipo de oferta	476	

Operação	Tenda	Resumo:
Rating	AA+	A operação tem como risco a empresa Tenda S.A uma das maiores incorporadoras do Brasil, focada no mercado de MCMV.
Tx. Compra Atualizada	1,49%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Bullet	
Data de Emissão	06/09/2017	
Data de Vencimento	18/01/2021	
Tipo de oferta	400	

Operação	Transpes	Resumo:
Rating	A	A operação tem como risco primário os aluguéis atípicos (built to suit - BTS) devidos pela Transpes S.A para locação de suas centrais operacionais espalhadas pelo Brasil, incluindo sua sede em Betim - MG.
Tx. Compra Atualizada	9,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	15/12/2017	
Data de Vencimento	14/12/2027	
Tipo de oferta	476	

Operação	Vale	Resumo:
Rating	AAA	A operação tem como risco primário os aluguéis atípicos (built to suit - BTS) devidos pela Vale para locação de 597 casas localizadas no Projeto Ferro Carajás S11D, que é um projeto para implantação de um complexo de exploração mineral na região da Serra dos Carajás - PA. Trata-se de um do maior projeto greenfield de mineração de ferro do mundo.
Tx. Compra Atualizada	5,55%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	14/09/2016	
Data de Vencimento	23/05/2029	
Tipo de oferta	400	

Operação	VLI	Resumo:
Rating	AAA	A operação tem como risco primário o aluguel atípico (built to suit - BTS) devido pela VLI para locação do terminal intermodal em Santa Luzia - MG. A VLI é uma das maiores operadoras logísticas do Brasil, tendo entre seus controladores a Vale, Mitsui e FI-FGTS.
Tx. Compra Atualizada	5,90%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Anual	
Data de Emissão	22/04/2013	
Data de Vencimento	20/03/2024	
Tipo de oferta	476	

## Detalhamento dos Ativos

Operação	VLI 2	Resumo:
Rating	AAA	A operação tem como risco primário o aluguel atípico (built to suit - BTS) devido pela VLI para locação do terminal de açúcar em Guará - SP. A VLI é uma das maiores operadoras logísticas do Brasil, tendo entre seus controladores Vale, Mitsui e FI-FGTS.
Tx. Compra Atualizada	5,80%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Anual	
Data de Emissão	13/03/2017	
Data de Vencimento	27/11/2024	
Tipo de oferta	476	

Operação	WAM Praias	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário a carteira de recebíveis (contratos de compra e venda de unidades residenciais) do empreendimento WAM Praias, localizado em Caldas Novas - GO. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real do imóvel.
Tx. Compra Atualizada	12,00%	
Indexador	IGP-M	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	03/12/2019	
Data de Vencimento	20/11/2025	
Tipo de oferta	476	

Operação	WAM Ondas	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 Resort, localizado em Porto Seguro - BA. A operação ainda conta com garantia dos empreendedores e garantia real do imóvel.
Tx. Compra Atualizada	8,00%	
Indexador	IPCA	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	10/01/2020	
Data de Vencimento	20/02/2026	
Tipo de oferta	476	

Operação	XPHT11 (Sr)	Resumo:
Rating	N/A	A operação consiste em uma estrutura híbrida de fundo imobiliário (FII) com foco na aquisição de hotéis, sendo o principal ativo do fundo o Hotel Pullman Ibirapuera, localizado em São Paulo - SP. O IRDM11 adquiriu as cotas sênior e ordinária, que possuem meta de performance e estas são reforçadas pela existência das cotas subordinadas.
Tx. Compra Atualizada	3,00%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	N/A	
Data de Vencimento	N/A	
Tipo de oferta	476	

Operação	CRI XPLOG	Resumo:
Rating	N/A	A operação tem como risco primário um contrato de compra e venda à prazo devido pelo NE Logistic FII (controlado pelo XPLOG) de um galpão logístico locado para Unilever localizado em Cabo de Santo Agostinho - PE. A operação conta ainda com a cessão fiduciária de um contrato de locação BTS com o GPA.
Tx. Compra Atualizada	1,75%	
Indexador	CDI+	
Fluxo de Pagamentos	Mensal	
Data de Emissão	18/12/2019	
Data de Vencimento	18/12/2034	
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 CRIs
- Objetivo de rentabilidade de IPCA + 7%a.a. (líquido de IR para investidores PF)

### ICVM 476

- Relacionamento com originadores e estruturadores de operações de CRIs
- Foco na aquisição de CRIs, 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 CRIs um enorme potencial de crescimento e a Iridium pretende gerar valor adicional com essas oportunidades

### ALOCAÇÃO NÃO CORE EM FII

- Durante o período de alocação, busca alocações mais eficientes para o caixa, aproveitando-se principalmente de aquisição de cotas de FII que distribuam dividendos superiores ao rendimento de LCIs e que tenham alta liquidez



### 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

Ir

iridium

gestão de recursos

## CONTATO

**Rafael Morais, CFP®**

+55 11 4861 5770

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

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

+55 11 4861 5799

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

rua joaquim floriano . 100 . 9 andar

são paulo . sp . 04534-000

[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. 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 ADOPTADAS, PODEM RESULTAR EM PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária