

IRIDIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 41.076.564/0001-95

Código ISIN: BRIRIMCTF003

Código de Negociação das Cotas: IRIM11

Nome de Pregão: FII IRIM

FATO RELEVANTE

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **IRIDIUM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 41.076.564/0001-95 ("IRIM11") e a **IRIDIUM GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Conjunto 11, Sala Iridium, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.028.424/0001-10, na qualidade de gestor do IRIM11 ("Gestor"), nos termos do regulamento do IRIM11 atualmente em vigor ("Regulamento"), informa aos cotistas do IRIM11 ("Cotistas") e ao mercado em geral o que segue:

Conforme divulgado nesta data pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS** ("IRDM11"), que também é gerido pelo Gestor e administrado pelo Administrador, o Administrador e o Gestor vêm trabalhando conjuntamente em uma reorganização do IRDM11 que resultará, caso aprovada, na aquisição dos ativos do IRDM11 pelo IRIM11 ("Reorganização").

A Reorganização visa consolidar as carteiras de investimento do IRDM11 e do IRIM11, ampliando a escala, liquidez e diversificação da carteira do IRIM11, que passará a deter, de forma combinada, imóveis, CRIs, cotas de outros FIIs e ações ligadas ao setor imobiliário, potencializando a geração de valor aos cotistas. Informações adicionais da operação e detalhes iniciais do ativo a ser adquirido encontram-se no material de apoio elaborado pelo Gestor ("Material de Apoio"), conforme anexo, sendo certo que termos específicos e condições detalhadas da oferta serão divulgados em momento oportuno, conforme aplicável.

A Reorganização envolverá os seguintes passos:

- (i) A realização de uma assembleia geral extraordinária do IRDM11, a ser realizada de forma não presencial por consulta formal, para deliberar pela aprovação da 13ª (décima terceira) emissão de cotas de emissão

do IRDM11, com base no valor patrimonial das cotas no dia útil anterior a data de divulgação do anúncio de início, como o objetivo de captar recursos necessários para a aquisição total ou parcial de cotas de um fundo imobiliário de tijolo. O pagamento pela aquisição poderá se dar, total ou parcialmente, pela subscrição e integralização de cotas de emissão do IRDM11 pelo investidor, mediante integralização em ativos (bens e direitos). As informações gerais sobre o ativo a ser adquirido já estão disponíveis no Material de Apoio, sendo que detalhes adicionais, bem como os termos e condições da oferta, serão oportunamente divulgados por meio de convocação de assembleia geral de cotistas do IRDM11 ("Oferta IRDM11");

- (ii) Após a conclusão da Oferta IRDM11, a realização de uma assembleia geral extraordinária do IRDM11, a ser realizada de forma não presencial por consulta formal, para deliberar a dissolução e liquidação do IRDM11, mediante a integralização da totalidade dos ativos integrantes da carteira do IRDM11 para o IRIM11, em termos e condições a serem previstos na consulta formal, observado que, para fins da referida integralização, o IRDM11 realizará a subscrição e integralização de cotas de emissão do IRIM11 objeto da Oferta IRIM11 (abaixo definida) ("AGE IRDM11");
- (iii) Concomitantemente à AGE IRDM11, a realização de uma assembleia geral extraordinária do IRIM11, a ser realizada de forma não presencial por consulta formal, para deliberar sobre a aprovação de nova emissão de cotas do IRIM11, em termos e condições a serem previstos na consulta formal ("AGE IRIM11"); e
- (iv) Encerrada a oferta aprovada pela AGE IRIM11, o IRDM11 passará a ser composto exclusivamente por cotas do IRIM11 e caixa, sendo liquidado em passo subsequente, com a transferência das cotas do IRIM11 e eventuais recursos em caixa aos cotistas do IRDM11, de forma proporcional à respectiva participação no IRDM11. O fator de proporção entre as cotas de emissão do IRIM11 a serem entregues na liquidação do IRDM11 e as cotas do IRDM11 detidas por seus cotistas será divulgado na sequência da negociação definitiva dos ativos, assim como o valor de liquidação do IRDM11 ("Liquidação IRDM11").

As AGE IRIM11 e AGE IRDM11 serão convocadas na mesma data e suas deliberações são interdependentes, de forma que a implementação dos atos propostos depende da aprovação conjunta pelos cotistas de ambos os fundos, sendo essa aprovação condição para a efetivação da Liquidação IRDM11.

Recomendamos aos Cotistas do IRIM11 que leiam o Material de Apoio anexo ao presente documento, o qual traz informações adicionais sobre a Reorganização, incluindo seus objetivos, estrutura e fundamentos.

Qualquer eventual nova decisão, negociação ou transação relacionada à Reorganização e à aquisição dos ativos pelo IRIM11 serão devidamente comunicadas ao mercado nas páginas eletrônicas da CVM e da B3 por meio do [Fundos.Net](#), do [Administrador](#) e do [IRIM11](#) nos termos da regulamentação aplicável.

O Administrador eo Gestor permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 15 de julho de 2025.

Atenciosamente,

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Iridium Gestão de Recursos Ltda.



Ir

iridium

gestão de recursos

DISCLAIMER

Esta apresentação foi elaborada pela Iridium para servir como material de suporte a cotistas nas assembleias gerais mencionadas na apresentação e tem propósito exclusivamente informativo, para fins da reorganização que se pretende realizar em relação aos fundos em questão. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou solicitação de procuração no âmbito de qualquer votação ou aprovação.

Esta apresentação não é e não deve ser utilizada como qualquer tipo de aconselhamento jurídico, fiscal, de investimento, regulatório, de contabilidade ou qualquer tipo de aconselhamento sobre ou em relação aos fundos. Esta apresentação tampouco é uma recomendação acerca de qualquer valor mobiliário.

Esta apresentação contém declarações prospectivas e referências em relação ao futuro dos fundos. Estas declarações prospectivas podem, dentre outras coisas, incluir declarações sobre a reorganização proposta envolvendo os fundos; convicções relacionadas à criação de valor como resultado da operação proposta; benefícios da operação; e quaisquer outras declarações relativas às futuras convicções, expectativas, planos, intenções, condição financeira ou de desempenho dos fundos. Em alguns casos, termos como “estimam”, “projetam”, “preveem”, “planejam”, “acreditam”, “pode”, “expectativa”, “antecipam”, “pretende”, “planejado”, “potencial”, “poderiam”, “irão” e termos semelhantes, ou o negativo dessas expressões, podem identificar declarações prospectivas.

Este material é meramente informativo, não considera objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades individuais e particulares de cada cotista. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Ao cotista é recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. As rentabilidades divulgadas são líquidas de taxas de administração e de performance e brutas de impostos. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Fundos que investem em crédito privado podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores e outros riscos não mencionados neste material. Este material não deve substituir o julgamento independente dos cotistas. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a Iridium acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Iridium. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que os cotistas devem considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A Iridium não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Não há garantia sobre a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A Iridium não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído por terceiros, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Iridium.

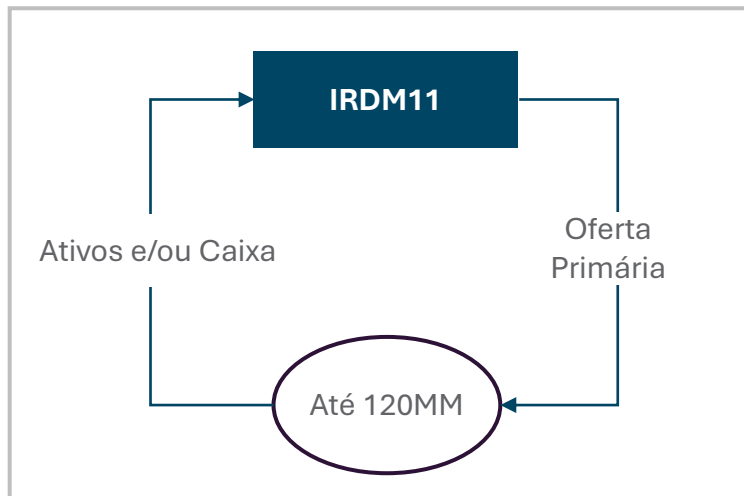
À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro.

ESTE MATERIAL SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.

Resumo da Transação: IRDM11 + IRIM11

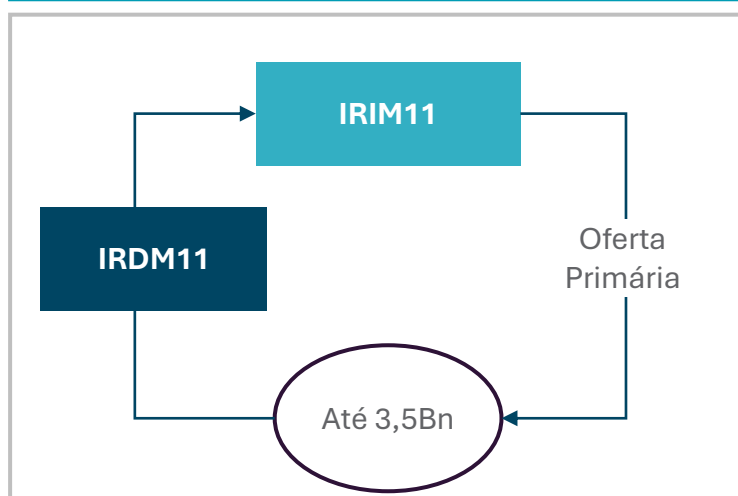
ESTRUTURA¹

PASSO 1 - OFERTA IRDM11



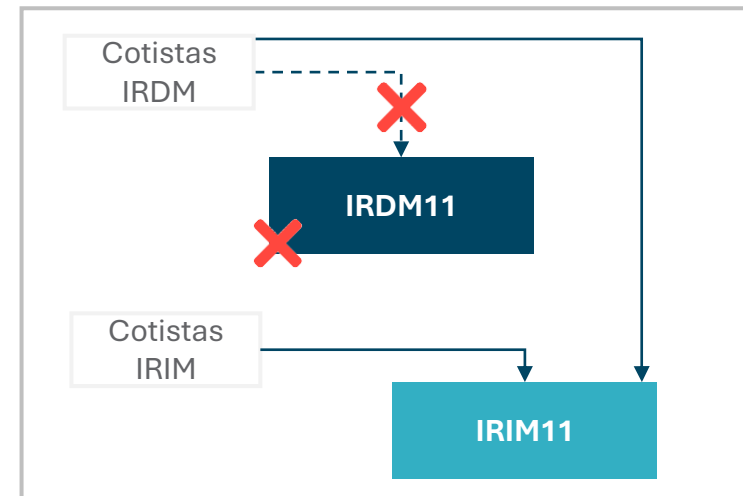
- Caso aprovado em AGE (“AGE 1”), o IRDM11 fará uma oferta primária de até R\$ 120MM, ao nível patrimonial
- Recursos da oferta serão utilizados majoritariamente para aquisição de cotas de um FII que detém um ativo estratégico de tijolo

PASSO 2 - OFERTA IRIM11



- Caso aprovado em AGE (“AGE IRIM”), o IRIM11 fará uma oferta primária de até R\$ 3,5 bilhões, ao nível patrimonial
- Caso aprovado em AGE (“AGE 2”), o IRDM11 subscreve a oferta do IRIM11
- IRDM11 e IRIM11 distribuirão resultado retido aos respectivos cotistas

INTEGRALIZAÇÃO E AMORTIZAÇÃO



- IRDM11 integraliza a oferta do IRIM11, entregando a totalidade de seus ativos e recebendo em troca as cotas do IRIM11
- IRDM11 realizará amortização total, deixando de existir
- Cotistas do IRDM11 receberão, via amortização, cotas do IRIM11 e uma parcela em dinheiro, conforme exemplificado nos próximos slides

Resumo da Transação: IRDM11 + IRIM11

ATIVO ALVO

CARACTERÍSTICA DO ATIVO ALVO



Será firmado um acordo de integralização de ativos para parte das cotas de um determinado FII (Ativo Alvo), no valor de R\$ 100MM

- *Caso a oferta não levante recursos suficientes para aquisição do ativo, a forma de pagamento poderá ser através da entrega de cotas do IRDM11 para o vendedor*



Ativo Alvo é um FII *single-asset* de tijolo



O imóvel do FII é um prédio comercial de alto padrão (AAA)



Localizado na zona sul de São Paulo – SP



Excelente ponto de entrada no ativo: Imóvel sem risco de construção, em região nobre e com crescimento de ocupação¹

Resumo da Transação: IRDM11 + IRIM11

INTEGRALIZAÇÃO DO IRDM11 NO IRIM11

CONSOLIDAÇÃO¹



Resumo da Transação: IRDM11 + IRIM11

RELAÇÃO DE TROCA

VALOR PATRIMONIAL IRDM11 ¹			VALOR PATRIMONIAL IRIM11 ¹	
Cota Patrimonial (A) [Mês TBD]/2025	R\$ 82,63		Cota Patrimonial (A) [Mês TBD]/2025	R\$ 86,22
Dividendo (B) [Mês TBD]/2025	R\$ 1,45		Dividendo (B) [Mês TBD]/2025	R\$ 1,75
Cota Referência A-B	R\$ 81,18	Distribuição Incluindo Reserva Acumulada	Cota Referência A-B	Não Aplicável
Amortização Caixa (C) [Mês TBD]/2025	R\$ 4,73		Amortização Caixa (C) [Mês TBD]/2025	Não Aplicável
Cota Líquida IRDM (D) D = A-B-C	R\$ 76,45		Cota Líquida IRIM (D) D = A-B-C	R\$ 84,47

RELAÇÃO DE TROCA

- **Relação de Troca = Cota Líquida IRDM ÷ Cota Líquida IRIM = R\$ 76,45 ÷ R\$ 84,47 = 0,905**
- **1 Cota do IRDM será equivalente a 0,905 cotas do IRIM**
- Exemplo: Cotista que detém 10 cotas do IRDM, receberia R\$ 61,8 (amortização e rendimento)² e 9 cotas inteiras e 0,05 fracionadas do IRIM³
- **A cota patrimonial reflete o valor dos ativos no fechamento do mês. Esses valores podem sofrer alterações a até a data da integralização, o que pode refletir em mudanças na relação de troca**

Valores ilustrativos com base no fechamento de Mai/25. Valores finais serão definidos e divulgados após eventual aprovação da AGE 2

Resumo da Transação: IRDM11 + IRIM11

AMORTIZAÇÃO E IMPOSTOS

CONTEXTUALIZAÇÃO

- A amortização do IRDM11 com entrega de cotas do IRIM11 é considerada, para fins de regulamentação, equivalente a uma venda da cota do IRDM11
- Devido a isso, eventual ganho de capital é sujeito a tributação para os cotistas do IRDM11
- Caso o cotista do IRDM11 não informe o seu custo médio, será assumido pelo administrador o menor preço histórico (R\$ 57,51) para fins de cálculo de imposto**
 - Por isso, é fundamental o envio do preço médio pelo cotista, de forma a minimizar imposto e maximizar retorno do cotista**

BASE DE CÁLCULO

- Alíquota de ganho de capital é de 20%
- Imposto devido por cota = (Cota Referência – custo médio) * 20%**
 - A amortização paga ao cotista será líquida do imposto devido**
- Caso o custo médio informado seja maior que a Cota Referência do IRDM11 (R\$ 81,18), não haverá ganho de capital e consequentemente não será devido imposto
 - Neste caso o cotista receberá sua parcela da amortização integralmente em dinheiro na conta do investidor

EXEMPLO (VALORES ILUSTRATIVOS)

Exemplo 1: Cotista informa custo médio de R\$ 75,00

Imposto devido = $(81,18 - 75,00) * 20\% = \text{R\$ } 1,24$ por cota

Cotista recebe amortização líquida de R\$ 3,49 por cota, equivalente a diferença entre R\$ 4,73 e o imposto devido

Exemplo 2: Cotista informa custo médio de R\$ 95,00

Imposto devido = ZERO (custo é maior que a Cota Referência)

Cotista recebe amortização integral de R\$ 4,73 por cota

Exemplo 3: Cotista não informa custo médio

Imposto devido = $(81,18 - 57,51) * 20\% = \text{R\$ } 4,73$ por cota

Cotista recebe zero de amortização, uma vez que o valor da amortização é integralmente equivalente ao imposto devido

Valores ilustrativos com base no fechamento de Mai/25. Valores finais serão definidos e divulgados após eventual aprovação da AGE 2

Resumo da Transação: IRDM11 + IRIM11

CRONOGRAMA ESTIMADO¹

CRONOGRAMA INDICATIVO¹

15/07/2025

Convocação da Assembleia do IRDM11 para aprovar a oferta primária de cotas

14/08/2025

Conclusão da oferta primária do IRDM11

15/08/2025

Convocação da Assembleia do IRIM11 para aprovar a oferta primária de cotas
Convocação da Assembleia do IRDM11 para aprovar a subscrição da oferta do IRIM11 pelo IRDM11

17/11/2025

Prazo limite para envio, pelos cotistas do IRDM11, do custo médio da cota

19/11/2025

Encerramento da oferta do IRIM11, com integralização dos ativos do IRDM11 no IRIM11

26/11/2025

Amortização do IRDM11 e entrega de cotas do IRIM11 para os cotistas do IRDM11



Relação com Investidores

☎ +55 11 4861 5799

✉ comercial@iridiumgestao.com.br

CONTATOS

Av Brigadeiro Faria Lima, 4440, 11° andar
São Paulo/SP - 04538-132

www.iridiumgestao.com.br