



RELATÓRIO GERENCIAL

Janeiro, 2026



FII IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS

FII IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS

Material de Divulgação | Janeiro/2026



OBJETIVO DO FUNDO

Investimentos em ativos imobiliários tais como loteamentos e certificados de recebíveis, com o estado de São Paulo como região de atuação, buscando proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo auferindo rendimentos e ganhos de capital provenientes destes.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo aplica seus recursos em ativos exclusivamente com lastro imobiliário: renda fixa crédito privado, fundos e ações ou cotas de empreendimentos.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 217.718.126,51

PÚBLICO ALVO

Investidores Qualificados

INÍCIO DO FUNDO

31/03/2021

CNPJ

38.498.758/0001-74

GESTOR

Iron Capital Gestão de Recursos Ltda

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Sena Construções

ADMINISTRADOR/CUSTODIANTE

Vórtx DTVM

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1,38% a.a

TAXA DE PERFORMANCE

10% do que exceder o IPCA + 5% a.a.

CLASSIFICAÇÃO CVM

Fundo de Investimento Imobiliário

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Mandato: Híbrido | Gestão: Ativa

INFORMAÇÕES PARA DIVIDENDOS

Data de elegibilidade do recebimento

Detentor de cotas no fechamento do 5º dia útil subsequente ao término do período de apuração.

Data de divulgação

No 5º dia útil subsequente ao término do referido período de apuração.

Data de pagamento

No 10º dia útil subsequente ao término do referido período de apuração.

TRIBUTAÇÃO

Pessoa física

Rendimentos distribuídos aos cotistas são isentos e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%.

Pessoa jurídica

Rendimentos distribuídos aos cotistas e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%.

LINK PARA DOCUMENTOS DIVULGADOS

Clique aqui: [ICLR <fnet.bmfbovespa.com.br>](https://www.bmfbovespa.com.br/fnet)

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Prezado investidor,

Em Janeiro/26, a alocação do Fundo está dividida entre dois principais ativos imobiliários: um Fundo com participações societárias em projetos de desenvolvimento imobiliário de loteamentos residenciais que somam R\$ 202.389.757,09 e, em ativos de Certificados de Recebíveis Imobiliários, que somam R\$ 28.872.575,49. Seguem destaques:

Participações Societárias (Equities):

Jardim Alvorada: As vendas começam a diminuir o ritmo conforme o esperado, uma vez que restaram poucos lotes e de tamanhos maiores. No mês de Janeiro, houve 1 nova venda e 2 distratos. Em relação à inadimplência da carteira de recebíveis, encontra-se em 37,26%. Os estoques remanescentes representam 6,97% do empreendimento e o percentual de lotes vendidos alcançou 93%.

Adimplentes: Clientes com até no máximo 2 (dois) meses de atraso.

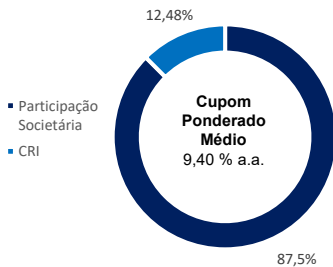
Aquisição em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

Não houve negociação de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Janeiro/26. A carteira de CRIs encerrou o período com saldo de R\$ 28.872.575,49.

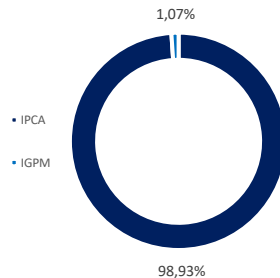
Evento subsequente: Em fevereiro de 2026, a administradora (Vórtx DTVM) promoveu reprecificação da carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em razão de período prolongado sem recebimento de pagamentos em determinadas operações. Como consequência, o valor contábil da carteira foi ajustado de aproximadamente R\$ 28,9 milhões para aproximadamente R\$ 14,3 milhões, refletindo estimativa mais conservadora para recuperação dos créditos. Os valores apresentados neste relatório refletem a posição em 31/01/2026, anterior ao referido ajuste.

ALOCAÇÃO

POR ATIVO



CRI - POR INDEXADOR



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO GERENCIAL

R\$ (Regime de Caixa/Financeiro)	Jan/26	1º Sem. 2026
Resultado Investimentos	R\$ 8.804,82	R\$ 8.804,82
Resultado de Equities	0	0
Resultado de CRIs*	8.804,82	8.804,82
Resultado de Fundos	0	0
Resultado de Fundos de Liquidez	0	0
Despesas	-3.084,11	-3.084,11
Resultado Líquido	5.720,71	5.720,71
Distribuição de Rendimentos	0,00	0,00

*Resultado de CRIs contempla juros e correção monetária

Material meramente informativo destinado a cotistas do fundo. Não deve ser entendido como colocação, distribuição, oferta, recomendação, análise de investimento ou de ativos, material publicitário ou solicitação de compra ou venda. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O investimento em Fundo não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, se houver, e do regulamento do Fundo. Fundos de Investimento Imobiliários são considerados produtos de investimento complexos nos termos da autorregulamentação. Verifique, de acordo com sua expertise, a conveniência em contratar consultores especializados e independentes para sua análise de investimento ou desinvestimento. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Rendimentos de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa ou mercado organizado podem ser isentos de imposto de renda na fonte sob determinadas circunstâncias, conforme definidas na legislação tributária. Consulte seu assessor legal a respeito.



Gestão de Recursos

FII IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS

Material de Divulgação | Janeiro/2026



Equities – Participações Societárias

Projeto Jardim Alvorada

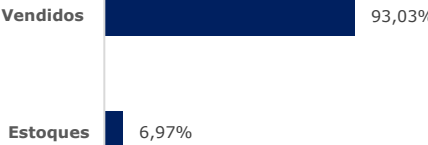
Snapshot

Resumo



Localização	Itu, SP
Produto Imobiliário	Loteamento Residencial Aberto
Área Vendável Total	49.813 m²
Área Vendável Vendida	46.326 m²
VGV Esperado	R\$ 68 milhões
% do PL	2,76%

Status Nº de Lotes



Projeto Sumaré

Snapshot

Resumo



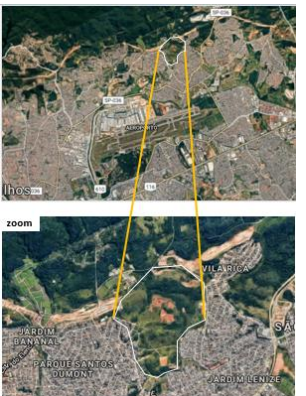
Localização	Sumaré, SP
Produto Imobiliário	Loteamento Residencial Aberto
Área Terreno	96.845 m²
Área Vendável Esperada	69.000 m²
VGV Esperado	R\$ 179,5 milhões
% do PL	7,13%

Projeto localizado na região metropolitana de Campinas, SP, com fácil acesso. Atualmente encontra-se em fase de análise na prefeitura, tramitando pedido de diretrizes.

Projeto Guarulhos

Snapshot

Resumo



Localização	Guarulhos, SP
Produto Imobiliário	Loteamento Residencial Aberto
Área Terreno	320.000 m²
Área Vendável Esperada	176.000 m²
VGV Esperado	R\$ 767,5 milhões
% do PL	10,60%

Projeto localizado em Guarulhos, região metropolitana de São Paulo, SP, com fácil acesso e em região com alta densidade demográfica.

Atualmente encontra-se em fase de análise na prefeitura, tramitando pedido de diretrizes.

Material meramente informativo destinado a cotistas do fundo. Não deve ser entendido como colocação, distribuição, oferta, recomendação, análise de investimento ou de ativos, material publicitário ou solicitação de compra ou venda. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O investimento em Fundo não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, se houver, e do regulamento do Fundo. Fundos de Investimento Imobiliários são considerados produtos de investimento complexos nos termos da autorregulamentação. Verifique, de acordo com sua expertise, a conveniência em contratar consultores especializados e independentes para sua análise de investimento ou desinvestimento. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Rendimentos de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa ou mercado organizado podem ser isentos de imposto de renda na fonte sob determinadas circunstâncias, conforme definidas na legislação tributária. Consulte seu assessor legal a respeito.

Equities – Participações Societárias

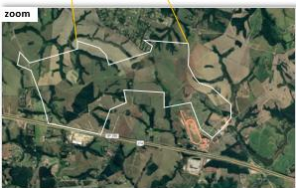
Monte Mor	Snapshot	Resumo
	Localização	Monte Mor, SP
	Produto Imobiliário	Loteamento Residencial Aberto
	Área Terreno	242.179 m²
	Área Vendável Esperada	101.000 m²
	VGV Esperado	R\$ 64,1 milhões
	% do PL	1,94%
		Empreendimento em fase de Aprovação de Projetos. Atualmente em tramitação na Prefeitura para obtenção da Pré-Aprovação Municipal.
		✓ Sequência no Projetos da Sabesp;
		✓ Finalização da Pasta Ambiental;
		✓ Acompanhamento junto à Prefeitura Municipal para reemissão da certidão de Conformidade;

Cajuru	Snapshot	Resumo
	Localização	Itu, SP
	Produto Imobiliário	Loteamento Residencial Aberto
	Área Terreno	468.228 m²
	Área Vendável Esperada	222.014 m²
	VGV Esperado	R\$ 299,2 milhões
	% do PL	4,16%
		Projeto Fazenda Alvorada, localizado em Itu, Sp. Encontra-se no status de definição de produto, através de estudos/análises do consultor imobiliário do Fundo (Sena Construções) para a alteração do zoneamento urbano da região;

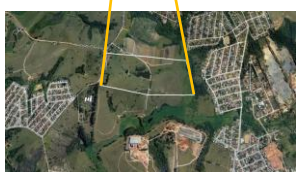
Projeto Valinhos	Snapshot	Resumo
	Localização	Valinhos, SP
	Produto Imobiliário	Loteamento Residencial Aberto
	Área Terreno	727.061 m²
	Área Vendável Esperada	363.531 m²
	VGV Esperado	R\$ 361,9 milhões
	% do PL	11,53%
		Projeto localizado próximo a cidade de Valinhos, SP. Empreendimento em fase inicial de Aprovação de Projetos. Atualmente em tramitação na Prefeitura para obtenção das Diretrizes do Empreendimento.
		✓ Protocolo e acompanhamento do pedido de diretrizes junto à prefeitura municipal;

Equities – Participações Societárias

Projeto Mairiporã	Snapshot	Resumo
 	Localização	Mairiporã, SP
	Produto Imobiliário	Loteamento Residencial Aberto
	Área Terreno	299.015 m ²
	Área Vendável Esperada	101.000 m ²
	VGV Esperado	R\$ 66,6 milhões
	% do PL	1,67%
		Empreendimento em fase inicial de Aprovação de Projetos. Atualmente em tramitação na Prefeitura para obtenção da Pré-Aprovação Municipal.
		Estudos em andamento para:
		✓ Finalização dos estudos para adequar a planta com a desapropriação da Sabesp;
		✓ Protocolo e acompanhamento junto à prefeitura municipal;
		✓ Obtenção da planta pré-aprovado do loteamento;

Chácaras Itu	Snapshot	Resumo
 	Localização	Itu, SP
	Produto Imobiliário	Loteamento Residencial Fechado
	Área Terreno	4.011.204 m ²
	Área Vendável Esperada	1.604.482 m ²
	VGV Esperado	R\$ 1.262,0 milhões
	% do PL	22,63%
		Projeto Fazenda Planalto, localizado entre os km 84 e km 88 da rod. Castelo Branco sentido interior. Encontra-se no status de definição de produto, através de estudos/análises do consultor imobiliário do Fundo (Sena Construções) para a alteração do zoneamento urbano da região;

Equities – Participações Societárias

Monte Mor II	Snapshot	Resumo
 	Localização	Monte Mor, SP
	Produto Imobiliário	Loteamento Residencial Aberto
	Área Terreno	302.593 m ²
	Área Vendável Esperada	138.388 m ²
	VGV Esperado	R\$ 61,2 milhões
	% do PL	2,34%
		O Empreendimento em fase de Aprovação de Projetos. Atualmente em tramitação na Prefeitura para obtenção da Pré-Aprovação Municipal.

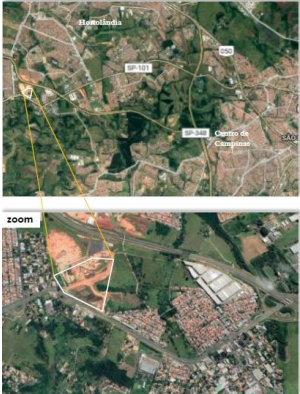
FII IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS

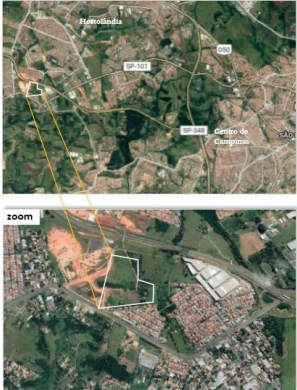
Material de Divulgação | Janeiro/2026



Equities – Participações Societárias

Mairiporã 2	Snapshot	Resumo
	Localização	Mairiporã, SP
	Produto Imobiliário	Loteamento Residencial Aberto
	Área Vendável Total	287.439 m²
	Área Vendável Vendida	50.766 m²
	VGV Esperado	R\$ 38,0 milhões
	% do PL	0,86%
Empreendimento em fase inicial de Aprovação de Projetos. Atualmente em tramitação na Prefeitura para para alteração do zoneamento da Gleba		

Hortolândia Citricultura	Snapshot	Resumo
	Localização	Hortolândia, SP
	Produto Imobiliário	Loteamento Residencial/Comercial
	Área Terreno	249.444 m²
	Área Vendável Esperada	126.561 m²
	VGV Esperado	Em estudo
	% do PL	7,17%
Projeto em fase final de obras, com registro do empreendimento no cartório em fase final. Ativo com localização privilegiada, ao lado da Rod. Bandeirantes, com fácil acesso e potencial para uso residencial e comercial.		

Hortolândia Floresta	Snapshot	Resumo
	Localização	Hortolândia, SP
	Produto Imobiliário	Loteamento Residencial/Comercial
	Área Terreno	292.411 m²
	Área Vendável Esperada	118.236 m²
	VGV Esperado	Em estudo
	% do PL	2,58%
Ativo com localização privilegiada, ao lado da Rod. Bandeirantes, com fácil acesso, e a continuação (2º fase) do projeto Hortolândia Citricultura. Além disso, possuindo potencial para uso residencial e comercial.		

Material meramente informativo destinado a cotistas do fundo. Não deve ser entendido como colocação, distribuição, oferta, recomendação, análise de investimento ou de ativos, material publicitário ou solicitação de compra ou venda. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O investimento em Fundo não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, se houver, e do regulamento do Fundo. Fundos de Investimento Imobiliários são considerados produtos de investimento complexos nos termos da autorregulamentação. Verifique, de acordo com sua expertise, a conveniência em contratar consultores especializados e independentes para sua análise de investimento ou desinvestimento. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Rendimentos de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa ou mercado organizado podem ser isentos de imposto de renda na fonte sob determinadas circunstâncias, conforme definidas na legislação tributária. Consulte seu assessor legal a respeito.



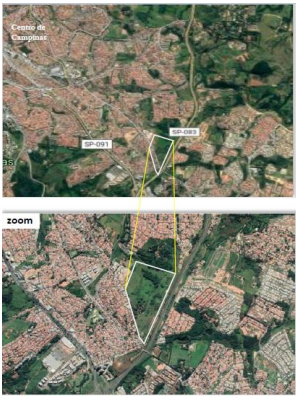
Gestão de Recursos

FII IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS

Material de Divulgação | Janeiro/2026



Equities – Participações Societárias

Granja Califórnia	Snapshot	Resumo
	Localização	Campinas, SP
	Produto Imobiliário	Loteamento Residencial
	Área Terreno	228.508m²
	Área Vendável Esperada	121.684 m²
	VGV Esperado	R\$ 145 milhões
	% do PL	1,46%
Empreendimento localizado em Campinas, SP, adjacente à Rod. Magalhães Teixeira, e próximo a cidade de Valinhos, área nobre da região metropolitana de Campinas. Terreno com fácil acesso e direcionado ao residencial.		

Lagoa Queiróz	Snapshot	Resumo
	Localização	Campinas, SP
	Produto Imobiliário	Loteamento/Incorporação Residencial
	Área Terreno	228.349 m²
	Área Vendável Esperada	119.700 m²
	VGV Esperado	R\$ 145 milhões
	% do PL	11,07%
Projeto localizado em Campinas, SP, próximo ao aeroporto de Viracopos, região de alta densidade demográfica e demanda suprimida de imóveis voltados ao uso residencial. Além de possuir fácil acesso de transporte público, terreno direcionado ao uso residencial popular, loteamento ou incorporação.		

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Circuito de Compras	Snapshot	Resumo
	Quantidade	11.112
	Data Compra	05/10/2022
	Data Emissão	15/07/2020
	Data Vencimento	20/06/2026
	Remuneração	IPCA + 10,0% a.a.
	Código Custódia	20G0684848
A operação é lastreada nos recebíveis oriundos da comercialização e previsão de aluguel mensal do empreendimento Circuito de Compras . As garantias da operação são: ✓ I. Alienação de 90% das ações da devedora; ✓ II. Seguro performance de obra cobrindo 30% do valor residual da obra, R\$ 82.157.709,91; e ✓ III. Cessão Fiduciária da conta vinculada		

Material meramente informativo destinado a cotistas do fundo. Não deve ser entendido como colocação, distribuição, oferta, recomendação, análise de investimento ou de ativos, material publicitário ou solicitação de compra ou venda. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O investimento em Fundo não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, se houver, e do regulamento do Fundo. Fundos de Investimento Imobiliários são considerados produtos de investimento complexos nos termos da autorregulamentação. Verifique, de acordo com sua expertise, a conveniência em contratar consultores especializados e independentes para sua análise de investimento ou desinvestimento. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Rendimentos de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa ou mercado organizado podem ser isentos de imposto de renda na fonte sob determinadas circunstâncias, conforme definidas na legislação tributária. Consulte seu assessor legal a respeito.



FII IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS

Material de Divulgação | Janeiro/2026



CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Solar das Águas	Snapshot	Resumo												
	<table><tr><td>Quantidade</td><td>490</td></tr><tr><td>Data da compra</td><td>12/08/2022</td></tr><tr><td>Data Emissão</td><td>22/11/2019</td></tr><tr><td>Data Vencimento</td><td>20/11/2026</td></tr><tr><td>Remuneração</td><td>IGP-M + 9,5% a.a.</td></tr><tr><td>Código Custódia</td><td>19K1139243</td></tr></table>	Quantidade	490	Data da compra	12/08/2022	Data Emissão	22/11/2019	Data Vencimento	20/11/2026	Remuneração	IGP-M + 9,5% a.a.	Código Custódia	19K1139243	A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações do Solar das Águas Park Resort. As garantias da operação são: ✓ Cessão dos recebíveis atuais e vendas futuras; ✓ Alienação Fiduciária de 100% das ações da SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S/A; ✓ Fianças de todas as pessoas jurídicas da SPE WGSA 02 Empreendimentos Imobiliários S/A; ✓ Razão de Garantia Mensal: Razão mínima de 130% (cento e trinta por cento) entre os recursos recebidos na conta arrecadadora no mês anterior de referência e o valor da PMT do CRI no mês de referência; ✓ Razão de Garantia do Saldo Devedor: O saldo devedor dos Créditos Imobiliários trazidos a valor presente pela taxa do CRI deve ser equivalente, a 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados após pagamento da parcela a vencer no mês da apuração;
Quantidade	490													
Data da compra	12/08/2022													
Data Emissão	22/11/2019													
Data Vencimento	20/11/2026													
Remuneração	IGP-M + 9,5% a.a.													
Código Custódia	19K1139243													
WAM Holding	Snapshot	Resumo												
	<table><tr><td>Quantidade</td><td>1.600</td></tr><tr><td>Data Compra</td><td>28/04/2022</td></tr><tr><td>Data de Emissão</td><td>09/12/2020</td></tr><tr><td>Data Vencimento</td><td>20/12/2026</td></tr><tr><td>Remuneração</td><td>IPCA + 8,6% a.a.</td></tr><tr><td>Código Custódia</td><td>20L0504499</td></tr></table>	Quantidade	1.600	Data Compra	28/04/2022	Data de Emissão	09/12/2020	Data Vencimento	20/12/2026	Remuneração	IPCA + 8,6% a.a.	Código Custódia	20L0504499	A operação é lastreada nos recebíveis oriundos da comercialização e excedente mensal de empreendimentos e receitas das Empresas do grupo WAM Holding. As garantias da operação são: ✓ Cessão Fiduciária dos Recebíveis da comercialização do empreendimento Lá-Bas; ✓ Cessão Fiduciária do excedente mensal dos Empreendimentos Garantia e dos Novos Empreendimentos que terão CRI emitidos futuramente; ✓ Cessão Fiduciária da receita das Empresas do Grupo; ✓ Alienação Fiduciária de 100% das ações da devedora; ✓ Fiança a ser prestada pelos principais sócios pessoas físicas e jurídicas de todas as Empresas do Grupo..
Quantidade	1.600													
Data Compra	28/04/2022													
Data de Emissão	09/12/2020													
Data Vencimento	20/12/2026													
Remuneração	IPCA + 8,6% a.a.													
Código Custódia	20L0504499													
Gramado Parks	Snapshot	Resumo												
	<table><tr><td>Quantidade</td><td>7.738</td></tr><tr><td>Data Compra</td><td>28/04/2022</td></tr><tr><td>Data Emissão</td><td>14/08/2020</td></tr><tr><td>Data Vencimento</td><td>20/07/2026</td></tr><tr><td>Remuneração</td><td>IPCA + 8,5% a.a.</td></tr><tr><td>Código Custódia</td><td>20H0225977</td></tr></table>	Quantidade	7.738	Data Compra	28/04/2022	Data Emissão	14/08/2020	Data Vencimento	20/07/2026	Remuneração	IPCA + 8,5% a.a.	Código Custódia	20H0225977	A operação é lastreada nos contratos de compra e venda das frações dos Empreendimentos da GPK S.A.. As garantias da operação são: ✓ Fiança dos sócios pessoa física da Devedora; ✓ Aval da Brasil Parques S.A.; ✓ Cessão Fiduciária dos recebíveis de créditos atuais e de vendas futuras de Emp. selecionados; ✓ Cessão Fiduciária do Excedente Mensal dos Empreendimentos que levantarem recursos via CRI; e v. Alienação Fiduciária das Ações da GPK S.A. e dos Empreendimentos que constituírem Garantia das operações. ✓ Saldo devedor dos Créditos elegíveis somados ao Excedente das Operações de CRI somados ao fluxo projetado da média dos últimos 12 meses da Receita Bruta do Snowland trazidos a VP deve ser equivalente a , pelo menos, 10% do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados após o pagamento da parcela a vender do mês de apuração.
Quantidade	7.738													
Data Compra	28/04/2022													
Data Emissão	14/08/2020													
Data Vencimento	20/07/2026													
Remuneração	IPCA + 8,5% a.a.													
Código Custódia	20H0225977													

Material meramente informativo destinado a cotistas do fundo. Não deve ser entendido como colocação, distribuição, oferta, recomendação, análise de investimento ou de ativos, material publicitário ou solicitação de compra ou venda. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. O investimento em Fundo não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, se houver, e do regulamento do Fundo. Fundos de Investimento Imobiliários são considerados produtos de investimento complexos nos termos da autorregulamentação. Verifique, de acordo com sua expertise, a conveniência em contratar consultores especializados e independentes para sua análise de investimento ou desinvestimento. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Rendimentos de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa ou mercado organizado podem ser isentos de imposto de renda na fonte sob determinadas circunstâncias, conforme definidas na legislação tributária. Consulte seu assessor legal a respeito.