

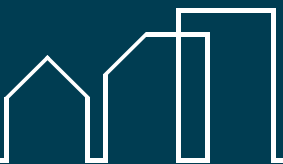


iridium

gestão de recursos

Relatório Gerencial - IRIM11

Fevereiro, 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, referente ao mês de fevereiro, um rendimento de R\$ 0,80 por cota, enquanto o resultado caixa ficou levemente acima de R\$ 0,81 por cota, sendo a diferença destinada à reserva de resultados. Em relação ao mês anterior, o desempenho foi beneficiado pela melhora no resultado de correção monetária da carteira, bem como pelo recebimento de um prêmio de quitação relacionado ao CRI Allegra Pacaembu.

O IPCA médio reconhecido no resultado caixa da carteira de CRIs foi de 0,31%, refletindo os indicadores recentes de inflação em patamares mais elevados.

A gestão também deu continuidade ao processo de reciclagem da carteira de FII's, com vendas que totalizaram aproximadamente 0,18% do patrimônio líquido do fundo no período. Esse volume foi inferior ao observado no mês anterior, em função de um ambiente de preços menos favorável, além da preocupação em mitigar impactos no rendimento no curto prazo. Apesar dessa desaceleração pontual, a equipe de gestão permanece comprometida com a estratégia já divulgada de redução gradual da exposição a parte dos FII's atualmente investidos.

Valor Cota Patrimonial	R\$ 84,13
Valor Cota de Mercado	R\$ 64,50
Patrimônio Líquido	R\$ 2.963.400.090,84
Quantidade de Cotas	35.225.947
D.Y. Patrimonial (ult. 12 meses)	11,37%
D.Y. Mercado (ult. 12 meses)	14,01%

A Iridium convida todos os cotistas e demais interessados a assistir a live de resultados, no dia 16 de março, 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	0,39%	1,04%	9,79%	15,52%	20,58%	51,33%
Cota Mercado	-6,13%	-3,91%	9,99%	4,42%	5,57%	-5,55%
IMAB-5	1,79%	2,81%	13,52%	13,55%	29,77%	41,61%
CDI	1,00%	2,17%	14,67%	27,29%	43,67%	67,54%

Rendimentos Mensais

Período	Rendimento por cota	Patrimonial			Mercado		
		Cota Fechamento	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (anualizado)	Cota Fechamento	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (Anualizado)
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%
fev/26	0,80	84,13	0,95%	11,41%	64,50	1,24%	14,88%
12 Meses	9,65		11,37%			14,01%	

[Baixar histórico de retornos](#)

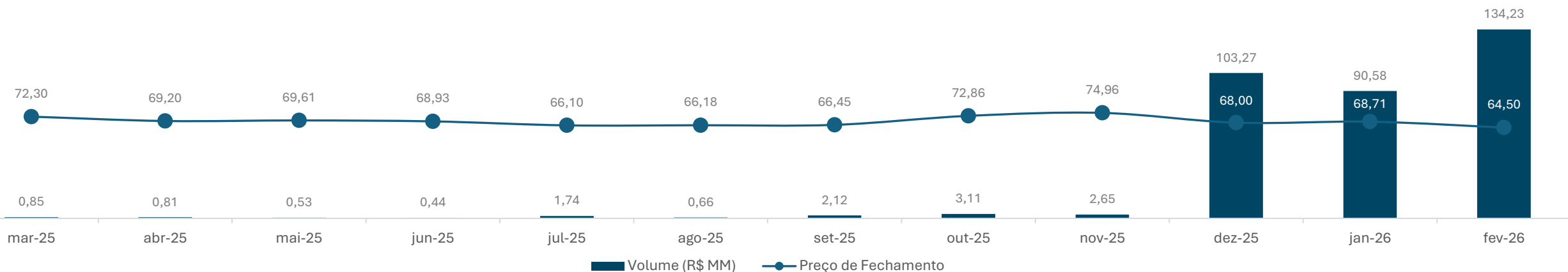
DRE

RESULTADO	Set-25	Out-25	Nov-25	Dez-25	Jan-26	Fev-26
Receita Ativos (Caixa)	1.712.897	(162.235)	21.043.315	24.116.103	27.269.919	31.293.496
CRI	1.581.280	1.191.467	16.969.064	20.948.835	23.385.714	26.507.012
Juros	1.282.162	1.101.956	11.852.978	16.875.233	16.356.292	16.624.735
Correção Monetária	290.372	85.376	5.116.087	3.156.279	2.984.640	5.601.393
Negociação	10.289	4.135	-	1.322.177	4.706.181	4.955.868
Operac. Compromissadas	(1.543)	-	-	(404.853)	(661.399)	(674.984)
FII	51.964	(2.270.589)	3.791.898	2.171.784	3.100.403	3.935.508
Rendimento	109.125	99.940	138.328	3.230.031	4.196.237	4.295.696
Negociação	(57.160)	(2.370.529)	3.653.570	(1.058.247)	(1.095.834)	(360.188)
Caixa e Liquidez	55.644	109.826	282.353	590.631	783.802	850.975
Outros Ativos	22.466	807.061	-	-	-	-
Despesas (Caixa)	(178.876)	(280.252)	(929.639)	(287.913)	(2.651.005)	(2.611.146)
Ajuste	-	-	-	-	-	-
Resultado (Caixa)	1.532.478	(442.487)	20.113.676	23.423.336	24.618.915	28.682.350
Reserva de Resultado	3.522	1.901.687	(7.920.378)	7.927.757	(313.011)	(501.592)
Distribuição Recibos	-	-	(10.580.498)	-	-	-
Distribuição	1.536.000	1.459.200	1.612.800	31.351.093	24.305.903	28.180.758
Distribuição/Cota	0,80	0,76	0,84	0,89	0,69	0,80
Nº de Cotas	1.920.000	1.920.000	1.920.000	35.225.947	35.225.947	35.225.947

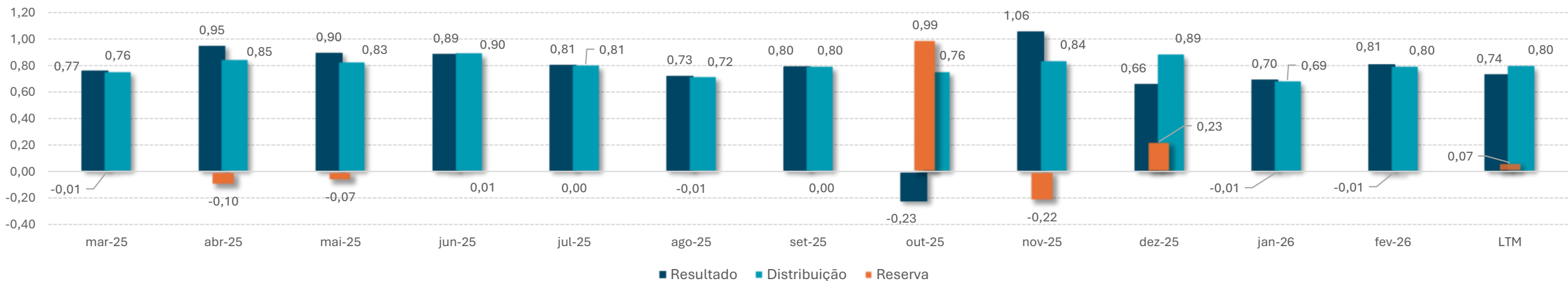


Resultado e Alocação

Desempenho no Mercado Secundário



Evolução da Distribuição de Resultados



Evolução da Exposição por Classe de Ativo

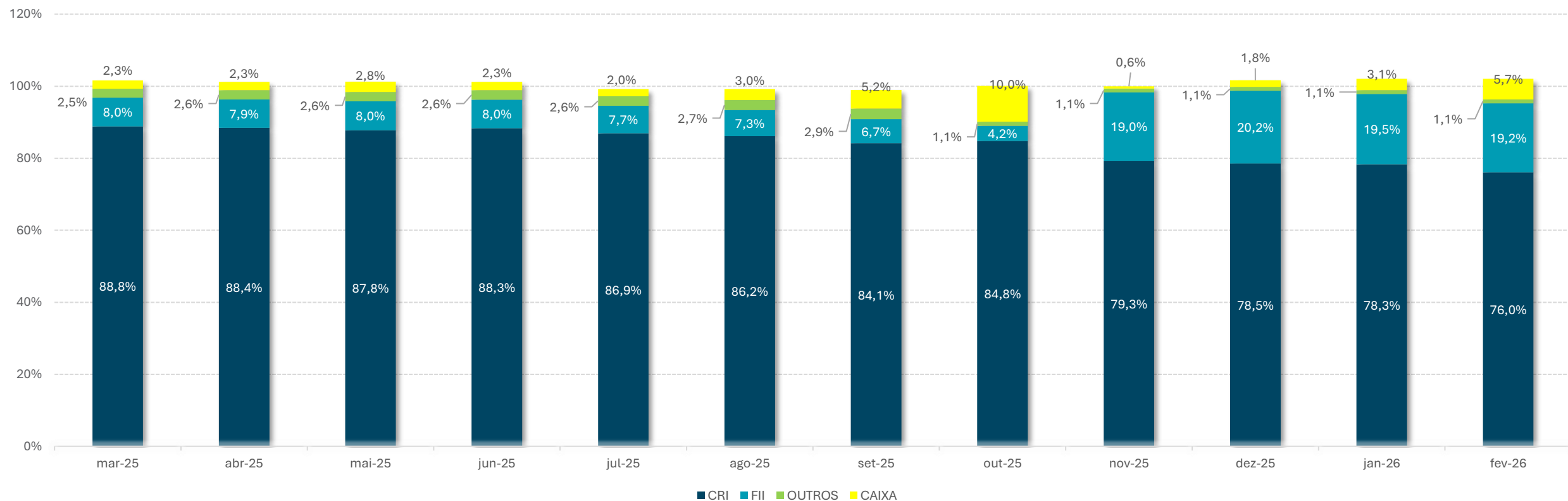


Tabela de Ativos

#	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%	9,03%	Imobiliário	Industrial/Logística	Única	Concentrado	Sudeste
2	24L1967186	Mooca Plaza Shopping	FII HGBS	2,84%	IPCA	8,60%	8,25%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
3	22D0463220	Hospital da Bahia	DASA	2,64%	IPCA	8,74%	8,73%	Saúde	Provedores de Serviços Médico-Hospitalar	Única	Concentrado	Nordeste
4	21H0822020	Evolua	Evolua	2,62%	IPCA	10,30%	9,85%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Pulverizado	Sudeste
5	21I0682465	Shopping Pantanal	FII VISC	2,58%	IPCA	8,42%	8,22%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Nacional
6	21H0850158	Bewiki	Bewiki	1,81%	IPCA	14,68%	14,54%	Saúde	Provedores de Serviços Médico-Hospitalar	Única	Concentrado	Sul
7	21G0707741	Socicam VII	Socicam	1,80%	IPCA	11,49%	11,14%	Infraestrutura	Mobilidade Urbana	Única	Pulverizado	Sudeste
8	22G0641775	Origo II	Origo Energia	1,56%	IPCA	10,95%	10,84%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Pulverizado	Sudeste
9	22E1284821	FazSol	FazSol	1,51%	IPCA	11,28%	11,39%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Concentrado	Nacional
10	22E1284822	FazSol	FazSol	1,44%	IPCA	11,58%	11,39%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Concentrado	Nacional
11	22B0945873	GGRC Uberlândia	FII GGRC	1,40%	IPCA	9,37%	9,20%	Imobiliário	Industrial/Logística	Única	Concentrado	Sudeste
12	21L0736590	Shopping Madureira	FII PMLL	1,40%	IPCA	8,71%	8,60%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
13	24B1404723	Galleria III	Galleria	1,27%	IPCA	9,71%	9,40%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
14	23F0046476	AXS 04	AXS	1,26%	IPCA	11,01%	10,81%	Utilities	Geração Distribuída	Única	Pulverizado	Nacional
15	23A1610639	PPF	PPF	1,25%	IPCA	12,52%	12,36%	Infraestrutura	Portos	Única	Concentrado	Sul
16	24I2268708	FGR Jardim Berlim	FGR	1,22%	IPCA	9,47%	9,35%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Centro-Oeste
17	21B0117468	Origo	Origo Energia	1,20%	IPCA	11,28%	10,85%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Pulverizado	Sudeste
18	21I0931497	Pátio Malzoni	FII BLCA	1,20%	IPCA	7,49%	7,31%	Imobiliário	Corporativo/Escritórios	Única	Concentrado	Sudeste
19	24G1871947	THCM	THCM	1,05%	IPCA	10,67%	10,61%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
20	24E2453531	FGR Jardim Genebra	FGR	1,03%	IPCA	8,87%	8,74%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Centro-Oeste
21	22D1075750	XPIN Edifício C	FII XPIN	1,02%	IPCA	9,19%	9,04%	Imobiliário	Industrial/Logística	Única	Concentrado	Sudeste
22	24J2417179	HBR	HBR Realty	1,02%	CDI+	2,25%	2,25%	Imobiliário	Corporativo/Escritórios	Única	Concentrado	Sudeste
23	21C0818332	Latam GRU III	Latam	0,96%	IPCA	8,70%	8,33%	Industriais	Transporte de Passageiros	Única	Concentrado	Sudeste
24	23E1820194	Aurora Energia	Aurora Energia	0,94%	IPCA	12,34%	12,24%	Recursos Minerais	Metais e Mineração	Única	Concentrado	Nordeste
25	21K0914380	Beach Park	Beach Park	0,88%	IPCA	12,40%	12,04%	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Única	Pulverizado	Nordeste
26	21H0700312	BRC Renda Corporativa	FII FATN	0,85%	IPCA	10,05%	9,62%	Imobiliário	Corporativo/Escritórios	Única	Concentrado	Sudeste
27	22E1284935	Assaí FII Barzel	Assaí	0,85%	IPCA	9,11%	8,84%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Nacional
28	21H0953037	TMI Villa Jardim	Villa Jardim	0,82%	IPCA	78,62%	19,155,87%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Centro-Oeste
29	23I1696564	JFL	JFL	0,81%	IPCA	9,35%	9,24%	Imobiliário	Hospitalidade	Única	Pulverizado	Sudeste
30	21D0001232	MRV 3	MRV Engenharia	0,80%	IPCA	9,52%	9,26%	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Concentrado	Nacional
31	23L2243696	Socicam IX	Socicam	0,79%	IPCA	11,67%	11,51%	Infraestrutura	Aeropostos	Única	Pulverizado	Nordeste
32	22G0652968	Origo II	Origo Energia	0,78%	IPCA	10,98%	11,22%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Pulverizado	Sudeste
33	20K0816978	GS Souto	GS Souto	0,78%	IPCA	12,38%	12,05%	Utilities	Geração Distribuída	Única	Pulverizado	Sudeste
34	24K2690541	Portofino	Portofino	0,73%	IGP-M	11,25%	11,02%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Nordeste
35	23L0034761	Faro Energy	Faro Energy	0,72%	IPCA	8,93%	8,64%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Concentrado	Nacional
36	23B2384601	Sugoi	Sugoi	0,72%	IPCA	N/A	70,80% do PAR	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Concentrado	Sudeste
37	22G0652970	Origo II	Origo Energia	0,71%	IPCA	11,11%	10,84%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Pulverizado	Sudeste
38	21I0661183	Thopen Energia	Thopen Energia	0,67%	IPCA	11,14%	10,85%	Utilities	Geração Distribuída	Única	Concentrado	Nacional
39	21I0661127	Thopen Energia	Thopen Energia	0,67%	IPCA	11,14%	10,85%	Utilities	Geração Distribuída	Única	Concentrado	Nacional
40	22I0247719	Zavit	FII ZAVI	0,65%	IPCA	11,84%	11,49%	Imobiliário	Industrial/Logística	Única	Concentrado	Sudeste
41	24E1318751	Galleria IV	Galleria	0,64%	IPCA	9,72%	9,45%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
42	22A0699149	Leo Madeiras	Leo Madeiras	0,62%	IPCA	8,63%	8,54%	Consumo Cíclico	Materiais de Construção	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	22H1574900	Cemara (57e)	Cemara	0,62%	IPCA	N/A	55,00% do PAR	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
44	21H0953102	TMI Villa Jardim	Villa Jardim	0,62%	IPCA	78,62%	14,513,91%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Centro-Oeste
45	25L3133633	Allegra Pacaembu	Allegra Pacaembu	0,60%	CDI+	4,00%	4,00%	Consumo Cíclico	Entretenimento, Lazer e Recreativo	Mez	Concentrado	Sudeste
46	22E1284824	FazSol	FazSol	0,55%	IPCA	11,56%	11,38%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Concentrado	Nacional
47	21G0048448	HGLG Midway	FII HGLG	0,53%	IPCA	13,34%	12,74%	Imobiliário	Industrial/Logística	Única	Concentrado	Sudeste
48	24C0006003	Mercantil	Banco Mercantil	0,51%	PRE	13,63%	13,53%	Financeiro	Bancos Comerciais e Investimentos	Única	Concentrado	Nacional
49	20E0840254	Permetal	Permetal	0,49%	PRE	12,28%	11,79%	Industriais	Bens, Máquinas, Equipamentos e Componentes	Única	Concentrado	Sudeste
50	22J0215470	Saga Malls	Saga	0,48%	IPCA	11,08%	10,83%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Centro-Oeste
51	23C2831403	MRV Flex	MRV Engenharia	0,48%	IPCA	10,60%	10,30%	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Pulverizado	Nacional
52	21G0856704	Alphaville	Alphaville	0,39%	IPCA	10,84%	11,06%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
53	21B0718274	Quatto Atlantis	Quatto Atlantis	0,39%	INPC	11,60%	11,16%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Centro-Oeste
54	24F1278543	KeyCash	KeyCash	0,39%	IPCA	10,10%	10,55%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
55	19L0909256	Latam GRU	Latam	0,38%	IPCA	8,71%	8,38%	Industriais	Transporte de Passageiros	Única	Concentrado	Sudeste
56	21G0511750	OP Resort	OP Resort	0,38%	IPCA	N/A	31,07% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sr	Pulverizado	Nordeste
57	21F0568504	Aiz	Aiz	0,38%	IPCA	N/A	67,07% do PAR	Industriais	Bens, Máquinas, Equipamentos e Componentes	Única	Concentrado	Nacional
58	24H0031235	Postos Aldo	Grupo Aldo	0,38%	IPCA	11,23%	11,28%	Consumo Não Cíclico	Postos de Gasolina	Única	Concentrado	Nacional
59	24I1126394	YOU Moçambique	YOU	0,38%	CDI+	3,25%	3,08%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Pulverizado	Sudeste
60	21G0685671	Nova Agro	Nova Agro	0,37%	PRE	13,42%	13,24%	Recursos Agrícolas	Alimentícias	Única	Concentrado	Centro-Oeste
61	22E0860401	ADN	ADN	0,36%	IPCA	11,99%	11,61%	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Concentrado	Sudeste
62	25L0159688	Norte Shopping	Almeida JR	0,34%	IPCA	8,58%	8,32%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sul
63	24D3313888	Cury (309e)	Cury	0,34%	PRE	12,90%	12,74%	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Concentrado	Sudeste
64	21C0813120	Manara	Manara	0,34%	IPCA	N/A	19,19% do PAR	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Sr	Concentrado	Sudeste
65	25L0158987	Norte Shopping	Almeida JR	0,34%	CDI+	0,90%	0,79%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sul
66	20G0703191	Assai/GPA TRXF	Assai	0,33%	IPCA	8,20%	6,85%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Nacional
67	17L0785393	Transpes	Transpes	0,33%	IPCA	13,20%	21,25%	Industriais	Operadores de Frete e Logística	Única	Concentrado	Sudeste
68	23H0025201	Galleria (35e)	Galleria	0,32%	IPCA	9,72%	9,33%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
69	22H1575176	Cemara (57e)	Cemara	0,32%	IPCA	N/A	55,00% do PAR	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
70	23E2185801	Lotes&Cia	HPS Incorporadora	0,31%	IPCA	12,25%	12,00%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
71	22K1397969	AXS 03	AXS	0,31%	IPCA	11,00%	12,32%	Utilities	Geração Distribuída	Única	Pulverizado	Nacional
72	24C1693601	São Benedito	São Benedito	0,31%	CDI+	1,89%	1,81%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Centro-Oeste
73	21F0243328	EKKO IV	EKKO	0,30%	IPCA	N/A	23,79% do PAR	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Sudeste
74	21H1079666	Echer	Echer	0,30%	IPCA	N/A	61,17% do PAR	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Pulverizado	Centro-Oeste
75	19L0840477	Assai/GPA Caucaia	GPA	0,30%	IPCA	9,49%	9,66%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Nordeste
76	24A1781654	Cashme V	Cashme	0,30%	IPCA	9,61%	9,32%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
77	20G0800227	GSFI	FII GSFI	0,30%	IPCA	8,32%	8,04%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
78	25J5716833	Amaralina Anturios Itatiba	Amaralina	0,30%	IPCA	11,00%	11,45%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
79	24G1806655	GEA La Joie	Gea	0,28%	INCC-DI	12,85%	12,68%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Pulverizado	Sul
80	24A1588305	RBFY	FII RBFY	0,28%	IPCA	12,32%	12,01%	Imobiliário	Hospitalidade	Única	Concentrado	Sudeste
81	21H1079665	Echer	Echer	0,28%	IPCA	N/A	57,09% do PAR	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Pulverizado	Centro-Oeste
82	22A0411092	Perplan	Perplan	0,28%	IPCA	11,69%	11,37%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
83	21F0165264	Gafisa Cyano	Gafisa	0,27%	CDI+	6,74%	7,00%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Sudeste
84	22E0640809	Galleria I	Galleria	0,27%	IPCA	9,73%	9,51%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional



Tabela de Ativos

#	Cód. Ativo	Nome do Ativo	Devedor	%PL	Indexador	Taxa Compra	Taxa MTM	Setor	Subsetor	Série	Concentrado / Pulverizado	Região
85	23A1462228	Galleria II	Galleria	0,27%	IPCA	9,84%	9,26%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
86	23J1255114	Cashme IV	Cashme	0,25%	IPCA	9,56%	8,59%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
87	23F2356518	HGBS Jardim Sul	FII HGBS	0,24%	CDI+	2,40%	2,40%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
88	23F2356527	HGBS Jardim Sul	FII HGBS	0,24%	CDI+	2,40%	2,40%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
89	22F1357736	Assaí FII Barzel	Assaí	0,24%	IPCA	8,93%	8,66%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Nacional
90	23F1241818	Grupo Mateus	Grupo Mateus	0,24%	IPCA	8,60%	8,65%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Nordeste
91	22H1575011	Cemara (57e)	Cemara	0,24%	IPCA	N/A	55,00% do PAR	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
92	21H0850177	Bewiki	Bewiki	0,24%	IPCA	14,96%	14,53%	Saúde	Provedores de Serviços Médico-Hospitalar	Única	Concentrado	Sul
93	22G0859034	Tradimaq	Tradimaq	0,23%	IPCA	11,28%	11,28%	Industriais	Bens, Máquinas, Equipamentos e Componentes	Única	Concentrado	Nacional
94	20I0623260	EKKO III	EKKO III	0,23%	IPCA	N/A	31,39% do PAR	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Sudeste
95	25A0003208	THCM	THCM	0,23%	IPCA	10,66%	10,34%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
96	20F0736267	Inlote	Inlote	0,22%	PRE	N/A	18,17% do PAR	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Concentrado	Centro-Oeste
97	22K1362572	Shopping Campinas	FII VISC	0,22%	IPCA	8,20%	7,99%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
98	21C0093883	ForCasa	ForCasa	0,21%	CDI+	N/A	24,35% do PAR	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Concentrado	Sudeste
99	20B0816413	Belle Ville	Grupo CEM	0,21%	IPCA	10,68%	10,17%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Sudeste
100	23A0006401	Amaralina Anturios Tupã	Amaralina	0,21%	IGP-M	11,14%	12,01%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
101	22L1270393	Smart City	SG natal	0,20%	IGP-M	13,41%	13,18%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Nordeste
102	22J1408006	Suprema	Suprema	0,20%	CDI+	4,14%	4,14%	Industriais	Bens, Máquinas, Equipamentos e Componentes	Única	Concentrado	Centro-Oeste
103	21L1012231	Emergent Cold	Emergent Cold	0,19%	IPCA	12,60%	12,13%	Industriais	Operadores de Frete e Logística	Única	Concentrado	Sul
104	23L0012204	Galleria (45e)	Galleria	0,19%	IPCA	9,68%	9,29%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
105	23D0003603	Rogga	Rogga	0,19%	CDI+	3,35%	3,35%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Sul
106	21F0950048	GVI	Buona Vitta Resort	0,17%	IPCA	N/A	26,97% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sr	Pulverizado	Sul
107	24E2256646	Maison	Maison	0,16%	CDI+	1,37%	2,45%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Sr	Pulverizado	Sudeste
108	21C0813125	Manara	Manara	0,16%	IPCA	N/A	19,19% do PAR	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Sr	Concentrado	Sudeste
109	21H0042096	ECO Resort	ECO Resort	0,16%	IPCA	N/A	14,80% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sr	Pulverizado	Centro-Oeste
110	23A0006402	Amaralina Anturios Tupã	Amaralina	0,16%	IGP-M	12,28%	12,01%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
111	24E2213960	Maison	Maison	0,15%	CDI+	10,62%	2,45%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Sr	Pulverizado	Sudeste
112	19H0135701	GBT II	BB/Caixa	0,15%	IGP-DI	11,33%	10,72%	Financeiro	Bancos Comerciais e Investimentos	Sr	Concentrado	Centro-Oeste
113	24B1618082	Michielon	JVF Empreendimentos	0,15%	IGP-M	12,45%	12,41%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
114	20G0661474	Termas Resort	Termas Resort	0,15%	IPCA	N/A	30,84% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sr	Pulverizado	Sul
115	20L0687041	Assaí/GPA RBVA	Assaí	0,15%	IPCA	9,61%	9,09%	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	21F1058276	Creditas (54e)	Creditas	0,14%	IPCA	9,92%	10,53%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Mez	Pulverizado	Nacional
118	21F0950228	OBA	OBA	0,13%	IPCA	9,17%	8,86%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Sudeste
119	18L1128777	BRDU	BRDU	0,13%	IPCA	11,21%	10,56%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Nacional
120	24K2690249	Portofino	Portofino	0,13%	IGP-M	10,30%	10,01%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Nordeste
121	21A0796001	União do Lago	Parque dos Girassóis	0,12%	IPCA	12,96%	12,56%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Centro-Oeste
122	23I1275811	Gafisa Cyano	Gafisa	0,11%	CDI+	7,00%	7,00%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Sudeste
123	21K0001812	Hapvida	Hapvida	0,11%	IPCA	10,99%	10,78%	Saúde	Provedores de Serviços Médico-Hospitalar	Única	Concentrado	Nacional
124	20J0836808	Caprem Jardim do Bosque	Caprem	0,10%	IPCA	13,31%	12,84%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
125	24K2690551	Portofino	Portofino	0,09%	IGP-M	10,50%	7,99%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Nordeste
126	20A0977906	Ribeira	Simpar	0,09%	IPCA	9,01%	8,77%	Industriais	Operadores de Frete e 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
127	20A0978038	Ribeira	Simpar	0,09%	IPCA	9,02%	8,78%	Industriais	Operadores de Frete e Logística	Única	Concentrado	Nordeste
128	23E2185848	Lotes&Cia	HPS Incorporadora	0,09%	IPCA	11,73%	12,00%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
129	24B1618639	Michielon	JVF Empreendimentos	0,08%	IGP-M	10,30%	10,05%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
130	23H0025401	Galleria (35e)	Galleria	0,08%	IPCA	15,70%	16,57%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Mez	Pulverizado	Sudeste
131	23F1447606	Zavit	FII ZAVI	0,08%	IPCA	10,95%	12,11%	Imobiliário	Industrial/Logística	Única	Concentrado	Sudeste
132	22I0020348	Cury (75e)	Cury	0,08%	IPCA	9,21%	8,92%	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Concentrado	Nacional
133	12J0037879	Vibra - Synthesis	Vibra	0,07%	IPCA	N/A	20,73% do PAR	Recursos Minerais	Petróleo & Gás - Distribuição	Única	Concentrado	Sudeste
134	21C0529621	Fix Laguna	Laguna	0,07%	IPCA	13,15%	14,60%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Nacional
135	12L0023493	Cogna Anhanguera	Cogna	0,07%	IPCA	11,58%	10,95%	Consumo Não Cíclico	Educação	Única	Concentrado	Sudeste
136	20F0851401	Recanto das Flores	Novum Maracanaú	0,06%	IGP-M	11,19%	10,62%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Norte
137	20H0225976	GPK Holding	Gramado Parks	0,06%	IPCA	N/A	184,94% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sr	Concentrado	Sudeste
138	21A0796002	União do Lago Sub	Parque dos Girassóis	0,06%	IPCA	14,00%	13,59%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sub	Pulverizado	Nordeste
139	21F0950009	OBA	OBA	0,06%	IPCA	6,78%	8,86%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Sul
140	21C0678164	Eldorado Minas	Balcão	0,05%	IPCA	N/A	85,00% do PAR	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Centro-Oeste
141	19H0135754	GBT II	BB/Caixa	0,05%	IGP-DI	11,88%	11,26%	Financeiro	Bancos Comerciais e Investimentos	Sub	Concentrado	Sudeste
142	19H0167424	Alta Vista	Grupo Alta Vista	0,05%	IGP-M	N/A	19,83% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Única	Concentrado	Sudeste
143	21G0511751	OP Resort	OP Resort	0,05%	IPCA	N/A	28,58% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sub	Pulverizado	Centro-Oeste
144	20B0849733	Creditas (19e)	Creditas	0,04%	IPCA	9,73%	9,47%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Centro-Oeste
145	21F0927708	YOU Livina	YOU	0,03%	CDI+	4,00%	4,00%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Pulverizado	Nordeste
146	20F0755573	Creditas (23e)	Creditas	0,03%	IPCA	10,70%	10,52%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Mez	Pulverizado	Nacional
147	22C0509641	Log	Log CP	0,02%	IPCA	9,51%	9,08%	Imobiliário	Industrial/Logística	Única	Concentrado	Sudeste
148	20B0817015	Belle Ville	Grupo CEM	0,02%	IPCA	10,68%	10,17%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Nacional
149	21F0950049	GVI	Buona Vitta Resort	0,01%	IPCA	N/A	20,96% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sr	Pulverizado	Sudeste
150	20B0817014	Belle Ville	Grupo CEM	0,01%	IPCA	10,68%	10,17%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Nacional
151	24E2256761	Maison	Maison	0,01%	CDI+	2,41%	2,45%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Sr	Pulverizado	Sul
152	21K0001807	Rede D'Or VII	Rede D'Or	0,01%	IPCA	7,33%	7,36%	Saúde	Provedores de Serviços Médico-Hospitalar	Única	Concentrado	Sudeste
153	21D0862572	Rede D'Or VI	Rede D'Or	0,00%	IPCA	7,50%	7,40%	Saúde	Provedores de Serviços Médico-Hospitalar	Única	Concentrado	Sudeste
154	21H0176526	Southrock	Southrock	0,00%	CDI+	N/A	0,00% do PAR	Consumo Cíclico	Bares e Restaurantes	Única	Concentrado	Nacional
155	21H0176508	Southrock	Southrock	0,00%	CDI+	N/A	0,00% do PAR	Consumo Cíclico	Bares e Restaurantes	Única	Concentrado	Nacional
Total				76,04%								

Operações Compromissadas Reversas

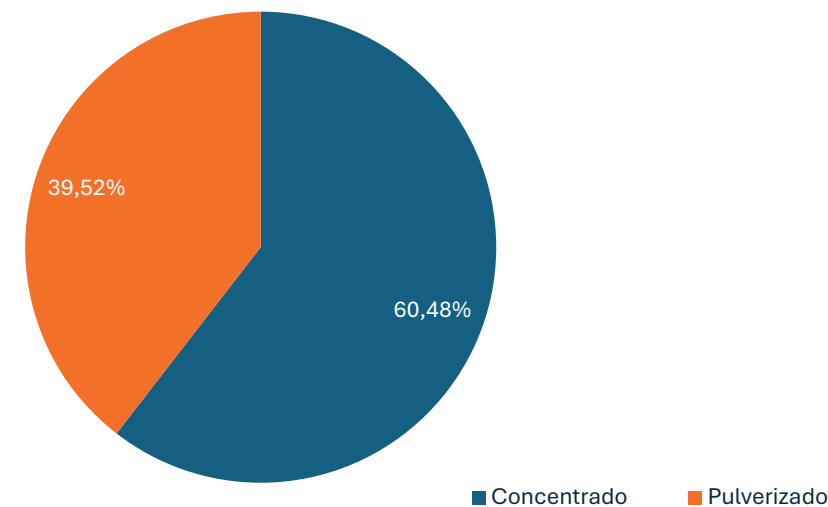
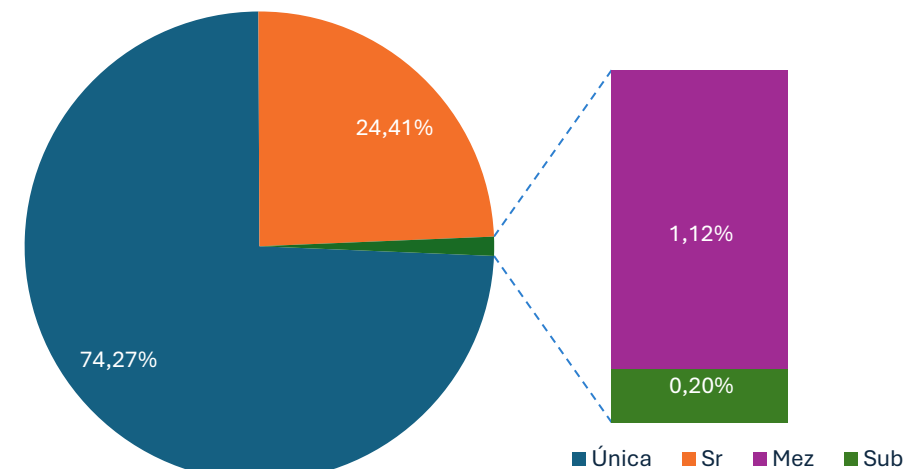
No final do mês de fevereiro, o fundo possui 2,1% do PL em operações compromissadas reversas a um custo médio de CDI + 0,41%. Os vencimentos dessas operações são casados com o fluxo de caixa das amortizações dos ativos do fundo.

[Baixar resumo dos ativos](#)

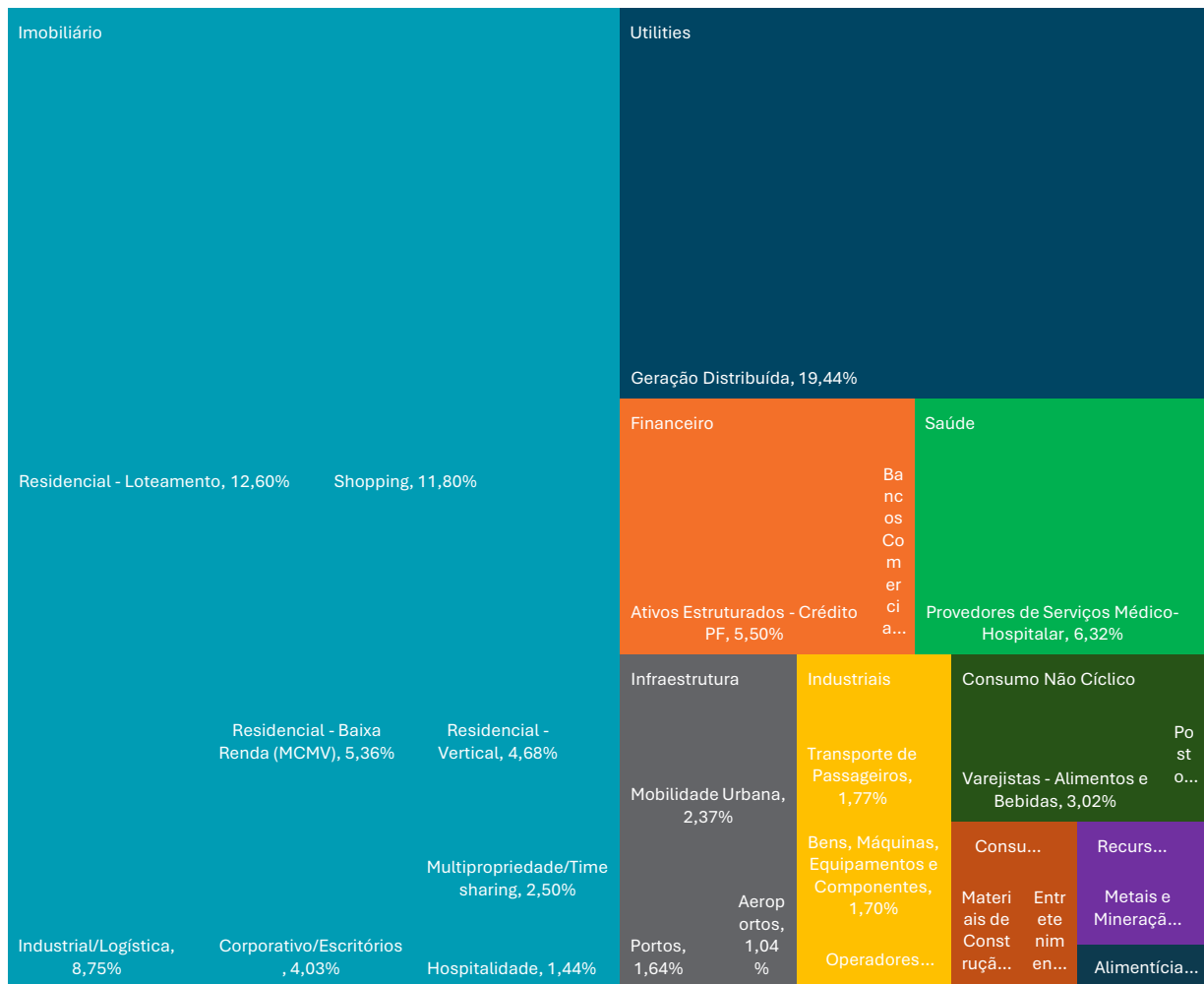

Taxas Médias

Indexador	% do PL	% CRI	Taxa MTM	Taxa Compra	Duration	Taxa Nominal MTM	Taxa Nominal Compra	Premissa Indexador
IPCA	66,76%	87,80%	9,99%	10,11%	3,63	14,39%	14,51%	4,00%
CDI+	4,61%	6,06%	3,02%	3,28%	2,72	18,37%	18,66%	14,90%
PRE	1,93%	2,54%	12,81%	13,05%	2,12	12,81%	13,05%	N/A
IGP-M	1,86%	2,44%	11,29%	11,51%	3,46	15,74%	15,97%	4,00%
INPC	0,39%	0,52%	11,16%	11,60%	2,28	15,61%	16,07%	4,00%
INCC-DI	0,28%	0,37%	12,68%	12,85%	3,33	17,19%	17,37%	4,00%
IGP-DI	0,20%	0,27%	10,85%	11,46%	0,99	15,28%	15,92%	4,00%
Total	76,04%				3,51	14,67%	14,81%	

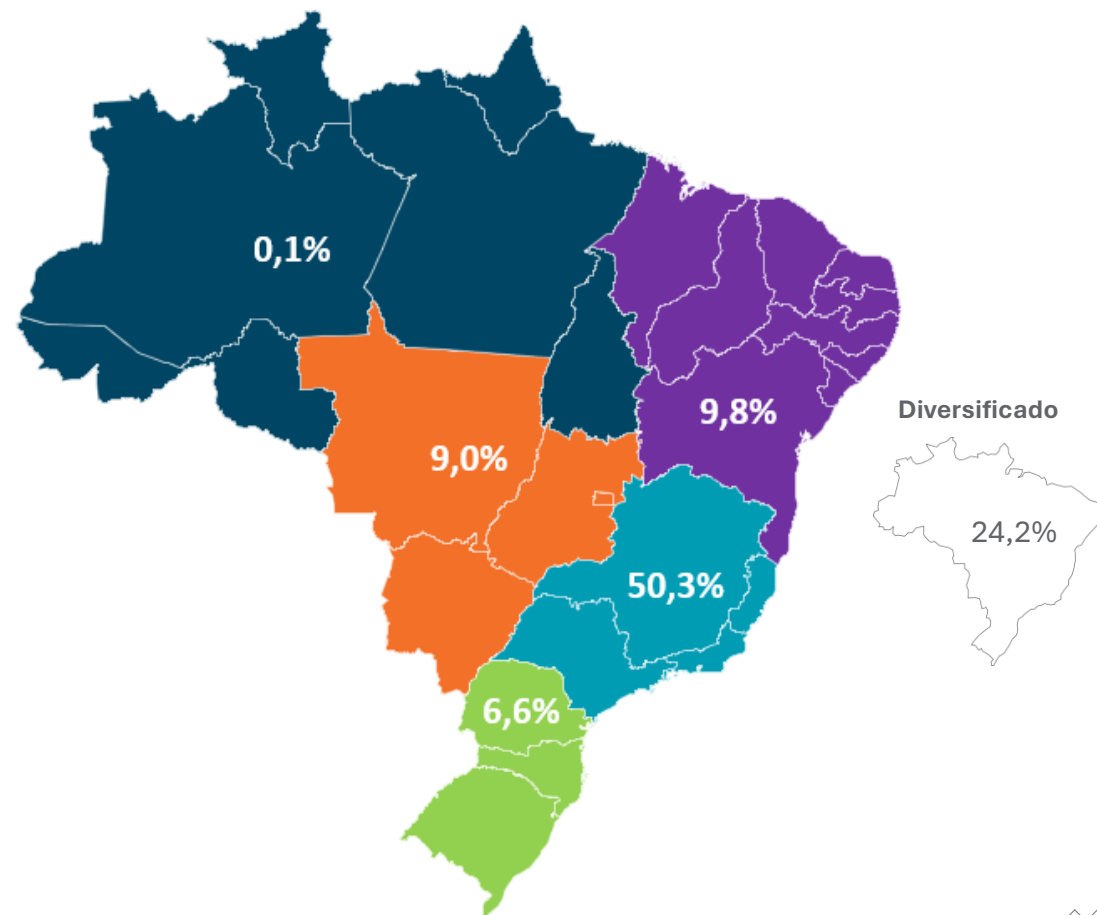
Alocação por Tipo de Risco (% CRI)



Exposição Setorial (% CRI)



Exposição Geográfica (% CRI)



Movimentações

No mês de fevereiro, foram realizadas as seguintes alocações:

- **CRI Allegra Pacaembu:** foi realizada uma alocação no mercado primário equivalente a aproximadamente 0,3% do patrimônio líquido do fundo no CRI Mezanino, a uma taxa de CDI + 4,0%. Os recursos da operação foram destinados ao refinanciamento integral das dívidas da concessionária, incluindo o CRI que já integrava a carteira do fundo.
- **CRI Galleria I:** ocorreu o aumento da posição em 0,07% do PL a uma taxa de IPCA + 9,73%.

Do lado das vendas, ocorreram as seguintes movimentações:

- **CRI Allegra Pacaembu:** conforme mencionado anteriormente, o CRI antigo foi quitado por meio de uma nova operação, o que resultou na redução da exposição do fundo de aproximadamente 1,4% do patrimônio líquido para os 0,3% atualmente alocados. A liquidação da operação gerou um ganho de capital de cerca de R\$ 0,09 por cota, decorrente principalmente de um prêmio previsto na estrutura do ativo, que elevou a TIR da operação para aproximadamente CDI + 9% no momento da quitação. Cabe destacar ainda que o fundo tem direito ao recebimento de mais duas parcelas desse prêmio, previstas para julho e dezembro, cada uma representando cerca de R\$ 0,03 por cota de resultado adicional.

Atualizações de Crédito

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

- **CRI Assaí/GPA TRXF, CRI Assaí GPA/Caucaia, CRI Assaí/GPA RBVA (0,78% do PL):** considerando o fato relevante divulgado acerca do pedido de recuperação extrajudicial do GPA, é importante destacar alguns pontos em relação aos CRIs mencionados acima: i) os CRIs contam com alienação fiduciária de imóvel como garantia; ii) embora o plano ainda não tenha sido divulgado até a data de elaboração deste relatório, a companhia indicou que pretende manter o pagamento regular dos aluguéis; iii) mesmo na eventual evolução para um processo de recuperação judicial, os aluguéis posteriores ao pedido permanecem obrigações extraconcursais, não impedindo a adoção de medidas como ações de despejo em caso de inadimplência; e iv) os imóveis vinculados às operações pertencem a carteiras de fundos imobiliários, que em alguns casos possuem inclusive obrigações contratuais de honrar os pagamentos para preservar a titularidade dos ativos. Dessa forma, na avaliação da gestão, as garantias e a estrutura das operações contribuem para mitigar os riscos associados ao evento.



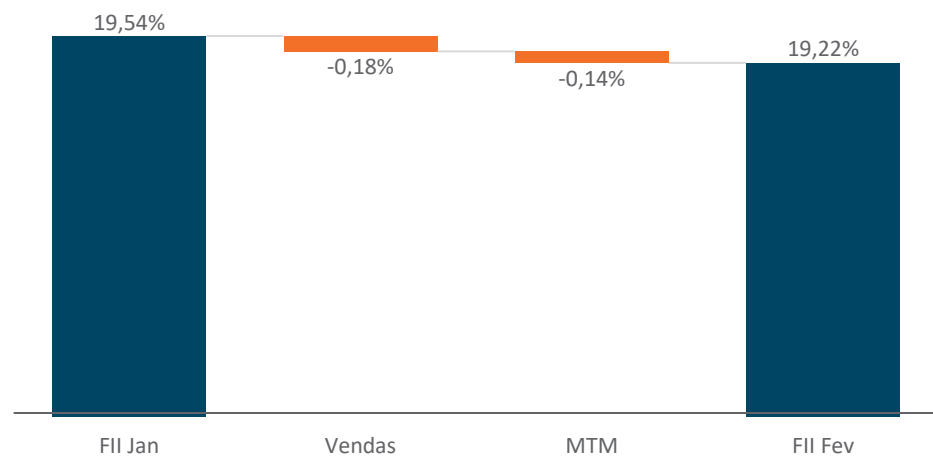
Tabela de Ativos

#	Ativo - FII	Gestor	% do PL	Setor	Subsetor
1	BTLG11	BTG	4,39%	Imobiliário	Industrial/Logística
2	RBHY11	Rio Bravo	3,43%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
3	EZTB11	BTG Pactual	1,95%	Imobiliário	Corporativo/Escritórios
4	TRXF11	TRX	1,86%	Imobiliário	Varejo
5	RBFY11	Rio Bravo	1,40%	Imobiliário	Hospitalidade
6	Mirante	Mirante	1,21%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
7	DEVA11	Devant	1,17%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
8	GARE11	Guardian	0,62%	Imobiliário	Varejo
9	ERCR11	Even	0,61%	Imobiliário	Residencial - Vertical
10	Idea Zarvos	Idea Zarvos	0,55%	Imobiliário	Residencial - Vertical
11	BLMO11	VBI	0,46%	Imobiliário	Corporativo/Escritórios
12	DVFF11	Devant	0,40%	Financeiro	Ativos Estruturados - Outros
13	HCTR11	Hectare	0,27%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
14	VPPR11	V2 Investimentos	0,22%	Imobiliário	Residencial - Vertical
15	CYCR11	Cyrela	0,13%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
16	HDOF11	Hedge	0,13%	Imobiliário	Corporativo/Escritórios
17	RBRS11	Rio Bravo	0,12%	Imobiliário	Hospitalidade
18	PCIP11	VBI	0,09%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
19	VSLH11	R Capital	0,05%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
20	ERCR13	Even	0,05%	Imobiliário	Residencial - Vertical
21	TORD11	R Capital	0,05%	Financeiro	Ativos Estruturados - Outros
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			19,22%		

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 RBHY11, DEVA11, VSLH11 e HDOF11, entre outros. No consolidado, as vendas representaram aproximadamente 0,18% do patrimônio líquido. Esse volume foi inferior ao observado no mês anterior, em função de um ambiente de preços menos favorável, além da preocupação em mitigar impactos no rendimento no curto prazo.

Impacto no Rendimento

As movimentações realizadas ao longo do mês resultaram em uma redução estimada do resultado distribuível de aproximadamente R\$ 0,01 por cota. Diante da queda de preço observada em alguns dos ativos que fazem parte da estratégia de reciclagem, a equipe de gestão optou por desacelerar temporariamente esse processo, também com o objetivo de evitar impactos mais relevantes no rendimento no curto prazo. Ainda assim, a estratégia de reciclagem segue em andamento, sendo conduzida de forma gradual e criteriosa, sempre levando em consideração os preços de mercado dos ativos em relação à expectativa de recuperabilidade e geração de valor.



Tabela de Ativos

#	Ativo	Tipo	% do PL
1	SPE Limeira 1	Imóveis	0,68%
2	SPE Limeira 3	Imóveis	0,18%
3	SPE Limeira 4	Imóveis	0,16%
4	Apartamentos Vila Jardim	Imóveis	0,06%
Total			1,07%

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, que está contido em duas SPE, segue em fase de discussão de minuta de contrato de permuta.



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

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

comercial@iridiumgestao.com.br

iridiumgestao.com.br