



iridium

gestão de recursos

Relatório Gerencial - IRIM11

Janeiro, 2026



Dados do Fundo

RAZÃO SOCIAL

Iridium Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

TICKER (B3)

IRIM11

CNPJ

41.076.564/0001-95

INÍCIO DO FUNDO

mai/21

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

CUSTODIANTE

Banco BTG Pactual S.A.

GESTOR

Iridium Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,15% a.a.

TAXA DE GESTÃO

0,83% a.a.

DATA DE ANÚNCIO E PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS

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

Comentário Mensal

O fundo distribuiu um rendimento referente ao mês de janeiro de R\$ 0,69 por cota. O resultado voltou a ser impactado negativamente pelo menor nível de correção monetária da carteira de CRIs, que ficou levemente abaixo do mês de novembro.

O IPCA médio reconhecido no resultado caixa da carteira de CRIs foi de 0,13%, refletindo, principalmente, os níveis mais baixos de inflação observados nos meses de outubro e novembro. Considerando que o IPCA apurado em dezembro e janeiro foi de 0,33% em ambos os períodos, a gestão espera uma melhora gradual dessa linha de resultado nos próximos meses.

A gestão deu continuidade ao processo de reciclagem da carteira de FIIs, com vendas que totalizaram aproximadamente 0,44% do patrimônio líquido no período, volume equivalente ao dobro do observado em dezembro. Essas alienações, juntamente com movimentações de realocação realizadas no mês anterior, geraram impacto negativo no resultado da parcela investida em FIIs, conforme será detalhado na seção específica deste relatório dedicada a essa classe de ativos.

Valor Cota Patrimonial	R\$ 83,80
Valor Cota de Mercado	R\$ 68,71
Patrimônio Líquido	R\$ 2.951.955.702,00
Quantidade de Cotas	35.225.947
D.Y. Patrimonial (ult. 12 meses)	11,38%
D.Y. Mercado (ult. 12 meses)	14,00%

A Iridium convida todos os cotistas e demais interessados a assistir a live de resultados, no dia 11 de fevereiro, às 19hrs., no canal [@iridiumgestao](#) no YouTube. O conteúdo permite aprofundar a análise desse relatório e esclarecer dúvidas que serão respondidas durante a live pela gestão.

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



Resultado e Alocação

Resultado

2026	MÊS	ANO	12 MESES	24 MESES	36 MESES	DESDE O INICIO
Cota Patrimonial	0,65%	0,65%	11,63%	15,60%	20,81%	50,75%
Cota Mercado	2,36%	2,36%	28,80%	11,80%	12,46%	0,62%
IMAB-5	1,00%	1,00%	12,94%	12,01%	29,31%	39,11%
CDI	1,16%	1,16%	14,54%	26,99%	43,56%	65,88%

Rendimentos Mensais

Período	Rendimento por cota	Patrimonial			Mercado		
		Cota Fechamento	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (anualizado)	Cota Fechamento	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (Anualizado)
fev/25	0,82	84,71	0,97%	11,62%	66,79	1,23%	14,73%
mar/25	0,76	84,79	0,90%	10,76%	72,30	1,05%	12,61%
abr/25	0,85	86,22	0,99%	11,83%	69,20	1,23%	14,74%
mai/25	0,83	86,31	0,96%	11,54%	69,61	1,19%	14,31%
jun/25	0,90	86,47	1,04%	12,49%	68,93	1,31%	15,67%
jul/25	0,81	85,83	0,94%	11,32%	66,10	1,23%	14,70%
ago/25	0,72	85,78	0,84%	10,07%	66,18	1,09%	13,06%
set/25	0,80	83,67	0,96%	11,47%	66,45	1,20%	14,45%
out/25	0,76	83,39	0,91%	10,94%	72,86	1,04%	12,52%
nov/25	0,84	84,10	1,00%	11,99%	74,96	1,12%	13,45%
dez/25	0,89	84,14	1,06%	12,69%	68,00	1,31%	15,71%
jan/26	0,69	83,80	0,82%	9,88%	68,71	1,00%	12,05%
Últ. 12 Meses	9,67		11,38%		14,00%		

[Baixar histórico de retornos](#)

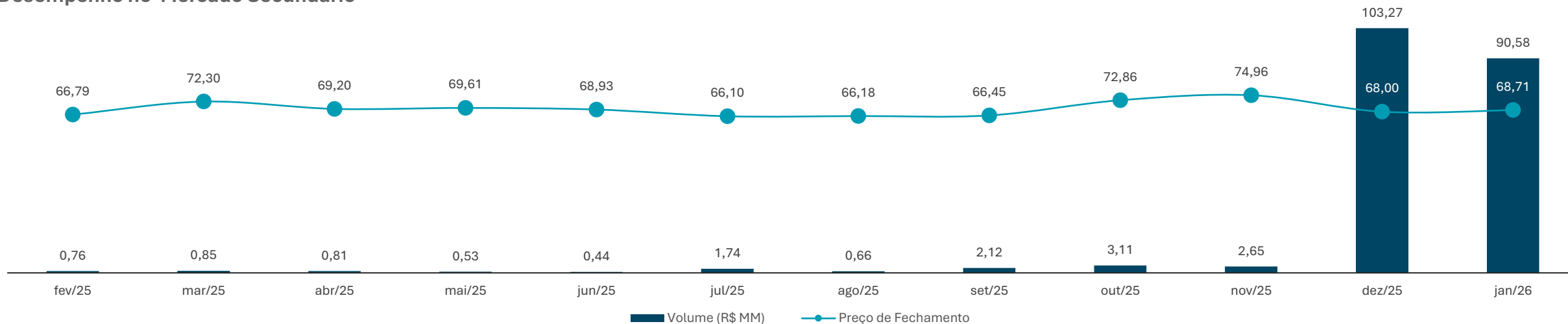
DRE

RESULTADO	Ago-25	Set-25	Out-25	Nov-25	Dez-25	Jan-26
Receita Ativos (Caixa)	1.569.222	1.712.897	(162.235)	21.043.315	24.116.103	27.269.919
CRI	1.415.044	1.581.280	1.191.467	16.969.064	20.948.835	23.385.714
Juros	1.120.996	1.282.162	1.101.956	11.852.978	16.875.233	16.356.292
Correção Monetária	296.516	290.372	85.376	5.116.087	3.156.279	2.984.640
Negociação	-	10.289	4.135	-	1.322.177	4.706.181
Operac. Compromissadas	(2.468)	(1.543)	-	-	(404.853)	(661.399)
FII	115.661	51.964	(2.270.589)	3.791.898	2.171.784	3.100.403
Rendimento	115.661	109.125	99.940	138.328	3.230.031	4.196.237
Negociação	-	(57.160)	(2.370.529)	3.653.570	(1.058.247)	(1.095.834)
Caixa e Liquidez	31.031	55.644	109.826	282.353	590.631	783.802
Outros Ativos	5.018	22.466	807.061	-	-	-
Despesas (Caixa)	(173.901)	(178.876)	(280.252)	(929.639)	(287.913)	(2.651.005)
Ajuste	-	-	-	-	-	-
Resultado (Caixa)	1.392.853	1.532.478	(442.487)	20.113.676	23.423.336	24.618.915
Reserva de Resultado	(10.453)	3.522	1.901.687	(7.920.378)	7.927.757	(313.011)
Distribuição Recibos	-	-	-	(10.580.498)	-	-
Distribuição	1.382.400	1.536.000	1.459.200	1.612.800	31.351.093	24.305.903
Distribuição/Cota	0,72	0,80	0,76	0,84	0,89	0,69
N° de cotas	1.920.000	1.920.000	1.920.000	1.920.000	35.225.947	35.225.947

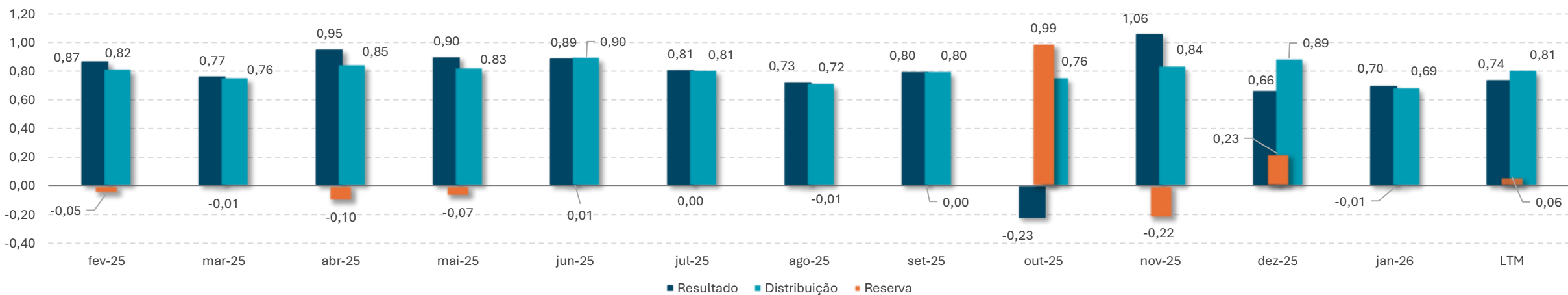


Resultado e Alocação

Desempenho no Mercado Secundário



Evolução da Distribuição de Resultados



Resultado e Alocação

Evolução da Exposição por Classe de Ativo

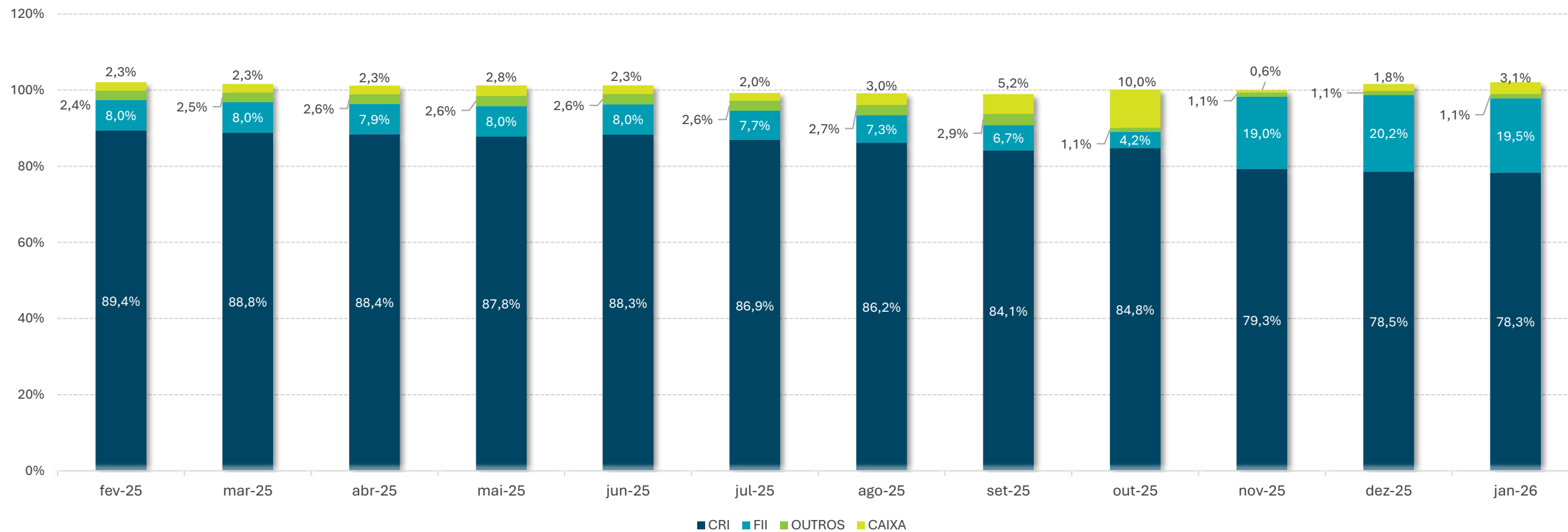


Tabela de Ativos

#	Cód. Ativo	Nome do Ativo	Devedor	%PL	Indexador	Taxa Compra	Taxa MTM	Setor	Subsetor	Série	Concentrado / Pulverizado	Região
1	21J0790766	XPIN Edifício Tucano	FII XPIN	2,94%	IPCA	8,57%	9,14%	Imobiliário	Industrial/Logística	Única	Concentrado	Sudeste
2	24L1967186	Mooca Plaza Shopping	FII HGBS	2,86%	IPCA	8,60%	8,36%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
3	21H0822020	Evolua	Evolua	2,66%	IPCA	10,30%	10,02%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Pulverizado	Sudeste
4	22D0463220	Hospital da Bahia	DASA	2,64%	IPCA	8,74%	8,84%	Saúde	Provedores de Serviços Médico-Hospitalar	Única	Concentrado	Nordeste
5	21I0682465	Shopping Pantanal	FII VISC	2,59%	IPCA	8,42%	8,31%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Nacional
6	21G0707741	Socicam VII	Socicam	1,83%	IPCA	11,49%	11,36%	Infraestrutura	Mobilidade Urbana	Única	Pulverizado	Sudeste
7	21H0850158	Bewiki	Bewiki	1,80%	IPCA	14,68%	14,68%	Saúde	Provedores de Serviços Médico-Hospitalar	Única	Concentrado	Sul
8	22G0641775	Origo II	Origo Energia	1,57%	IPCA	10,95%	10,94%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Pulverizado	Sudeste
9	22E1284821	FazSol	FazSol	1,52%	IPCA	11,28%	11,50%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Concentrado	Nacional
10	22E1284822	FazSol	FazSol	1,44%	IPCA	11,58%	11,50%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Concentrado	Nacional
11	22D0378281	Allegra Pacaembu	Allegra Pacaembu	1,42%	CDI+	N/A	97,62% do PAR	Consumo Cíclico	Entretenimento, Lazer e Recreativo	Única	Concentrado	Sudeste
12	22B0945873	GGRC Uberlândia	FII GGRC	1,41%	IPCA	9,37%	9,30%	Imobiliário	Industrial/Logística	Única	Concentrado	Sudeste
13	21L0736590	Shopping Madureira	FII PMLL	1,40%	IPCA	8,71%	8,70%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
14	24B1404723	Galleria III	Galleria	1,30%	IPCA	9,71%	9,50%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
15	23F0046476	AXS 04	AXS	1,26%	IPCA	11,01%	10,92%	Utilities	Geração Distribuída	Única	Pulverizado	Nacional
16	23A1610639	PPF	PPF	1,26%	IPCA	12,52%	12,47%	Infraestrutura	Portos	Única	Concentrado	Sul
17	24I2268708	FGR Jardim Bertim	FGR	1,22%	IPCA	9,47%	9,50%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Centro-Oeste
18	21I0931497	Pátio Malzoni	FII BLCA	1,19%	IPCA	7,49%	7,41%	Imobiliário	Corporativo/Escritórios	Única	Concentrado	Sudeste
19	21B0117468	Origo	Origo Energia	1,19%	IPCA	11,28%	11,00%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Pulverizado	Sudeste
20	24G1871947	THCM	THCM	1,06%	IPCA	10,67%	10,78%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
21	24E2453531	FGR Jardim Genebra	FGR	1,03%	IPCA	8,87%	8,89%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Centro-Oeste
22	22D1075750	XPIN Edifício C	FII XPIN	1,02%	IPCA	9,19%	9,15%	Imobiliário	Industrial/Logística	Única	Concentrado	Sudeste
23	24J2417179	HBR	HBR Realty	1,02%	CDI+	2,25%	2,25%	Imobiliário	Corporativo/Escritórios	Única	Concentrado	Sudeste
24	21C0818332	Latam GRU III	Latam	0,97%	IPCA	8,70%	8,45%	Industriais	Transporte de Passageiros	Única	Concentrado	Sudeste
25	23E1820194	Aurora Energia	Aurora Energia	0,94%	IPCA	12,34%	12,35%	Recursos Minerais	Metais e Mineração	Única	Concentrado	Nordeste
26	21K0914380	Beach Park	Beach Park	0,88%	IPCA	12,40%	12,29%	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Única	Pulverizado	Nordeste
27	21H0700312	BRC Renda Corporativa	FII FATN	0,87%	IPCA	10,05%	9,91%	Imobiliário	Corporativo/Escritórios	Única	Concentrado	Sudeste
28	22E1284935	Assaí FII Barzel	Assaí	0,85%	IPCA	9,11%	8,94%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Nacional
29	21H0953037	TMI Villa Jardim	Villa Jardim	0,82%	IPCA	N/A	77,75% do PAR	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Centro-Oeste
30	23I1696564	JFL	JFL	0,81%	IPCA	9,35%	9,34%	Imobiliário	Hospitalidade	Única	Pulverizado	Sudeste
31	22G0652968	Origo II	Origo Energia	0,80%	IPCA	10,98%	10,94%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Pulverizado	Sudeste
32	23L2243696	Socicam IX	Socicam	0,80%	IPCA	11,67%	11,61%	Infraestrutura	Aeroportos	Única	Pulverizado	Nordeste
33	20K0816978	GS Souto	GS Souto	0,79%	IPCA	12,38%	12,16%	Utilities	Geração Distribuída	Única	Pulverizado	Sudeste
34	21D0001232	MRV 3	MRV Engenharia	0,79%	IPCA	9,52%	9,36%	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Concentrado	Nacional
35	24K2690541	Portofino	Portofino	0,74%	IGP-M	11,25%	11,12%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Nordeste
36	23B2384601	Sugoi	Sugoi	0,73%	IPCA	N/A	71,56% do PAR	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Concentrado	Sudeste
37	22G0652970	Origo II	Origo Energia	0,71%	IPCA	11,11%	10,94%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Pulverizado	Sudeste
38	23L0034761	Faro Energy	Faro Energy	0,71%	IPCA	8,93%	8,87%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Concentrado	Nacional
39	21I0661183	Thopen Energia	Thopen Energia	0,67%	IPCA	11,14%	10,95%	Utilities	Geração Distribuída	Única	Concentrado	Nacional
40	21I0661127	Thopen Energia	Thopen Energia	0,67%	IPCA	11,14%	10,95%	Utilities	Geração Distribuída	Única	Concentrado	Nacional
41	24E1318751	Galleria IV	Galleria	0,65%	IPCA	9,72%	9,55%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
42	22I0247719	Zavit	FII ZAVI	0,65%	IPCA	11,84%	11,60%	Imobiliário	Industrial/Logística	Única	Concentrado	Sudeste



Tabela de Ativos

#	Cód. Ativo	Nome do Ativo	Devedor	%PL	Indexador	Taxa Compra	Taxa MTM	Setor	Subsetor	Série	Concentrado / Pulverizado	Região
43	22A0699149	Leo Madeiras	Leo Madeiras	0,62%	IPCA	8,63%	8,64%	Consumo Cíclico	Materiais de Construção	Única	Concentrado	Sudeste
44	21H0953102	TMI Villa Jardim	Villa Jardim	0,62%	IPCA	N/A	77,75% do PAR	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Centro-Oeste
45	22H1574900	Cemara (57e)	Cemara	0,61%	IPCA	N/A	55,00% do PAR	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
46	21G0048448	HGLG Midway	FII HGLG	0,55%	IPCA	13,34%	13,09%	Imobiliário	Industrial/Logística	Única	Concentrado	Sudeste
47	22E1284824	FazSol	FazSol	0,55%	IPCA	11,56%	11,49%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Concentrado	Nacional
48	23F2356215	HGBS Jardim Sul	FII HGBS	0,51%	IPCA	10,35%	10,29%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
49	23F2354249	HGBS Jardim Sul	FII HGBS	0,51%	IPCA	10,50%	10,29%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
50	24C0006003	Mercantil	Banco Mercantil	0,51%	PRE	13,63%	13,58%	Financeiro	Bancos Comerciais e Investimentos	Única	Concentrado	Nacional
51	20E0840254	Permetal	Permetal	0,50%	PRE	12,28%	11,99%	Industriais	Bens, Máquinas, Equipamentos e Componentes	Única	Concentrado	Sudeste
52	22J0215470	Saga Malls	Saga	0,49%	IPCA	11,08%	10,93%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Centro-Oeste
53	23C2831403	MRV Flex	MRV Engenharia	0,48%	IPCA	10,60%	10,41%	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Pulverizado	Nacional
54	21G0856704	Alphaville	Alphaville	0,42%	IPCA	10,84%	11,58%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
55	21B0718274	Quatto Atlantis	Quatto Atlantis	0,40%	INPC	11,60%	11,32%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Centro-Oeste
56	21G0511750	OP Resort	OP Resort	0,39%	IPCA	N/A	31,84% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sr	Pulverizado	Nordeste
57	24F1278543	KeyCash	KeyCash	0,39%	IPCA	10,60%	10,68%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
58	21G0685671	Nova Agro	Nova Agro	0,39%	PRE	13,42%	13,48%	Recursos Agrícolas	Alimentícias	Única	Concentrado	Centro-Oeste
59	19L0909256	Latam GRU	Latam	0,38%	IPCA	8,71%	8,49%	Industriais	Transporte de Passageiros	Única	Concentrado	Sudeste
60	24I1126394	YOU Moçambique	YOU	0,38%	CDI+	3,25%	3,08%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Pulverizado	Sudeste
61	21F0568504	Aiz	Aiz	0,38%	IPCA	N/A	67,61% do PAR	Industriais	Bens, Máquinas, Equipamentos e Componentes	Única	Concentrado	Nacional
62	24H0031235	Postos Aldo	Grupo Aldo	0,38%	IPCA	11,23%	11,38%	Consumo Não Cíclico	Postos de Gasolina	Única	Concentrado	Nacional
63	22E0860401	ADN	ADN	0,38%	IPCA	11,99%	12,16%	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Concentrado	Sudeste
64	25L0159688	Norte Shopping	Almeida JR	0,34%	IPCA	8,58%	8,46%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sul
65	24D3313888	Cury (309e)	Cury	0,34%	PRE	12,90%	12,77%	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Concentrado	Sudeste
66	21C0813120	Manara	Manara	0,34%	IPCA	N/A	19,37% do PAR	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Sr	Concentrado	Sudeste
67	25L0158987	Norte Shopping	Almeida JR	0,34%	CDI+	0,90%	0,79%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sul
68	20G0703191	Assai/GPA TRXF	Assai	0,33%	IPCA	8,20%	6,94%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Nacional
69	17L0785393	Transpes	Transpes	0,33%	IPCA	13,20%	21,73%	Industriais	Operadores de Frete e Logística	Única	Concentrado	Sudeste
70	23H0025201	Galleria (35e)	Galleria	0,32%	IPCA	9,72%	9,45%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
71	22H1575176	Cemara (57e)	Cemara	0,31%	IPCA	N/A	55,00% do PAR	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
72	23E2185801	Lotes&Cia	HPS Incorporadora	0,31%	IPCA	12,25%	12,10%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
73	24C1693601	São Benedito	São Benedito	0,31%	CDI+	1,89%	1,81%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Centro-Oeste
74	22K1397969	AXS 03	AXS	0,31%	IPCA	11,00%	12,43%	Utilities	Geração Distribuída	Única	Pulverizado	Nacional
75	24A1781654	Cashme V	Cashme	0,30%	IPCA	9,61%	9,49%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
76	21F0243328	EKKO IV	EKKO	0,30%	IPCA	N/A	23,99% do PAR	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Sudeste
77	21H1079666	Echer	Echer	0,30%	IPCA	N/A	61,70% do PAR	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Pulverizado	Centro-Oeste
78	20G0800227	GSFI	FII GSFI	0,30%	IPCA	8,32%	8,14%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
79	25J5716833	Amaralina Anturios Itatiba	Amaralina	0,30%	IPCA	11,00%	11,55%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
80	24A1588305	RBFY	FII RBFY	0,30%	IPCA	12,32%	12,23%	Imobiliário	Hospitalidade	Única	Concentrado	Sudeste
81	19L0840477	Assai/GPA Caucaia	GPA	0,29%	IPCA	9,49%	9,88%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Nordeste
82	24G1806655	GEA La Joie	Gea	0,29%	INCC-DI	12,85%	12,78%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Pulverizado	Sul
83	23J1255114	Cashme IV	Cashme	0,29%	IPCA	9,56%	9,28%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
84	22A0411092	Perplan	Perplan	0,29%	IPCA	11,69%	11,48%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste



Tabela de Ativos

#	Cód. Ativo	Nome do Ativo	Devedor	%PL	Indexador	Taxa Compra	Taxa MTM	Setor	Subsetor	Série	Concentrado / Pulverizado	Região
85	21H1079665	Echer	Echer	0,28%	IPCA	N/A	57,90% do PAR	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Pulverizado	Centro-Oeste
86	21F0165264	Gafisa Cyano	Gafisa	0,28%	CDI+	6,74%	7,00%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Sudeste
87	23A1462228	Galleria II	Galleria	0,27%	IPCA	9,84%	9,41%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
88	23F2356518	HGBS Jardim Sul	FII HGBS	0,25%	IPCA	2,40%	2,40%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
89	23F2356527	HGBS Jardim Sul	FII HGBS	0,25%	IPCA	2,40%	2,40%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
90	22F1357736	Assaí FII Barzel	Assaí	0,24%	IPCA	8,93%	8,76%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Nacional
91	23F1241818	Grupo Mateus	Grupo Mateus	0,24%	IPCA	8,60%	8,81%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Nordeste
92	22H1575011	Cemara (57e)	Cemara	0,24%	IPCA	N/A	55,00% do PAR	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
93	22G0859034	Tradimaq	Tradimaq	0,24%	IPCA	11,28%	11,53%	Industriais	Bens, Máquinas, Equipamentos e Componentes	Única	Concentrado	Nacional
94	21H0850177	Bewiki	Bewiki	0,23%	IPCA	14,96%	14,68%	Saúde	Provedores de Serviços Médico-Hospitalar	Única	Concentrado	Sul
95	25A0003208	THCM	THCM	0,23%	IPCA	10,66%	10,45%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
96	20I0623260	EKKO III	EKKO	0,23%	IPCA	N/A	31,39% do PAR	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Sudeste
97	20F0736267	Inlote	Inlote	0,22%	PRE	N/A	14,54% do PAR	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Concentrado	Centro-Oeste
98	20B0816413	Belle Ville	Grupo CEM	0,22%	IPCA	10,68%	10,37%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Sudeste
99	22K1362572	Shopping Campinas	FII VISC	0,22%	IPCA	8,20%	8,08%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
100	21C0093883	ForCasa	ForCasa	0,22%	CDI+	N/A	24,69% do PAR	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Concentrado	Sudeste
101	23A0006401	Amaralina Anturios Tupã	Amaralina	0,21%	IGP-M	11,14%	12,11%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
102	22L1270393	Smart City	SG natal	0,20%	IGP-M	13,41%	13,28%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Nordeste
103	22J1408006	Suprema	Suprema	0,20%	CDI+	4,14%	4,14%	Industriais	Bens, Máquinas, Equipamentos e Componentes	Única	Concentrado	Centro-Oeste
104	21L1012231	Emergent Cold	Emergent Cold	0,19%	IPCA	12,60%	12,44%	Industriais	Operadores de Frete e Logística	Única	Concentrado	Sul
105	23L0012204	Galleria (45e)	Galleria	0,19%	IPCA	9,68%	9,43%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
106	23D0003603	Rogga	Rogga	0,19%	CDI+	3,35%	3,35%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Sul
107	21F0950048	GVI	Buona Vitta Resort	0,17%	IPCA	N/A	27,59% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sr	Pulverizado	Sul
108	21H0042096	ECO Resort	ECO Resort	0,17%	IPCA	N/A	15,59% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sr	Pulverizado	Centro-Oeste
109	24E2256646	Maison	Maison	0,16%	CDI+	1,37%	2,45%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Sr	Pulverizado	Sudeste
110	21C0813125	Manara	Manara	0,16%	IPCA	N/A	19,37% do PAR	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Sr	Concentrado	Sudeste
111	23A0006402	Amaralina Anturios Tupã	Amaralina	0,16%	IGP-M	12,28%	12,11%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
112	24E2213960	Maison	Maison	0,16%	CDI+	10,62%	2,45%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Sr	Pulverizado	Sudeste
113	20G0661474	Termas Resort	Termas Resort	0,15%	IPCA	N/A	31,50% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sr	Pulverizado	Sul
114	19H0135701	GBT II	BB/Caixa	0,15%	IGP-DI	11,33%	11,05%	Financeiro	Bancos Comerciais e Investimentos	Sr	Concentrado	Centro-Oeste
115	20L0687041	Assaí/GPA RBVA	Assaí	0,15%	IPCA	9,61%	9,30%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Sudeste
116	24E2267941	LLE Ferragens	LLE Ferragens	0,15%	CDI+	2,35%	2,35%	Consumo Cíclico	Materiais de Construção	Sr	Concentrado	Sudeste
117	24B1618082	Michielon	JVF Empreendimentos	0,15%	IGP-M	12,45%	12,51%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
118	21F1058276	Creditas (54e)	Creditas	0,14%	IPCA	9,92%	10,66%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Mez	Pulverizado	Nacional
119	22E0640809	Galleria I	Galleria	0,14%	IPCA	9,73%	9,61%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
120	18L1128777	BRDU	BRDU	0,14%	IPCA	11,21%	10,89%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Nacional
121	21F0950228	OBA	OBA	0,13%	IPCA	9,17%	8,96%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Sudeste
122	24K2690249	Portofino	Portofino	0,13%	IGP-M	10,30%	10,11%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Nordeste
123	21A0796001	União do Lago	Parque dos Girassóis	0,13%	IPCA	12,96%	12,69%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Centro-Oeste
124	23I1275811	Gafisa Cyano	Gafisa	0,11%	CDI+	7,00%	7,00%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Sudeste
125	21K0001812	Hapvida	Hapvida	0,11%	IPCA	10,99%	10,41%	Saúde	Provedores de Serviços Médico-Hospitalar	Única	Concentrado	Nacional
126	20J0836808	Caprem Jardim do Bosque	Caprem	0,10%	IPCA	13,31%	13,01%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste



Tabela de Ativos

#	Cód. Ativo	Nome do Ativo	Devedor	%PL	Indexador	Taxa Compra	Taxa MTM	Setor	Subsetor	Série	Concentrado / Pulverizado	Região
127	24K2690551	Portofino	Portofino	0,09%	IGP-M	10,50%	8,08%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Nordeste
128	20A0977906	Ribeira	Simpar	0,09%	IPCA	9,01%	8,87%	Industriais	Operadores de Frete e Logística	Única	Concentrado	Sudeste
129	20A0978038	Ribeira	Simpar	0,09%	IPCA	9,02%	8,87%	Industriais	Operadores de Frete e Logística	Única	Concentrado	Sudeste
130	23E2185848	Lotes&Cia	HPS Incorporadora	0,09%	IPCA	11,73%	12,10%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
131	24B1618639	Michielon	JVF Empreendimentos	0,08%	IGP-M	10,30%	10,14%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
132	23H0025401	Galleria (35e)	Galleria	0,08%	IPCA	15,70%	16,67%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Mez	Pulverizado	Nacional
133	23F1447606	Zavit	FII ZAVI	0,08%	IPCA	10,95%	12,22%	Imobiliário	Industrial/Logística	Única	Concentrado	Sudeste
134	12J0037879	Vibra - Synthesis	Vibra	0,07%	IPCA	N/A	20,81% do PAR	Recursos Minerais	Petróleo & Gás - Distribuição	Única	Concentrado	Nacional
135	22I0020348	Cury (75e)	Cury	0,07%	IPCA	9,21%	9,11%	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Concentrado	Sudeste
136	21C0529621	Fix Laguna	Laguna	0,07%	IPCA	13,15%	14,70%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Norte
137	12L0023493	Cogna Anhanguera	Cogna	0,07%	IPCA	11,58%	11,43%	Consumo Não Cíclico	Educação	Única	Concentrado	Sudeste
138	20F0851401	Recanto das Flores	Novum Maracanaú	0,06%	IGP-M	11,19%	10,88%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Nordeste
139	20H0225976	GPk Holding	Gramado Parks	0,06%	IPCA	N/A	186,55% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sr	Concentrado	Sul
140	21A0796002	União do Lago Sub	Parque dos Girassóis	0,06%	IPCA	14,00%	13,72%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sub	Pulverizado	Centro-Oeste
141	21F0950009	OBA	OBA	0,06%	IPCA	6,78%	8,96%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Sudeste
142	21C0678164	Eldorado Minas	Balcão	0,05%	IPCA	N/A	85,00% do PAR	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Sudeste
143	19H0135754	GBT II	BB/Caixa	0,05%	IGP-DI	11,88%	11,60%	Financeiro	Bancos Comerciais e Investimentos	Sub	Concentrado	Centro-Oeste
144	19H0167424	Alta Vista	Grupo Alta Vista	0,05%	IGP-M	N/A	20,00% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Única	Concentrado	Centro-Oeste
145	21G0511751	OP Resort	OP Resort	0,05%	IPCA	N/A	29,83% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sub	Pulverizado	Nordeste
146	20B0849733	Creditas (19e)	Creditas	0,04%	IPCA	9,73%	9,56%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
147	21F0927708	YOU Livina	YOU	0,03%	CDI+	4,00%	4,00%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Pulverizado	Sudeste
148	20F0755573	Creditas (23e)	Creditas	0,03%	IPCA	10,70%	10,63%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Mez	Pulverizado	Nacional
149	20B0817015	Belle Ville	Grupo CEM	0,02%	IPCA	10,68%	10,37%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Sudeste
150	22C0509641	Log	Log CP	0,02%	IPCA	9,51%	9,27%	Imobiliário	Industrial/Logística	Única	Concentrado	Nacional
151	21F0950049	GVI	Buona Vitta Resort	0,01%	IPCA	N/A	21,57% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sr	Pulverizado	Sul
152	20B0817014	Belle Ville	Grupo CEM	0,01%	IPCA	10,68%	10,37%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Sudeste
153	24E2256761	Maison	Maison	0,01%	CDI+	2,41%	2,45%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Sr	Pulverizado	Sudeste
154	21K0001807	Rede D'Or VI	Rede D'or	0,01%	IPCA	7,33%	7,52%	Saúde	Provedores de Serviços Médico-Hospitalar	Única	Concentrado	Nacional
155	21D0862572	Rede D'Or VI	Rede D'Or	0,00%	IPCA	7,50%	7,60%	Saúde	Provedores de Serviços Médico-Hospitalar	Única	Concentrado	Nacional
156	21H0176526	Southrock	Southrock	0,00%	CDI+	N/A	0,00% do PAR	Consumo Cíclico	Bares e Restaurantes	Única	Concentrado	Nacional
157	21H0176508	Southrock	Southrock	0,00%	CDI+	N/A	0,00% do PAR	Consumo Cíclico	Bares e Restaurantes	Única	Concentrado	Nacional
Total				78,31%								

Operações Compromissadas Reversas

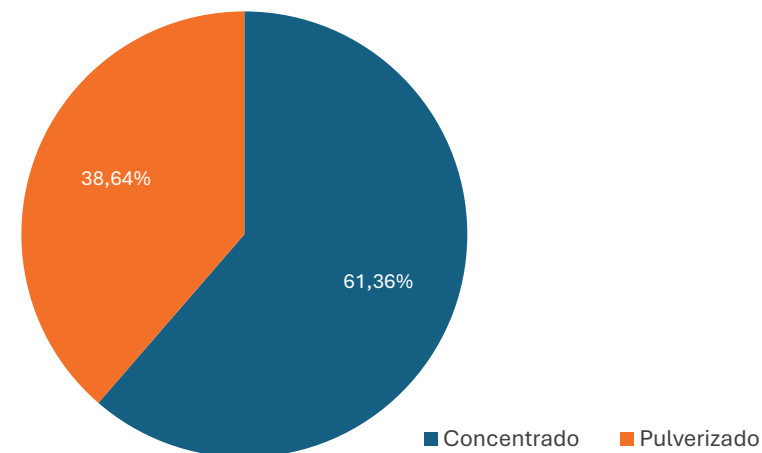
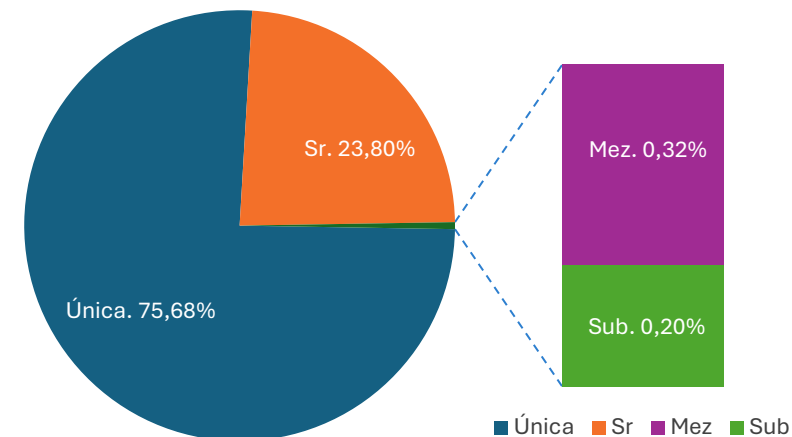
No final do mês de janeiro, o fundo possuía 2,1% do PL em operações compromissadas reversas a um custo médio de CDI + 0,42%. Os vencimentos dessas operações são casados com o fluxo de caixa das amortizações dos ativos do fundo.

[Baixar resumo dos ativos](#)


Taxas Médias

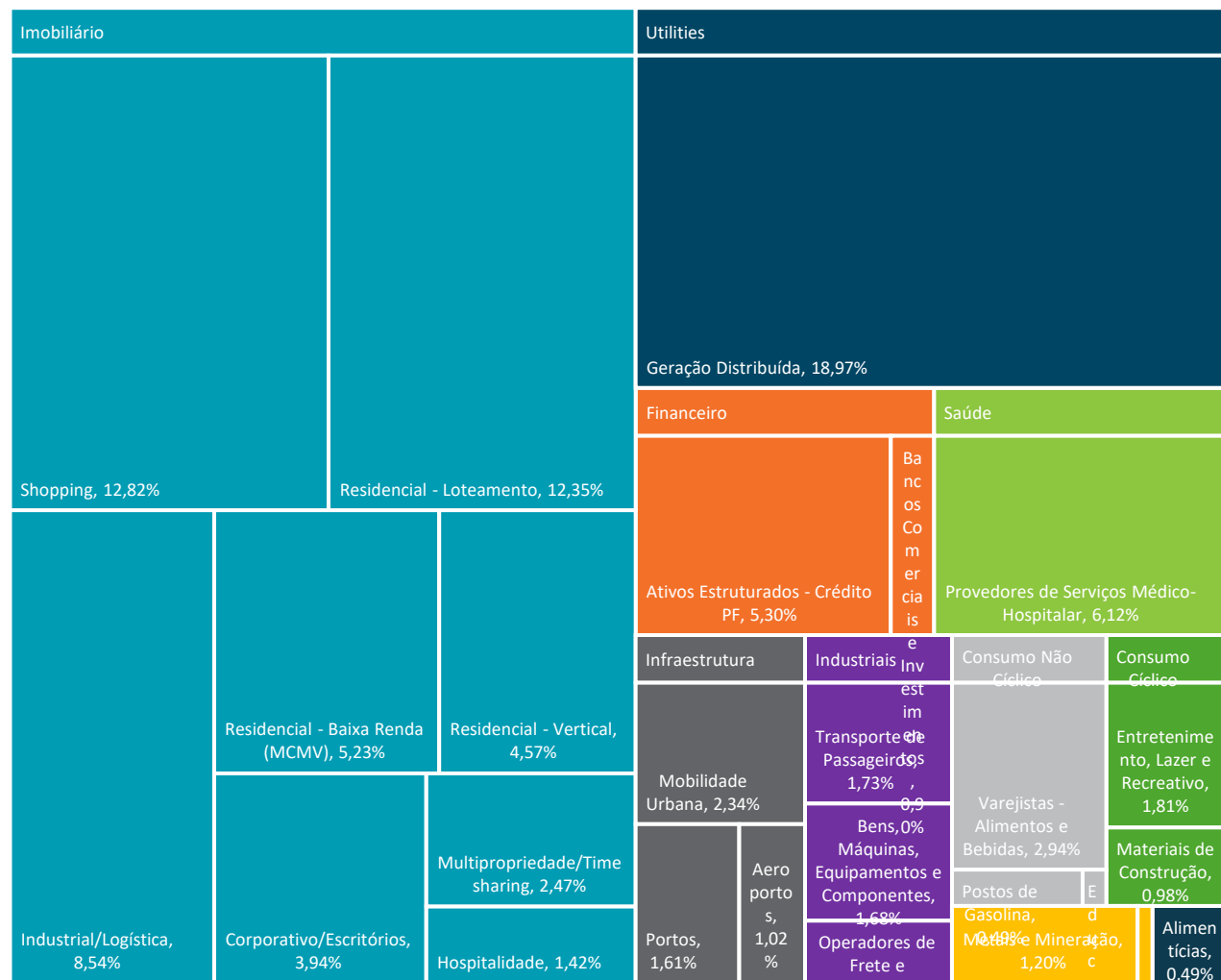
Indexador	% do PL	% CRI	Taxa MTM	Taxa Compra	Duration	Taxa Nominal MTM	Taxa Nominal Compra	Premissa Indexador
IPCA	68,28%	87,57%	10,08%	10,07%	3,62	14,49%	14,47%	4,00%
CDI+	4,97%	6,38%	3,53%	3,76%	11,73	18,95%	19,22%	14,90%
PRE	1,95%	2,50%	12,94%	13,05%	2,14	12,94%	13,05%	0,00%
IGP-M	1,88%	2,41%	11,39%	11,51%	3,46	15,85%	15,97%	4,00%
INPC	0,40%	0,52%	11,32%	11,60%	2,30	15,77%	16,07%	4,00%
INCC-DI	0,29%	0,37%	12,78%	12,85%	3,37	17,30%	17,37%	4,00%
IGP-DI	0,20%	0,26%	11,18%	11,46%	1,06	15,63%	15,92%	4,00%
Total	77,97%				4,12	14,81%	14,83%	

Alocação por Tipo de Risco (% CRI)

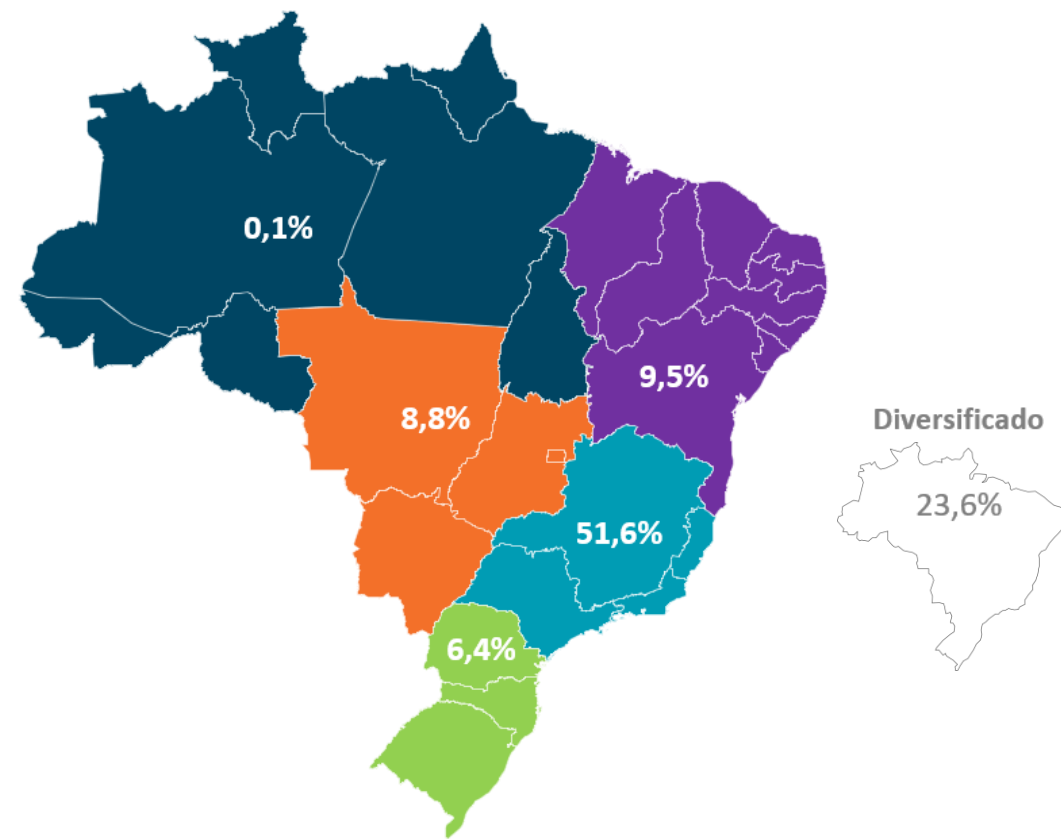


Carteira de CRI

Exposição Setorial (% CRI)



Exposição Geográfica (% CRI)



Movimentações

No mês de janeiro, foram realizadas as seguintes alocações:

- **CRI Faro Energy:** aumento de posição em 0,33% do PL a uma taxa de IPCA + 9,0%.
- **CRI Assaí/GPA Caucaia:** compra de 0,29% do PL a uma taxa de IPCA + 9,5%.

Adicionalmente, foram realizadas alocações incrementais nos CRIs Hapvida, Galleria IV e 35e e Pátio Malzoni, adquiridos a taxas de IPCA + 11,0%, IPCA + 9,7% e IPCA + 7,65%, respectivamente, níveis considerados atrativos sob a ótica de retorno ajustado ao risco.

Do lado das vendas, foram desinvestidos dois ativos:

- **CRI Assaí FII Barzel:** a posição foi reduzida em 0,68% do patrimônio líquido, a uma taxa equivalente a IPCA + 6,75%, em decorrência da integralização da oferta do FII GARE11, conforme detalhado no relatório do mês anterior. A operação resultou em ganho aproximado de R\$ 0,05 por cota, refletindo a diferença positiva entre a taxa de aquisição e a taxa de negociação no momento da alienação.
- **CRI AXS 03:** a posição foi reduzida em 0,36% do PL a uma taxa de IPCA + 11%.

Atualizações de Crédito

Com relação ao monitoramento do crédito das operações, no mês de janeiro tiveram as seguintes atualizações:

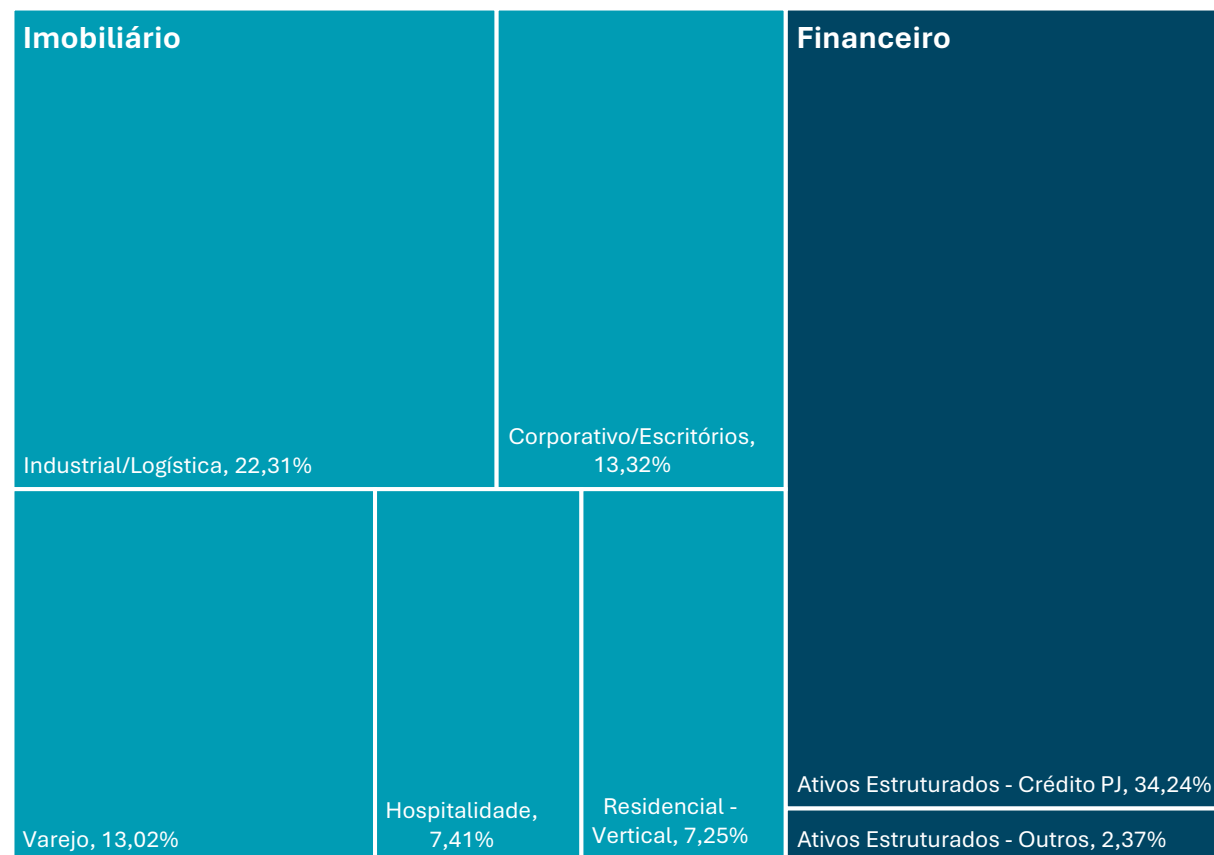
- **CRI Aiz (0,38% do PL):** a venda do ativo dado em garantia, inicialmente prevista para fevereiro, não foi concluída dentro do prazo estimado. Nesse contexto, foi convocada nova assembleia com o objetivo de deliberar sobre a prorrogação do prazo, permitindo que a companhia conduza o processo de alienação de forma amigável e potencialmente mais favorável.
- **CRI Bewiki (2,03% do PL):** a assembleia que deliberou sobre a adição de novas garantias e a retomada do cronograma de pagamentos foi aprovada, e a companhia retomou o pagamento das parcelas mensais, ainda em patamar reduzido, conforme os termos estabelecidos na renegociação. O hospital permanece em fase de crescimento operacional, com expansão no número de procedimentos realizados e ampliação da base de planos de saúde e empresas conveniadas.
- **CRI Termas Resort (0,15% do PL):** a equipe de gestão encontra-se em negociação com a companhia visando ao alongamento do prazo da operação, condicionado à retomada do fluxo regular de amortizações, uma vez que, atualmente, o ativo tem realizado apenas o pagamento dos juros contratuais.



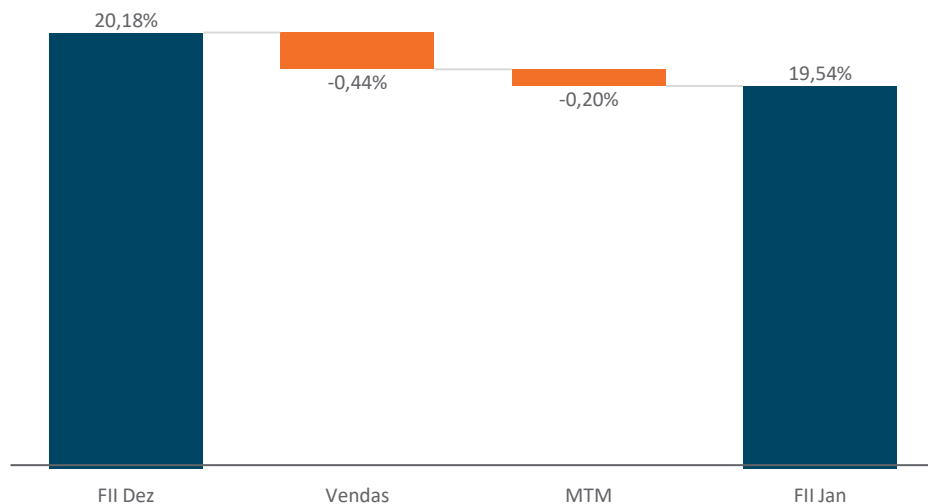
Tabela de Ativos

#	Ativo - FII	Gestor	% do PL	Setor	Subsetor
1	BTLG11	BTG	4,36%	Imobiliário	Industrial/Logística
2	RBHY11	Rio Bravo	3,49%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
3	EZTB11	BTG Pactual	1,98%	Imobiliário	Corporativo/Escritórios
4	TRXF11	TRX	1,91%	Imobiliário	Varejo
5	RBFY11	Rio Bravo	1,35%	Imobiliário	Hospitalidade
6	DEVA11	Devant	1,31%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
7	Mirante	Mirante	1,21%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
8	ERCR11	Even	0,63%	Imobiliário	Residencial - Vertical
9	GARE11	Guardian	0,63%	Imobiliário	Varejo
10	Idea Zarvos	Idea Zarvos	0,55%	Imobiliário	Residencial - Vertical
11	BLMO11	VBI	0,47%	Imobiliário	Corporativo/Escritórios
12	DVFF11	Devant	0,40%	Financeiro	Ativos Estruturados - Outros
13	HCTR11	Hectare	0,30%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
14	VPPR11	V2 Investimentos	0,18%	Imobiliário	Residencial - Vertical
15	HDOF11	Hedge	0,16%	Imobiliário	Corporativo/Escritórios
16	CYCR11	Cyrela	0,14%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
17	RBRS11	Rio Bravo	0,10%	Imobiliário	Hospitalidade
18	PCIP11	VBI	0,10%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
19	VSLH11	R Capital	0,09%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
20	TORD11	R Capital	0,06%	Financeiro	Ativos Estruturados - Outros
21	ERCR13	Even	0,05%	Imobiliário	Residencial - Vertical
22	MANA11	Manati	0,04%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
23	SRVD11	R capital	0,02%	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing
24	Fronteira	Fronteira	0,01%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
Total			19,54%		

Distribuição Setorial - FII



Movimentação da Carteira (% do PL)



Reciclagem Carteira FII

Em linha com a estratégia de reciclagem de portfólio delineada ao longo do processo de reorganização envolvendo os antigos IRDM11 e IRIM11, e com o objetivo de aumentar a exposição a ativos de “tijolo” na alocação em outros fundos imobiliários, foram realizadas diversas vendas de cotas no mercado secundário. Destacam-se as reduções nas posições de DEVA11, RBHY11, HCTR11, PCIP11 e HDOF11, entre outros, além do encerramento integral da posição em TRUE11. No consolidado, as vendas representaram aproximadamente 0,44% do patrimônio líquido (cerca de R\$ 13 milhões), volume equivalente ao dobro do realizado em dezembro.

No caso específico dos fundos DEVA11, HCTR11, VSLH11 e TORD11, as posições foram reduzidas, em termos de quantidade de cotas, em 5,8%, 16,6%, 18,6% e 11,6%, respectivamente. Ao final de fevereiro, estes investimentos juntos representam menos de 1,8% do PL do fundo.

Impacto no Rendimento

As movimentações realizadas ao longo do mês resultaram em uma redução estimada do resultado distribuível de aproximadamente R\$ 0,03 por cota. Apesar do maior volume de vendas em comparação a dezembro, o impacto negativo financeiro manteve-se estável, uma vez que parte dos ativos alienados apresentava resultado positivo, enquanto outros, ainda que com pequeno resultado negativo, registraram valorização ao longo do mês.

Adicionalmente, em função da integralização dos FIIs GARE11 e TRXF11 ter ocorrido em dezembro, os rendimentos recebidos no período referiram-se a recibos, e não a cotas plenas, o que reduziu o resultado de rendimentos de FIIs em aproximadamente R\$ 0,02 por cota.



Carteira Outros Ativos

Tabela de Ativos

#	Ativo	Tipo	% do PL
1	SPE Limeira 1	Imóveis	0,68%
2	SPE Limeira 3	Imóveis	0,19%
3	SPE Limeira 4	Imóveis	0,16%
4	Apartamentos Vila Jardim	Imóveis	0,06%
	Total		1,08%

Movimentações e Atualizações - Outros Ativos

A equipe de gestão permanece focada na estratégia de monetização dos terrenos detidos pelas três SPEs atualmente integrantes da carteira do fundo, bem como da SPE adicional que se encontra em fase de integralização, decorrente do acordo celebrado ao longo de 2025 no âmbito do CRI Manara.

No momento, um dos terrenos está em fase avançada de diligência e negociação, com vistas à formalização de um acordo de permuta física.



Este conteúdo foi preparado pela Iridium Gestão de Recursos e tem caráter meramente informativo 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, sugestão de alocação ou adoção de estratégia de investimento por parte dos destinatários.

A Iridium Gestão não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso destas informações.

As informações referem-se às datas e condições mencionadas.

AS ESTIMATIVAS, CONCLUSÕES, OPINIÕES, PROJEÇÕES E HIPÓTESES APRESENTADAS NÃO CONSTITUEM GARANTIA OU PROMESSA DE RENTABILIDADE OU DE ISENÇÃO DE RISCO.

AOS INVESTIDORES, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR SEUS RECURSOS.

As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. Este conteúdo não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído sem a prévia e expressa concordância da Iridium Gestão.



IRIDIUM GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440 - 11º andar
São Paulo, SP
CEP: 04538-132

comercial@iridiumgestao.com.br

iridiumgestao.com.br