



iridium

gestão de recursos

Relatório Gerencial - IRIM11

Abril, 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. DTMV

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 abril, um rendimento de R\$ 0,90 por cota. O resultado distribuível do período, por sua vez, foi de R\$ 1,47 por cota, refletindo um resultado mais elevado de correção monetária e, principalmente, o ganho de capital decorrente do pré-pagamento de três operações que integravam a carteira do fundo. Apenas esse evento foi responsável por um impacto positivo de aproximadamente R\$ 0,70 por cota no resultado do mês.

Considerando que a Lei nº 8.668/1993 determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral dos fundos imobiliários, a diferença entre o resultado gerado e o montante distribuído em abril deverá ser paga ao longo dos próximos dois meses, buscando preservar uma maior estabilidade e previsibilidade nos rendimentos. Ao final do semestre, será constituída uma reserva correspondente aos 5% do resultado passível de retenção previstos na regulamentação.

Embora esse resultado adicional não seja recorrente, ele decorre da diferença entre o custo de aquisição dos ativos e seus respectivos valores de curva - característica presente na maior parte dos CRIs que compõem a carteira do fundo. Isso ocorre porque, para esses CRIs, o custo médio considerado corresponde ao valor apurado na época da integralização dos ativos do antigo IRDM11 no IRIM11, que era mais alto que a taxa de emissão. Como, atualmente, essa diferença não pode ser integralmente apropriada mensalmente em regime de caixa, sempre que ocorrer um pré-pagamento ou algum ativo tiver seu custo amortizado zerado, o fundo fará jus ao reconhecimento desse resultado adicional.

Principais Números

R\$ 84,38

Cota Patrimonial

11,45%

DY - Patrimonial
(12 meses)

R\$ 2.972,34

Patrimônio Líquido
(R\$ milhões)

R\$ 65,68

Cota Secundário
(B3)

14,26%

DY - Mercado
(12 meses)

35.225.947

Quantidade de Cotas

A Iridium convida todos os cotistas e demais interessados a assistir a live de resultados, no dia 14 de maio, 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 INÍCIO
Cota Patrimonial	1,98%	4,11%	9,63%	17,76%	25,65%	50,19%
Cota Mercado	2,66%	1,25%	9,31%	13,24%	16,03%	-0,48%
IMAB-5	1,81%	4,85%	12,35%	17,46%	26,65%	44,42%
CDI	1,09%	4,54%	14,83%	27,97%	43,75%	71,42%

Rendimentos Mensais

PERÍODO	RENDIMENTO POR COTA	PATRIMONIAL			MERCADO		
		Cota Fechamento	Dividend Yield (a.m.)	Dividend Yield (a.a.)	Cota Fechamento	Dividend Yield (a.m.)	Dividend Yield (a.a.)
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%
mar/26	0,75	83,48	0,90%	10,78%	64,72	1,16%	13,91%
abr/26	0,90	84,38	1,07%	12,80%	65,68	1,37%	16,44%
Últ. 12 Meses	9,69		11,45%		14,26%		
Média 12M	0,81		0,95%		1,19%		

[Baixar histórico de retornos](#)

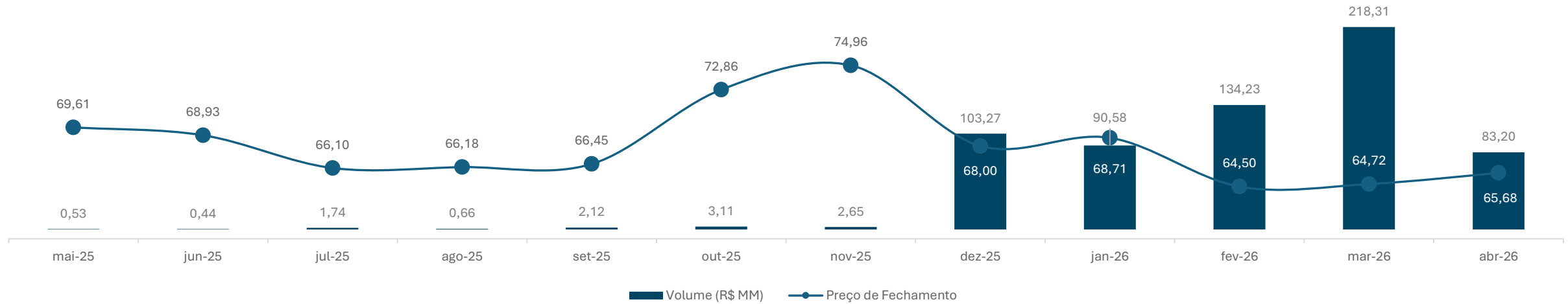
DRE

	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26
Receita Ativos (Caixa)	21.043.315	23.711.249	27.269.919	31.293.496	29.564.424	54.621.265
CRI	16.969.064	20.948.835	23.385.714	26.507.012	22.081.487	49.311.941
Juros	11.852.978	16.875.233	16.356.292	16.624.735	16.341.418	15.341.994
Correção Monetária	5.116.087	3.156.279	2.984.640	5.601.393	6.496.972	10.130.305
Negociação	-	1.322.177	4.706.181	4.955.868	(51.478)	24.482.218
Operac. Compromissadas	-	(404.853)	(661.399)	(674.984)	(705.425)	(642.576)
FII	3.791.898	2.171.784	3.100.403	3.935.508	5.769.435	4.178.443
Rendimento	138.328	3.230.031	4.196.237	4.295.696	4.615.848	4.417.420
Negociação	3.653.570	(1.058.247)	(1.095.834)	(360.188)	1.153.587	(238.976)
Caixa e Liquidez	282.353	590.631	783.802	850.975	1.713.502	1.130.880
Outros Ativos	-	-	-	-	-	-
Despesas (Caixa)	(929.639)	(287.913)	(2.651.005)	(2.611.146)	(3.009.781)	(2.704.979)
Ajuste	-	-	-	-	-	-
Resultado (Caixa)	20.113.676	23.423.336	24.618.915	28.682.350	26.554.644	51.916.286
Reserva de Resultado	(7.920.378)	7.927.757	(313.011)	(501.592)	(135.183)	20.212.934
Distribuição Recibos	10.580.498	-	-	-	-	-
Distribuição	1.612.800	31.351.093	24.305.903	28.180.758	26.419.460	31.703.352
Distribuição/Cota	0,84	0,89	0,69	0,80	0,75	0,90
Nº de cotas	35.225.778	35.225.947	35.225.947	35.225.947	35.225.947	35.225.947

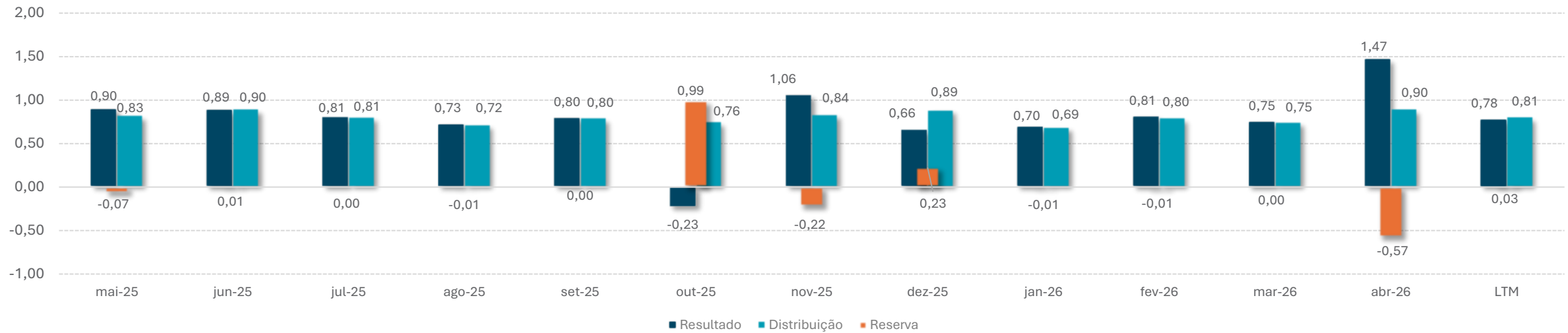


Resultado e Alocação

Desempenho no Mercado Secundário

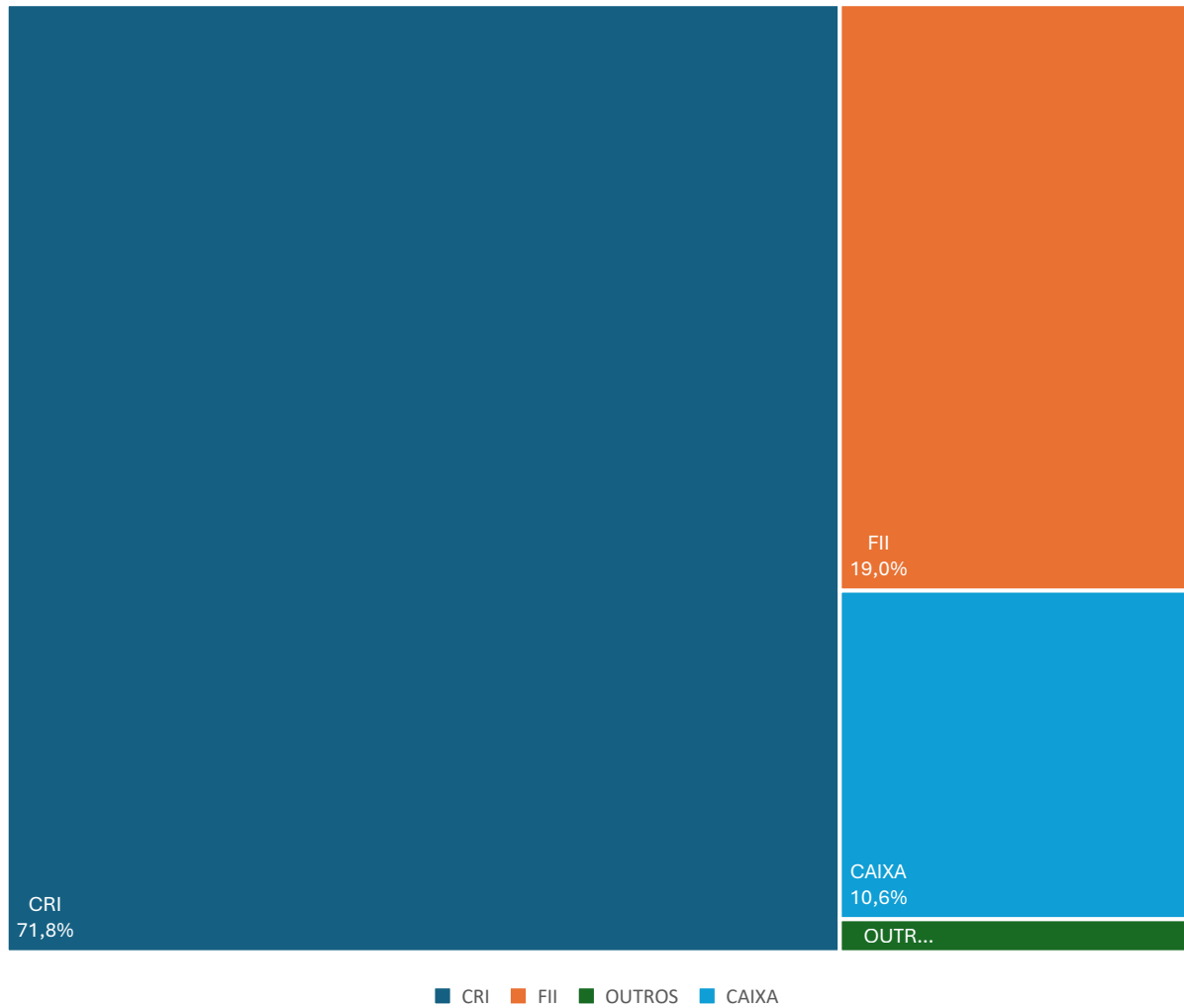


Evolução da Distribuição de Resultados



Resultado e Alocação

Exposição por Classe de Ativo



Evolução do D.Y. Mercado Vs Patrimonial (últ. 12 meses - a.a.)

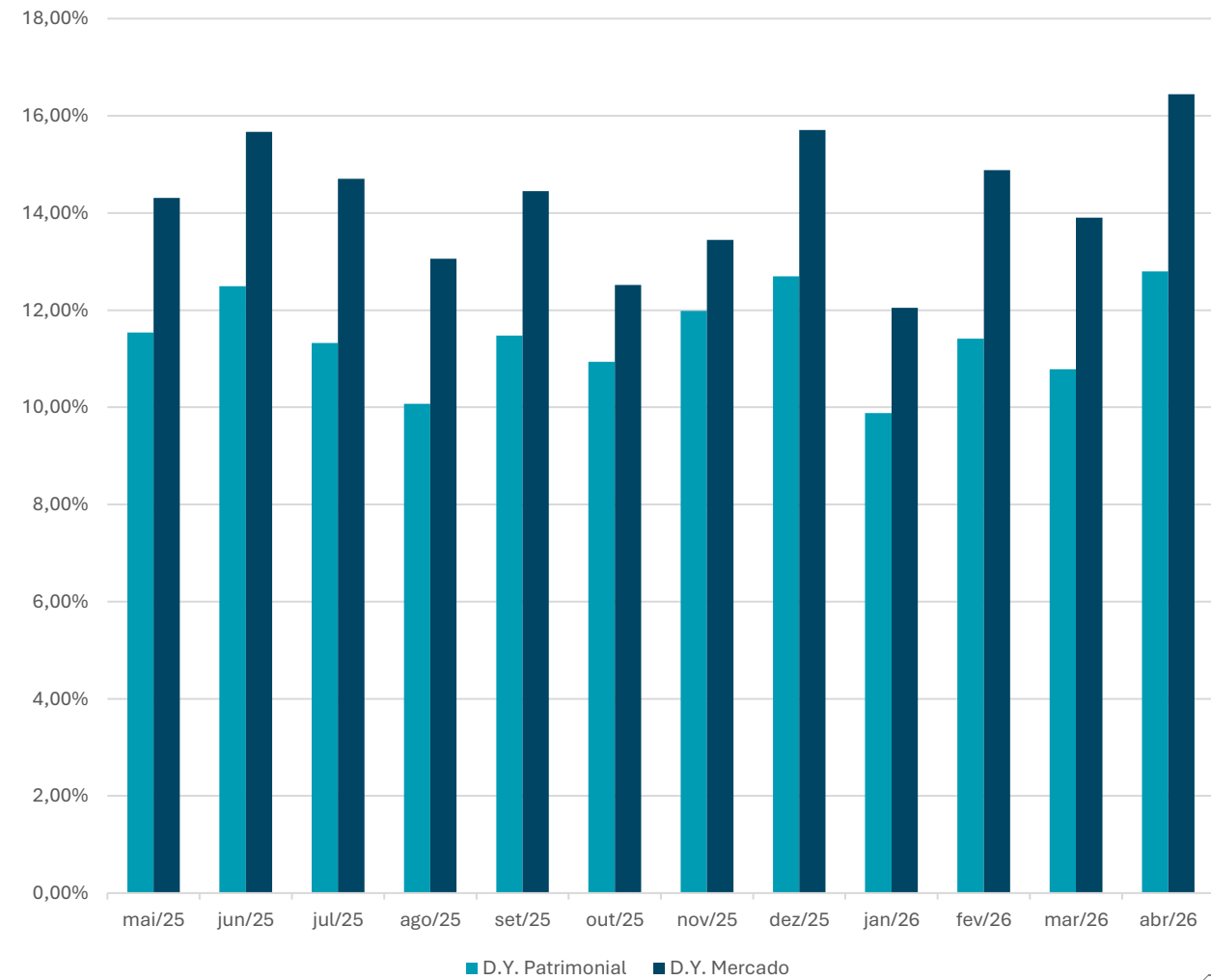


Tabela de Ativos

#	Cód. Ativo	Nome do Ativo	Devedor	% do PL	Indexador	Taxa Compra	Taxa MTM	Setor	Subsetor	Série	Concentrado / Pulverizado	Região
1	24L1967186	Mooca Plaza Shopping	FII HGBS	2,78%	IPCA	8,60%	8,56%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
2	22D0463220	Hospital da Bahia	DASA	2,61%	IPCA	8,74%	9,00%	Saúde	Provedores de Serviços Médico-Hospitalar	Única	Concentrado	Nordeste
3	21H0822020	Evolua	Evolua	2,55%	IPCA	10,30%	10,10%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Pulverizado	Sudeste
4	2110682465	Shopping Pantanal	FII VISC	2,54%	IPCA	8,42%	8,50%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Nacional
5	21H0850158	Bewiki	Bewiki	1,85%	IPCA	14,68%	14,86%	Saúde	Provedores de Serviços Médico-Hospitalar	Única	Concentrado	Sul
6	26C0013805	Cashme XXI	Cashme	1,60%	IPCA	10,00%	10,09%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Mez	Pulverizado	Nacional
7	22G0641775	Origo II	Origo Energia	1,55%	IPCA	10,95%	11,15%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Pulverizado	Sudeste
8	22E1284821	FazSol	FazSol	1,50%	IPCA	11,28%	11,67%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Concentrado	Nacional
9	22E1284822	FazSol	FazSol	1,42%	IPCA	11,58%	11,67%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Concentrado	Nacional
10	21L0736590	Shopping Madureira	FII PMLL	1,38%	IPCA	8,71%	8,87%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
11	22B0945873	GGRC Uberlândia	FII GGRC	1,38%	IPCA	9,56%	9,51%	Imobiliário	Industrial/Logística	Única	Concentrado	Sudeste
12	2110931497	Pátio Malzoni	FII BLCA	1,30%	IPCA	7,57%	7,58%	Imobiliário	Corporativo/Escritórios	Única	Concentrado	Sudeste
13	23A1610639	PPF	PPF	1,28%	IPCA	12,31%	12,68%	Infraestrutura	Portos	Única	Concentrado	Sul
14	23F0046476	AXS 04	AXS	1,25%	IPCA	11,01%	11,09%	Utilities	Geração Distribuída	Única	Pulverizado	Nacional
15	24B1404723	Galleria III	Galleria	1,19%	IPCA	9,71%	9,72%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
16	24I2268708	FGR Jardim Berlim	FGR	1,18%	IPCA	9,46%	9,56%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Centro-Oeste
17	21B0117468	Origo	Origo Energia	1,16%	IPCA	11,28%	11,16%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Pulverizado	Sudeste
18	24E2453531	FGR Jardim Genebra	FGR	1,02%	IPCA	8,87%	8,96%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Centro-Oeste
19	24J2417179	HBR	HBR Realty	1,01%	CDI+	2,25%	2,25%	Imobiliário	Corporativo/Escritórios	Única	Concentrado	Sudeste
20	24G1871947	THCM	THCM	1,01%	IPCA	10,67%	10,81%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
21	21C0818332	Latam GRU III	Latam	0,94%	IPCA	8,70%	8,64%	Industriais	Transporte de Passageiros	Única	Concentrado	Sudeste
22	23E1820194	Aurora Energia	Aurora Energia	0,93%	IPCA	12,34%	12,51%	Recursos Minerais	Metais e Mineração	Única	Concentrado	Nordeste
23	21K0914380	Beach Park	Beach Park	0,89%	IPCA	12,40%	12,20%	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Única	Pulverizado	Nordeste
24	22E1284935	Assaí FII Barzel	Assaí	0,84%	IPCA	9,11%	9,15%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Nacional
25	21H0700312	BRC Renda Corporativa	FII FATN	0,82%	IPCA	10,05%	9,70%	Imobiliário	Corporativo/Escritórios	Única	Concentrado	Sudeste
26	21H0953037	TMI Villa Jardim	Villa Jardim	0,81%	IPCA	N/A	77,75% do PAR	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Centro-Oeste
27	23I1696564	JFL	JFL	0,80%	IPCA	9,35%	9,53%	Imobiliário	Hospitalidade	Única	Pulverizado	Sudeste
28	23L2243696	Socicam IX	Socicam	0,78%	IPCA	11,67%	11,80%	Infraestrutura	Aeroportos	Única	Pulverizado	Nordeste
29	23L0034761	Faro Energy	Faro Energy	0,78%	IPCA	9,22%	9,49%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Concentrado	Nacional
30	20K0816978	GS Souto	GS Souto	0,78%	IPCA	12,38%	12,37%	Utilities	Geração Distribuída	Única	Pulverizado	Sudeste
31	22G0652968	Origo II	Origo Energia	0,77%	IPCA	10,98%	11,53%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Pulverizado	Sudeste
32	21D0001232	MRV 3	MRV Engenharia	0,76%	IPCA	9,52%	10,48%	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Concentrado	Nacional
33	23B2384601	Sugoi	Sugoi	0,72%	IPCA	N/A	68,40% do PAR	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Concentrado	Sudeste
34	24K2690541	Portofino	Portofino	0,72%	IGP-M	11,25%	11,33%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Nordeste
35	22G0652970	Origo II	Origo Energia	0,70%	IPCA	11,11%	11,15%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Pulverizado	Sudeste
36	2110661183	Thopen Energia	Thopen Energia	0,66%	IPCA	11,14%	11,17%	Utilities	Geração Distribuída	Única	Concentrado	Nacional
37	2110661127	Thopen Energia	Thopen Energia	0,66%	IPCA	11,14%	11,17%	Utilities	Geração Distribuída	Única	Concentrado	Nacional
38	22I0247719	Zavit	FII ZAVI	0,64%	IPCA	11,84%	11,81%	Imobiliário	Industrial/Logística	Única	Concentrado	Sudeste
39	22H1574900	Cemara (57e)	Cemara	0,63%	IPCA	N/A	55,00% do PAR	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
40	21H0953102	TMI Villa Jardim	Villa Jardim	0,61%	IPCA	N/A	77,75% do PAR	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Centro-Oeste
41	24E1318751	Galleria IV	Galleria	0,61%	IPCA	9,72%	9,76%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
42	22A0699149	Leo Madeiras	Leo Madeiras	0,61%	IPCA	8,63%	8,80%	Consumo Cíclico	Materiais de Construção	Única	Concentrado	Sudeste



Tabela de Ativos

#	Cód. Ativo	Nome do Ativo	Devedor	% do PL	Indexador	Taxa Compra	Taxa MTM	Setor	Subsetor	Série	Concentrado / Pulverizado	Região
43	25L3133633	Allegra Pacaembu	Allegra Pacaembu	0,60%	CDI+	4,00%	4,00%	Consumo Cíclico	Entretenimento, Lazer e Recreativo	Mez	Concentrado	Sudeste
44	22E1284824	FazSol	FazSol	0,54%	IPCA	11,56%	11,65%	Utilities	Geração Distribuída	Sr	Concentrado	Nacional
45	23F2354249	HGBS Jardim Sul	FII HGBS	0,53%	IPCA	8,47%	8,37%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
46	23F2356215	HGBS Jardim Sul	FII HGBS	0,52%	IPCA	8,47%	8,81%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
47	21G0048448	HGLG Midway	FII HGLG	0,50%	IPCA	13,34%	12,74%	Imobiliário	Industrial/Logística	Única	Concentrado	Sudeste
48	22J0215470	Saga Malls	Saga	0,48%	IPCA	11,08%	11,14%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Centro-Oeste
49	24C0006003	Mercantil	Banco Mercantil	0,48%	PRE	13,63%	14,58%	Financeiro	Bancos Comerciais e Investimentos	Única	Concentrado	Nacional
50	23C2831403	MRV Flex	MRV Engenharia	0,47%	IPCA	10,60%	10,59%	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Pulverizado	Nacional
51	20E0840254	Permetal	Permetal	0,47%	PRE	12,28%	12,04%	Industriais	Bens, Máquinas, Equipamentos e Componentes	Única	Concentrado	Sudeste
52	24F1278543	KeyCash	KeyCash	0,38%	IPCA	10,60%	10,80%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
53	21B0718274	Quatto Atlantis	Quatto Atlantis	0,38%	INPC	11,60%	11,45%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Centro-Oeste
54	21F0568504	Aiz	Aiz	0,38%	IPCA	N/A	65,20% do PAR	Industriais	Bens, Máquinas, Equipamentos e Componentes	Única	Concentrado	Nacional
55	22K1397969	AXS 03	AXS	0,37%	IPCA	11,14%	12,60%	Utilities	Geração Distribuída	Única	Pulverizado	Nacional
56	19L0909256	Latam GRU	Latam	0,37%	IPCA	8,71%	8,69%	Industriais	Transporte de Passageiros	Única	Concentrado	Sudeste
57	24H0031235	Postos Aldo	Grupo Aldo	0,37%	IPCA	11,23%	11,59%	Consumo Não Cíclico	Postos de Gasolina	Única	Concentrado	Nacional
58	24I1126394	YOU Moçambique	YOU	0,37%	CDI+	3,25%	3,08%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Pulverizado	Sudeste
59	21G0511750	OP Resort	OP Resort	0,36%	IPCA	N/A	29,30% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sr	Pulverizado	Nordeste
60	23L0012204	Galleria (45e)	Galleria	0,35%	IPCA	9,59%	9,59%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
61	25L0159688	Norte Shopping	Almeida JR	0,34%	IPCA	8,58%	8,54%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sul
62	24D3313888	Cury (309e)	Cury	0,34%	PRE	12,90%	13,60%	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Concentrado	Sudeste
63	21C0813120	Manara	Manara	0,34%	IPCA	N/A	18,69% do PAR	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Sr	Concentrado	Sudeste
64	17L0785393	Transpes	Transpes	0,34%	IPCA	13,20%	20,96%	Industriais	Operadores de Frete e Logística	Única	Concentrado	Sudeste
65	25L0158987	Norte Shopping	Almeida JR	0,34%	CDI+	0,90%	0,79%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sul
66	22H1575176	Cemara (57e)	Cemara	0,32%	IPCA	N/A	55,00% do PAR	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
67	21G0856704	Alphaville	Alphaville	0,32%	IPCA	10,84%	10,58%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
68	23E2185801	Lotes&Cia	HPS Incorporadora	0,31%	IPCA	12,25%	12,31%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
69	24C1693601	São Benedito	São Benedito	0,30%	CDI+	1,89%	1,81%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Centro-Oeste
70	21F0243328	EKKO IV	EKKO	0,30%	IPCA	N/A	23,18% do PAR	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Sudeste
71	21H1079666	Echer	Echer	0,30%	IPCA	N/A	59,59% do PAR	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Pulverizado	Centro-Oeste
72	22E0860401	ADN	ADN	0,30%	IPCA	11,99%	11,02%	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Concentrado	Sudeste
73	20G0800227	GSFI	FII GSFI	0,30%	IPCA	8,32%	8,35%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
74	25J5716833	Amaralina Anturios Itatiba	Amaralina	0,29%	IPCA	11,00%	11,73%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
75	24A1781654	Cashme V	Cashme	0,29%	IPCA	9,61%	9,59%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
76	23H0025201	Galleria (35e)	Galleria	0,29%	IPCA	9,72%	9,64%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
77	19L0840477	Assai/GPA Caucaia	GPA	0,29%	IPCA	9,54%	9,90%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Nordeste
78	21H1079665	Echer	Echer	0,28%	IPCA	N/A	55,26% do PAR	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Pulverizado	Centro-Oeste
79	20G0703191	Assai/GPA TRXF	Assai	0,28%	IPCA	8,20%	11,09%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Nacional
80	24G1806655	GEA La Joie	Gea	0,28%	INCC-DI	13,62%	13,01%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Pulverizado	Sul
81	21F0165264	Gafisa Cyano	Gafisa	0,27%	CDI+	6,74%	7,00%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Sudeste
82	24K2690551	Portofino	Portofino	0,27%	IGP-M	10,50%	8,29%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Nordeste
83	24A1588305	RBFY	FII RBFY	0,27%	IPCA	12,32%	12,20%	Imobiliário	Hospitalidade	Única	Concentrado	Sudeste
84	23A1462228	Galleria II	Galleria	0,26%	IPCA	9,84%	9,54%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional



Tabela de Ativos

#	Cód. Ativo	Nome do Ativo	Devedor	% do PL	Indexador	Taxa Compra	Taxa MTM	Setor	Subsetor	Série	Concentrado / Pulverizado	Região
85	22E0640809	Galleria I	Galleria	0,26%	IPCA	9,73%	9,80%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
86	23F1241818	Grupo Mateus	Grupo Mateus	0,26%	IPCA	8,74%	8,86%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Nordeste
87	22A0411092	Perplan	Perplan	0,26%	IPCA	11,69%	11,69%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
88	22H1575011	Cemara (57e)	Cemara	0,25%	IPCA	N/A	55,00% do PAR	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
89	22F1357736	Assaí FII Barzel	Assaí	0,24%	IPCA	8,93%	8,97%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Nacional
90	23F2356518	HGBS Jardim Sul	FII HGBS	0,24%	CDI+	2,40%	2,40%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
91	23F2356527	HGBS Jardim Sul	FII HGBS	0,24%	CDI+	2,40%	2,40%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
92	21H0850177	Bewiki	Bewiki	0,24%	IPCA	14,96%	14,85%	Saúde	Provedores de Serviços Médico-Hospitalar	Única	Concentrado	Sul
93	20I0623260	EKKO III	EKKO	0,23%	IPCA	N/A	31,39% do PAR	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Sudeste
94	22G0859034	Tradimaq	Tradimaq	0,23%	IPCA	11,28%	11,43%	Industriais	Bens, Máquinas, Equipamentos e Componentes	Única	Concentrado	Nacional
95	20F0736267	Inlote	Inlote	0,22%	PRE	17,05%	14,10%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Concentrado	Centro-Oeste
96	25A0003208	THCM	THCM	0,22%	IPCA	10,66%	10,65%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
97	21C0093883	ForCasa	ForCasa	0,21%	CDI+	N/A	23,56% do PAR	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Concentrado	Sudeste
98	22K1362572	Shopping Campinas	FII VISC	0,21%	IPCA	8,20%	8,29%	Imobiliário	Shopping	Única	Concentrado	Sudeste
99	23A0006401	Amaralina Anturios Tupã	Amaralina	0,20%	IGP-M	11,14%	12,33%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
100	22L1270393	Smart City	SG natal	0,20%	IGP-M	13,41%	13,48%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Nordeste
101	20B0816413	Belle Ville	Grupo CEM	0,20%	IPCA	10,68%	10,39%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Sudeste
102	22J1408006	Suprema	Suprema	0,19%	CDI+	4,14%	4,14%	Industriais	Bens, Máquinas, Equipamentos e Componentes	Única	Concentrado	Centro-Oeste
103	21L1012231	Emergent Cold	Emergent Cold	0,18%	IPCA	12,60%	12,19%	Industriais	Operadores de Frete e Logística	Única	Concentrado	Sul
104	23J1255114	Cashme IV	Cashme	0,17%	IPCA	9,56%	7,96%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
105	21F0950048	GVI	Buona Vitta Resort	0,16%	IPCA	N/A	25,55% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sr	Pulverizado	Sul
106	24E2256646	Maison	Maison	0,16%	CDI+	1,37%	2,45%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Sr	Pulverizado	Sudeste
107	21C0813125	Manara	Manara	0,16%	IPCA	N/A	18,69% do PAR	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Sr	Concentrado	Sudeste
108	24E2213960	Maison	Maison	0,15%	CDI+	10,62%	2,45%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Sr	Pulverizado	Sudeste
109	23A0006402	Amaralina Anturios Tupã	Amaralina	0,15%	IGP-M	12,28%	12,33%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
110	22K0934871	Hapvida	Hapvida	0,15%	CDI+	9,78%	11,67%	Saúde	Provedores de Serviços Médico-Hospitalar	Única	Concentrado	Nacional
111	24B1618082	Michielon	JVF Empreendimentos	0,15%	IGP-M	12,45%	12,72%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
112	23E2185848	Lotes&Cia	HPS Incorporadora	0,14%	IPCA	10,99%	12,31%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
113	21H0042096	ECO Resort	ECO Resort	0,14%	IPCA	N/A	13,17% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sr	Pulverizado	Centro-Oeste
114	20G0661474	Termas Resort	Termas Resort	0,14%	IPCA	N/A	29,30% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sr	Pulverizado	Sul
115	24E2267941	LLE Ferragens	LLE Ferragens	0,14%	CDI+	2,35%	2,35%	Consumo Cíclico	Materiais de Construção	Sr	Concentrado	Sudeste
116	20L0687041	Assaí/GPA RBVA	Assaí	0,14%	IPCA	9,61%	12,30%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Sudeste
117	19H0135701	GBT II	BB/Caixa	0,14%	IGP-DI	11,33%	10,50%	Financeiro	Bancos Comerciais e Investimentos	Sr	Concentrado	Centro-Oeste
118	21F1058276	Creditas (54e)	Creditas	0,13%	IPCA	9,92%	10,78%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Mez	Pulverizado	Nacional
119	21F0950228	OBA	OBA	0,13%	IPCA	9,17%	9,18%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Sudeste
120	24K2690249	Portofino	Portofino	0,13%	IGP-M	10,30%	10,32%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Nordeste
121	18L1128777	BRDU	BRDU	0,12%	IPCA	11,21%	10,58%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Nacional
122	21A0796001	União do Lago	Parque dos Girassóis	0,12%	IPCA	12,96%	12,87%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Centro-Oeste
123	21K0001812	Hapvida	Hapvida	0,12%	IPCA	10,99%	16,22%	Saúde	Provedores de Serviços Médico-Hospitalar	Única	Concentrado	Nacional
124	23I1275811	Gafisa Cyano	Gafisa	0,11%	CDI+	7,00%	7,00%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Única	Concentrado	Sudeste
125	24B1618639	Michielon	JVF Empreendimentos	0,10%	IGP-M	10,34%	10,35%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste
126	20J0836808	Caprem Jardim do Bosque	Caprem	0,09%	IPCA	13,31%	13,12%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Única	Pulverizado	Sudeste



Tabela de Ativos

#	Cód. Ativo	Nome do Ativo	Devedor	% do PL	Indexador	Taxa Compra	Taxa MTM	Setor	Subsetor	Série	Concentrado / Pulverizado	Região
127	20A0977906	Ribeira	Simpar	0,09%	IPCA	9,01%	9,07%	Industriais	Operadores de Frete e Logística	Única	Concentrado	Sudeste
128	20A0978038	Ribeira	Simpar	0,09%	IPCA	9,02%	9,07%	Industriais	Operadores de Frete e Logística	Única	Concentrado	Sudeste
129	23H0025401	Galleria (35e)	Galleria	0,08%	IPCA	15,70%	16,89%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Mez	Pulverizado	Nacional
130	23F1447606	Zavit	FII ZAVI	0,08%	IPCA	10,95%	12,43%	Imobiliário	Industrial/Logística	Única	Concentrado	Sudeste
131	21C0529621	Fix Laguna	Laguna	0,07%	IPCA	13,15%	14,91%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Norte
132	12J0037879	Vibra - Synthesis	Vibra	0,07%	IPCA	N/A	20,00% do PAR	Recursos Minerais	Petróleo & Gás - Distribuição	Única	Concentrado	Nacional
133	22I0020348	Cury (75e)	Cury	0,07%	IPCA	9,21%	9,14%	Imobiliário	Residencial - Baixa Renda (MCMV)	Única	Concentrado	Sudeste
134	12L0023493	Cogna Anhanguera	Cogna	0,06%	IPCA	11,58%	10,61%	Consumo Não Cíclico	Educação	Única	Concentrado	Sudeste
135	20F0851401	Recanto das Flores	Novum Maracanaú	0,06%	IGP-M	11,19%	10,78%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Nordeste
136	20H0225976	GPK Holding	Gramado Parks	0,06%	IPCA	N/A	5,00% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sr	Concentrado	Sul
137	21A0796002	União do Lago Sub	Parque dos Girassóis	0,06%	IPCA	14,00%	13,91%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sub	Pulverizado	Centro-Oeste
138	21F0950009	OBA	OBA	0,06%	IPCA	6,78%	9,18%	Consumo Não Cíclico	Varejistas - Alimentos e Bebidas	Única	Concentrado	Sudeste
139	21C0678164	Eldorado Minas	Balcão	0,05%	IPCA	N/A	85,00% do PAR	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Sudeste
140	19H0167424	Alta Vista	Grupo Alta Vista	0,05%	IGP-M	N/A	14,20% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Única	Concentrado	Centro-Oeste
141	19H0135754	GBT II	BB/Caixa	0,04%	IGP-DI	11,88%	11,05%	Financeiro	Bancos Comerciais e Investimentos	Sub	Concentrado	Centro-Oeste
142	21G0511751	OP Resort	OP Resort	0,04%	IPCA	N/A	25,89% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sub	Pulverizado	Nordeste
143	20B0849733	Creditas (19e)	Creditas	0,04%	IPCA	9,73%	9,77%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Sr	Pulverizado	Nacional
144	20F0755573	Creditas (23e)	Creditas	0,03%	IPCA	10,70%	10,79%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PF	Mez	Pulverizado	Nacional
145	22C0509641	Log	Log CP	0,02%	IPCA	9,51%	9,30%	Imobiliário	Industrial/Logística	Única	Concentrado	Nacional
146	20B0817015	Belle Ville	Grupo CEM	0,02%	IPCA	10,68%	10,39%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Sudeste
147	21F0950049	GVI	Buona Vitta Resort	0,01%	IPCA	N/A	19,62% do PAR	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing	Sr	Pulverizado	Sul
148	20B0817014	Belle Ville	Grupo CEM	0,01%	IPCA	10,68%	10,39%	Imobiliário	Residencial - Loteamento	Sr	Pulverizado	Sudeste
149	24E2256761	Maison	Maison	0,01%	CDI+	2,41%	2,45%	Imobiliário	Residencial - Vertical	Sr	Pulverizado	Sudeste
150	21K0001807	Rede D'Or VII	Rede D'Or	0,01%	IPCA	7,33%	8,08%	Saúde	Provedores de Serviços Médico-Hospitalar	Única	Concentrado	Nacional
151	21D0862572	Rede D'Or VI	Rede D'Or	0,00%	IPCA	7,50%	8,10%	Saúde	Provedores de Serviços Médico-Hospitalar	Única	Concentrado	Nacional
152	21H0176526	Southrock	Southrock	0,00%	CDI+	N/A	0,00% do PAR	Consumo Cíclico	Bares e Restaurantes	Única	Concentrado	Nacional
153	21H0176508	Southrock	Southrock	0,00%	CDI+	N/A	0,00% do PAR	Consumo Cíclico	Bares e Restaurantes	Única	Concentrado	Nacional
Total				71,79%								

Operações Compromissadas Reversas

No final do mês de abril, 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.

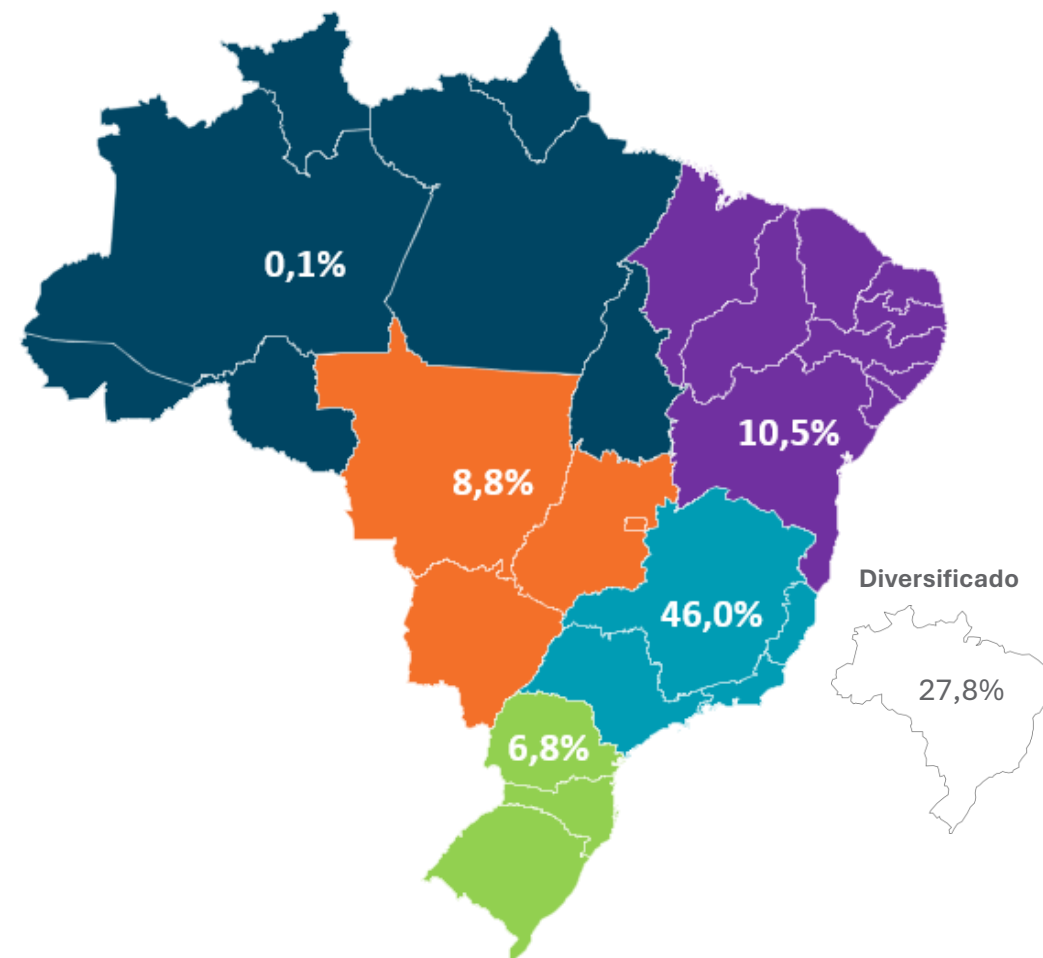
[Baixar resumo dos ativos](#)


Carteira de CRI

Taxas Médias

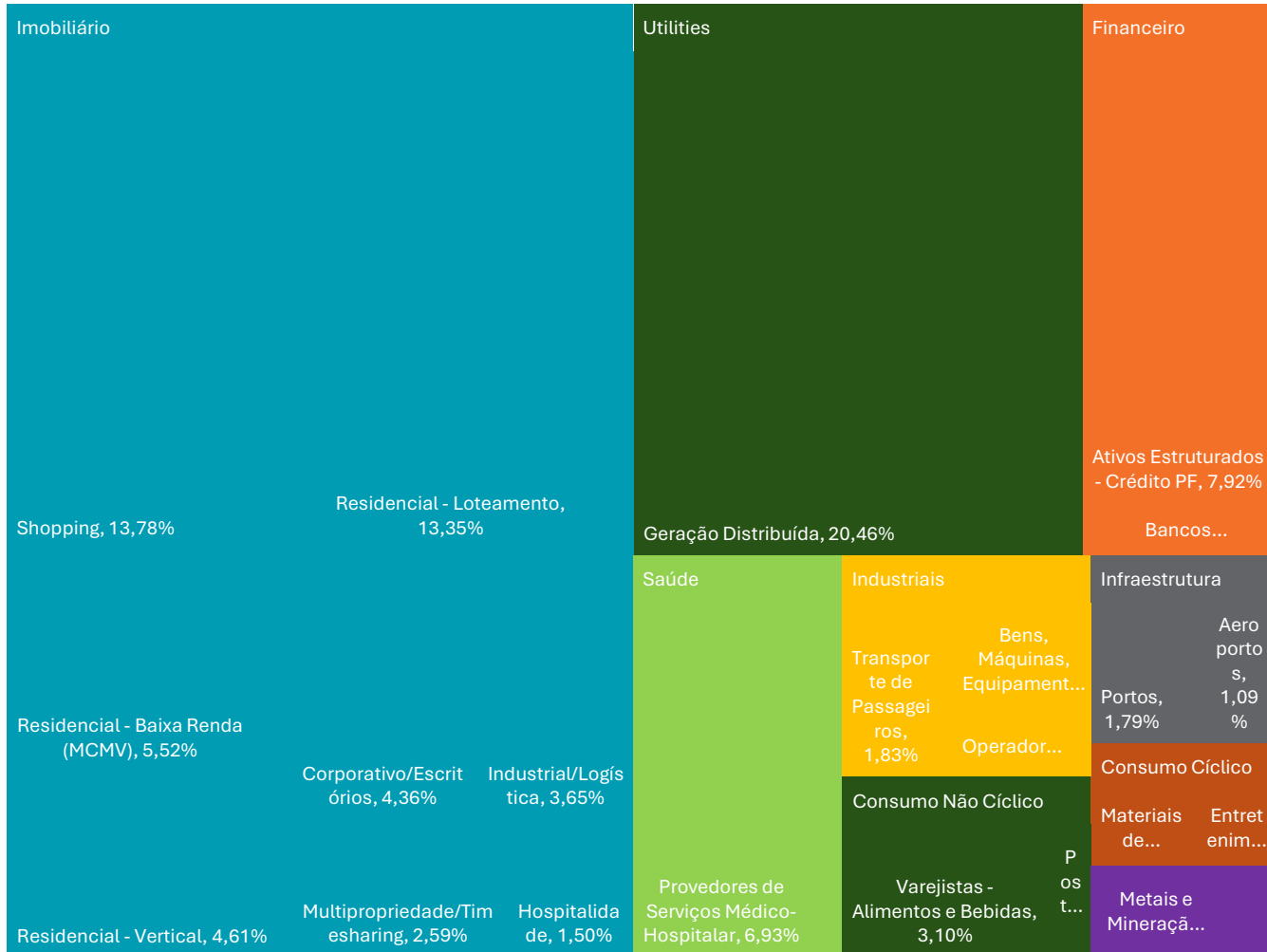
Indexador	% do PL	% dos CRIs	Taxa MTM	Taxa Compra	Duration	Taxa Nominal MTM	Taxa Nominal Compra	Premissa Indexador
IPCA	62,9%	87,6%	10,3%	10,1%	3,56	15,3%	15,1%	4,5%
CDI+	4,5%	6,3%	3,3%	3,5%	2,65	18,2%	18,4%	14,4%
IGP-M	2,0%	2,8%	11,3%	11,4%	3,43	16,3%	16,4%	4,5%
PRE	1,5%	2,1%	13,4%	12,9%	2,50	13,4%	12,9%	N/A
INPC	0,4%	0,5%	11,5%	11,6%	2,21	16,5%	16,6%	4,5%
INCC-DI	0,3%	0,4%	13,0%	13,6%	3,22	18,1%	18,7%	4,5%
IGP-DI	0,2%	0,3%	10,6%	11,5%	0,96	15,6%	16,5%	4,5%
Total	71,8%				3,45	15,5%	15,3%	

Exposição Geográfica (% CRI)

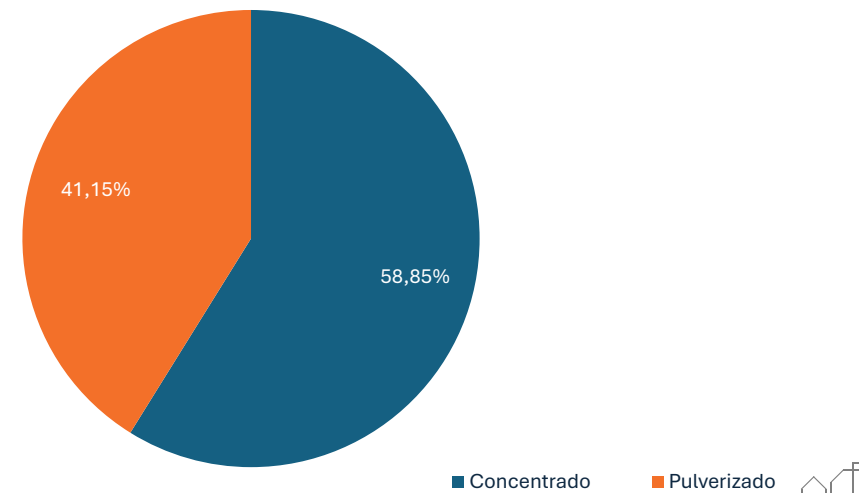
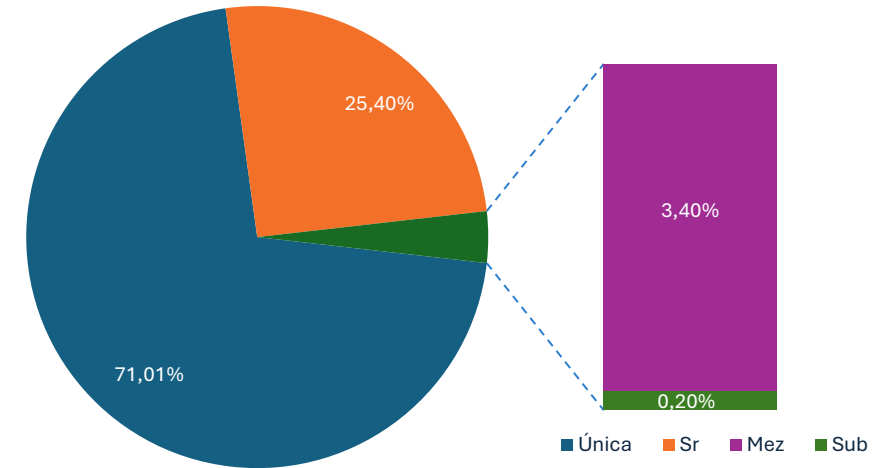


Carteira de CRI

Exposição Setorial (% CRI)



Alocação por Tipo de Risco (% CRI)



Movimentações

No mês de abril, os principais destaques da carteira foram os pré-pagamentos das operações XPIN Edifício Tucano e XPIN Edifício C - ambas liquidadas em função da venda dos respectivos ativos pelo fundo imobiliário XPIN11 -, além da operação Socicam VII, quitada por meio de uma nova emissão de debêntures realizada pela companhia. Em conjunto, as três operações representavam aproximadamente 5,9% do patrimônio do fundo e geraram um resultado distribuível adicional de cerca de R\$ 0,70 por cota.

Esse resultado decorre principalmente de dois fatores: (i) da diferença entre o custo de aquisição dos ativos e seus respectivos valores de curva, uma vez que tais operações foram integralizadas no contexto da aquisição dos ativos do fundo IRDM11 pelo IRIM11; e (ii) das multas de pré-pagamento, usuais nesse tipo de operação.

Além disso, foram efetuadas várias alocações em ativos já investidos, com destaque para:

- **CRI Galleria (45e):** aumento de 0,09% do PL, a uma taxa de IPCA + 9,5%;
- **CRI Patio Malzoni:** aumento de 0,05% do PL, a uma taxa de IPCA + 8,1%;
- **CRI Portofino:** última integralização de 0,04% do PL, a uma taxa de IPCA + 10,5%; e
- **CRI Hapvida:** aumento de 0,03% do PL, a uma taxa de CDI + 15%.

O fundo encerrou o mês com posição de caixa equivalente a aproximadamente 10% do patrimônio líquido. Nesse contexto, as operações compromissadas reversas com vencimento em maio - que representam cerca de 1,0% do PL - deverão ser integralmente liquidadas. Para o montante remanescente em caixa, a gestão já possui um pipeline robusto de oportunidades em análise, o que deve resultar em uma redução substancial da liquidez ao longo do mês de maio.

Atualizações de Crédito

Com relação aos ativos de crédito atualmente em monitoramento, destacam-se, no mês de abril, a seguinte atualização:

- **CRI Echer (0,58% do PL):** foi firmado um acordo de dação em pagamento envolvendo determinados ativos da companhia, com o objetivo de liquidar integralmente a operação, que atualmente se encontra em fase de implementação. Informações adicionais serão divulgadas após a conclusão do processo.

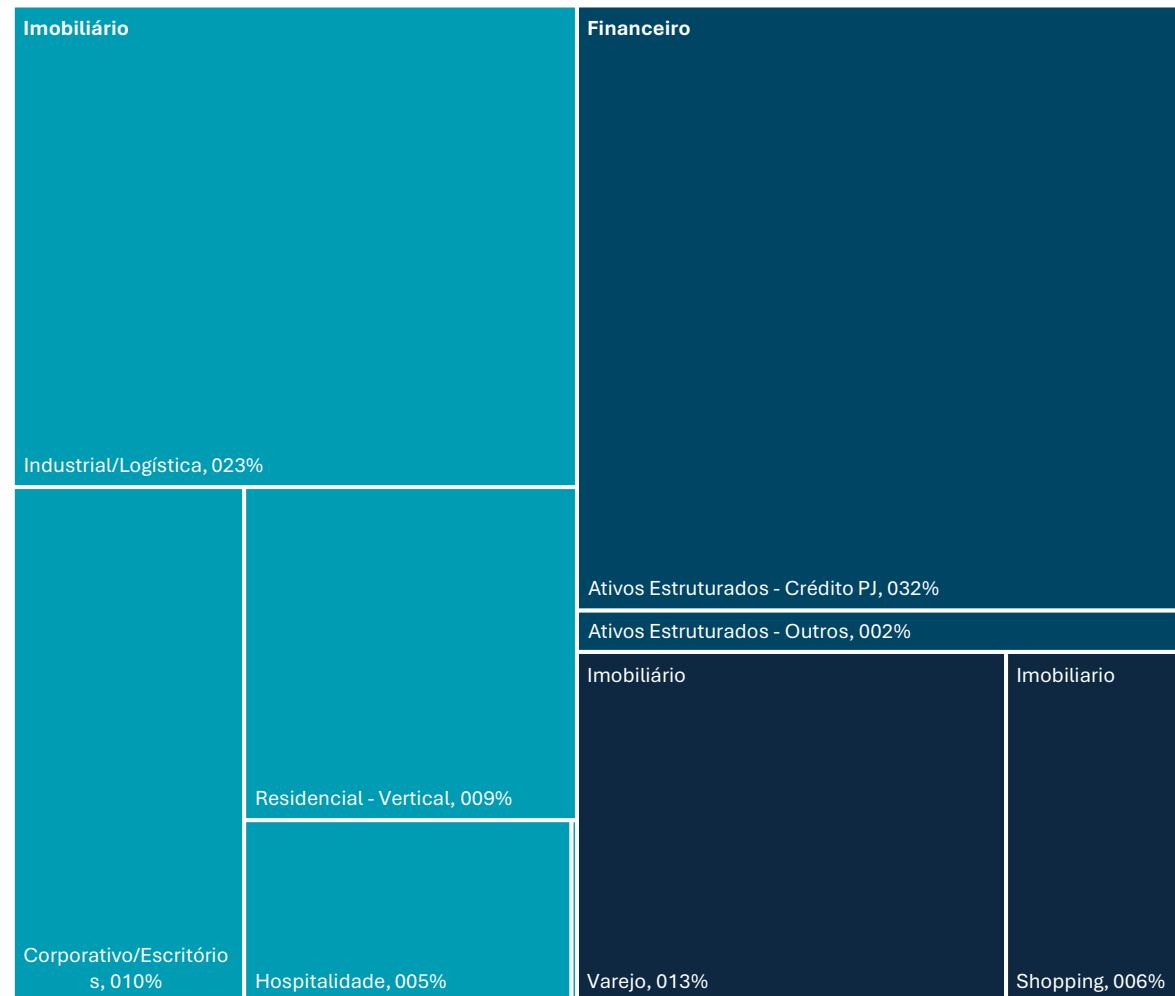
Adicionalmente, existem outras três operações cujas negociações se encontram em estágio bastante avançado visando uma solução definitiva. No entanto, em razão de questões de confidencialidade, ainda não é possível divulgar maiores detalhes. Novas informações serão compartilhadas assim que possível.



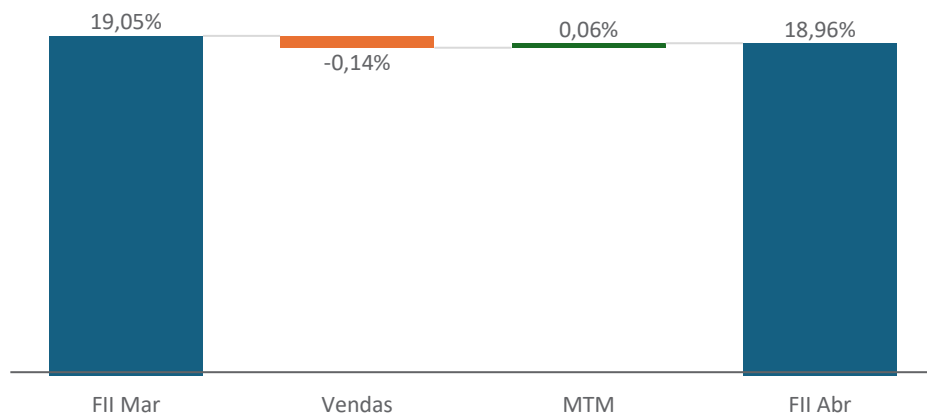
Tabela de Ativos

#	Ativo - FII	Gestor	% do PL	Setor	Subsetor
1	BTLG11	BTG	4,37%	Imobiliário	Industrial/Logística
2	RBHY11	Rio Bravo	3,30%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
3	EZTB11	BTG Pactual	1,89%	Imobiliário	Corporativo/Escritórios
4	TRXF11	TRX	1,82%	Imobiliário	Varejo
5	CPSH17	Capitânia	1,06%	Imobiliário	Shopping
6	DEVA11	Devant	1,05%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
7	Mirante	Mirante	1,04%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
8	RBFY11	Rio Bravo	0,96%	Imobiliário	Hospitalidade
9	GARE11	Guardian	0,60%	Imobiliário	Varejo
10	ERCR11	Even	0,58%	Imobiliário	Residencial - Vertical
11	Idea Zarvos	Idea Zarvos	0,55%	Imobiliário	Residencial - Vertical
12	ERCR13	Even	0,44%	Imobiliário	Residencial - Vertical
13	DVFF11	Devant	0,38%	Financeiro	Ativos Estruturados - Outros
14	HCTR11	Hectare	0,22%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
15	VPPR11	V2 Investimentos	0,21%	Imobiliário	Residencial - Vertical
16	EIRA11	Aroeira	0,14%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
17	CYCR11	Cyrela	0,13%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
18	PCIP11	VBI	0,09%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
19	HDOF11	Hedge	0,03%	Imobiliário	Corporativo/Escritórios
20	TORD11	R Capital	0,03%	Financeiro	Ativos Estruturados - Outros
21	MANA11	Manati	0,03%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
22	SRVD11	R capital	0,02%	Imobiliário	Multipropriedade/Timesharing
23	Fronteira	Fronteira	0,01%	Financeiro	Ativos Estruturados - Crédito PJ
24	BTLG12	BTG	0,00%	Imobiliário	Industrial/Logística
Total			18,96%		

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, HDOF11, EIRA11, DEVA11, entre outros. No consolidado, as vendas representaram aproximadamente 0,14% do PL do fundo.

Impacto no Rendimento

As vendas realizadas no mercado secundário ao longo do mês tiveram impacto negativo de R\$ 0,01 por cota no resultado do fundo. Diante da desvalorização observada em parte dos ativos que compõem a estratégia de reciclagem da carteira, a equipe de gestão optou por desacelerar temporariamente esse processo, buscando também mitigar impactos mais relevantes sobre os rendimentos no curto prazo.

Ainda assim, a estratégia de reciclagem permanece em curso e segue sendo executada de forma gradual e criteriosa, levando em consideração as condições de mercado, os preços negociados dos ativos e a expectativa de recuperabilidade e geração de valor para o fundo.



Tabela de Ativos

#	Ativo	Tipo	% do PL
1	SPE Limeira 1	Imóveis	0,67%
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