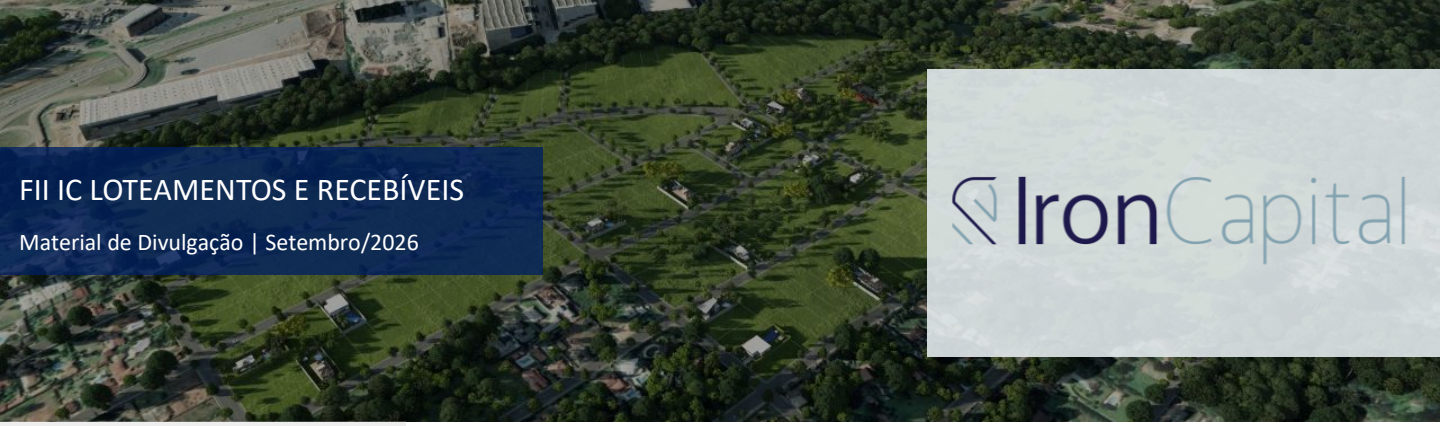
RELATÓRIO GERENCIAL

Setembro,2026



FII IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS



FII IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS

Material de Divulgação | Setembro/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 credito privado, fundos e ações ou cotas de empreendimentos.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R$ 203.853.104,88

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>**

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Prezado investidor,

Em Setembro/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$ 17.940.931,76. Seguem destaques:

Participações Societárias (Equities):

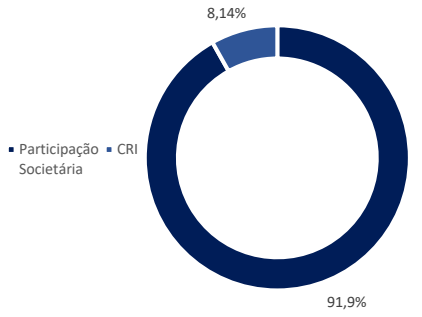
Jardim Alvorada: As vendas permanecem em estágio avançado de comercialização, com poucos lotes disponíveis para venda. No mês de Setembro, houve 0 novas vendas e 2 distratos. Em relação à inadimplência da carteira de recebíveis, encontra-se em 14,6%. Os estoques remanescentes representam 11,54% do empreendimento e o percentual de lotes vendidos alcançou 88,46%.

Aquisição em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

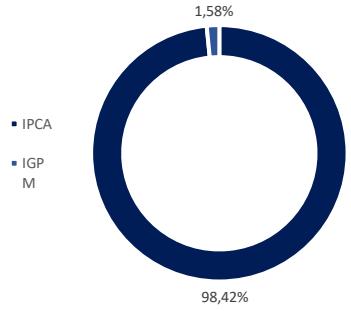
Não houve negociação de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Setembro/26.

ALOCAÇÃO

POR ATIVO



CRI - POR INDEXADOR



DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO GERENCIAL

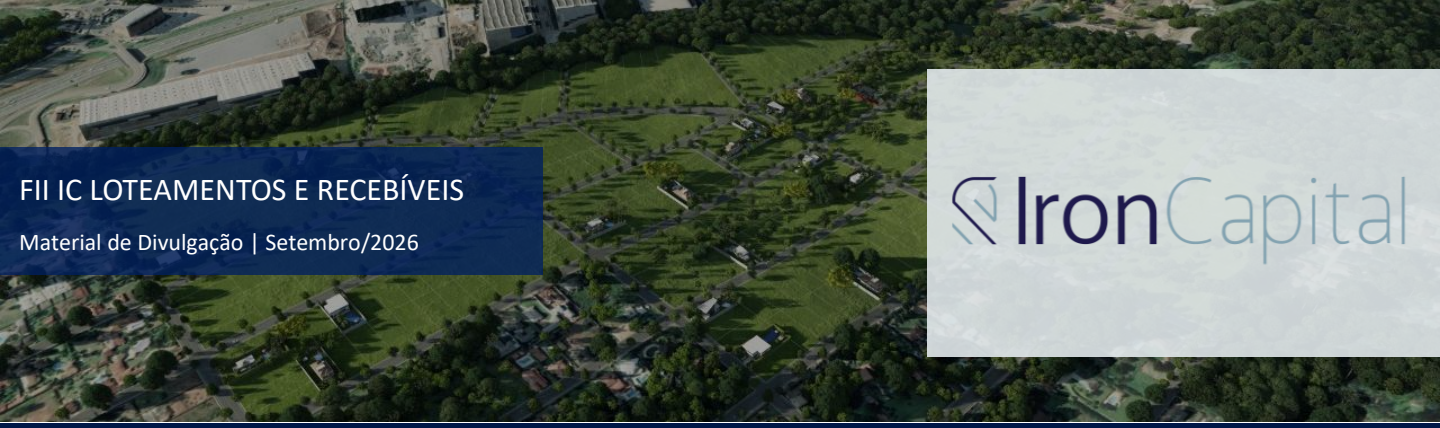
R$ (Regime de Caixa/Financeiro)	Setembro/26	2º Sem. 2026
Resultado Investimentos	**R$ 3.721,43**	**R$ 11.427,71**
Resultado de Equities	0	0
Resultado de CRIs*	3.721,43	11.427,71
Resultado de Fundos	0	0
Resultado de Fundos de Liquidez	0	0
Despesas	**-3.721,43**	**-23.266,38**
Resultado Líquido	**0,00**	**-11.838,67**
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.

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos



FII IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS

Material de Divulgação | Setembro/2026

IronCapital

Equities – Participações Societárias

Projeto Jardim Alvorada

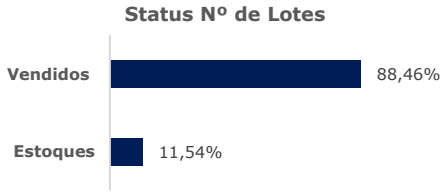




Snapshot

Localização	Itu, SP
Produto Imobiliário	Loteamento Residencial Aberto
Área Vendável Total	49.813 m²
Área Vendável Vendida	46.341 m²
VGV Esperado	R$ 68 milhões
% do PL	2,76%

Resumo



Projeto Sumaré





Snapshot

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%

Resumo

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

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%

Resumo

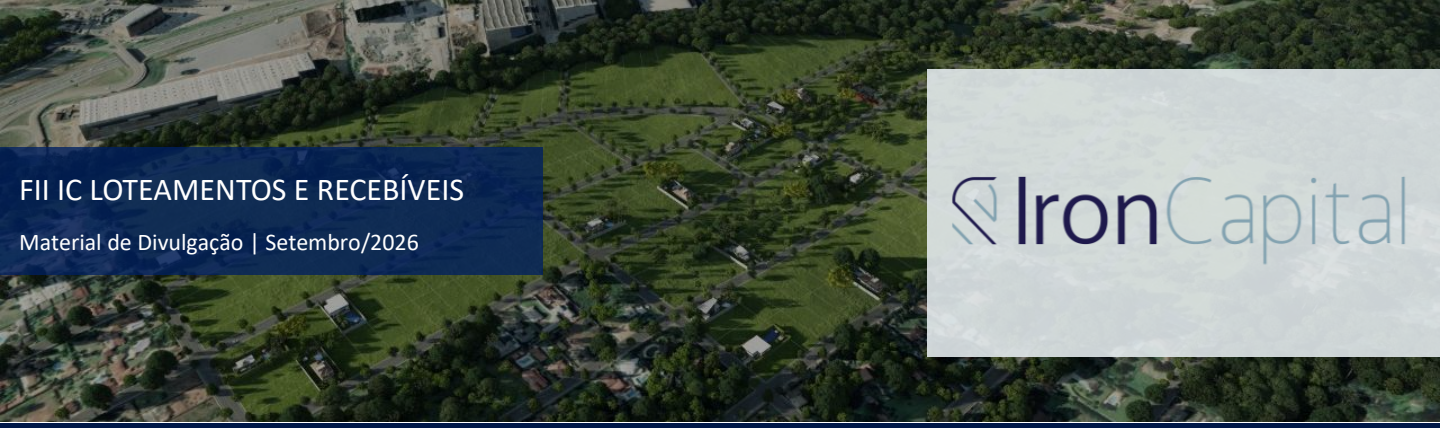
Projeto localizado em Guarulhos, região metropolitana de São Paulo, SP, com fácil acesso e em região com alta densidade demográfica.

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.

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos



FII IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS

Material de Divulgação | Setembro/2026

IronCapital

Equities – Participações Societárias

Monte Mor





Snapshot	
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%

Resumo

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	
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%

Resumo

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	
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%

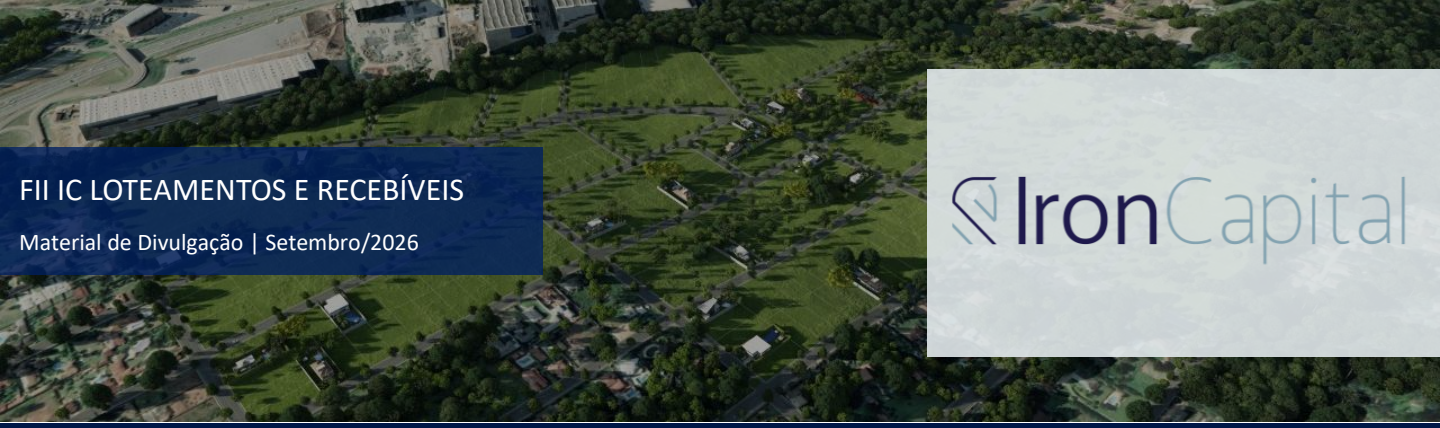
Resumo

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;

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos



FII IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS

Material de Divulgação | Setembro/2026

IronCapital

Equities – Participações Societárias

Projeto Mairiporã





Snapshot	
Localização	Mairiporã, SP
Produto Imobiliário	Loteamento Residencial Aberto
Área Terreno	299.015 m²
Área Vendável Esperada	101.000 m²
VGV Esperado	R$ 66,6 milhões
% do PL	1,67%

Resumo

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	
Localização	Itu, SP
Produto Imobiliário	Loteamento Residencial Fechado
Área Terreno	4.011.204 m²
Área Vendável Esperada	1.604.482 m²
VGV Esperado	R$ 1.262,0 milhões
% do PL	22,63%

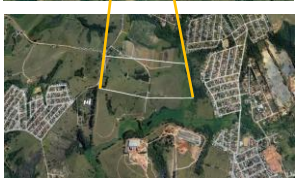
Resumo

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	
Localização	Monte Mor, SP
Produto Imobiliário	Loteamento Residencial Aberto
Área Terreno	302.593 m²
Área Vendável Esperada	138.388 m²
VGV Esperado	R$ 61,2 milhões
% do PL	2,34%

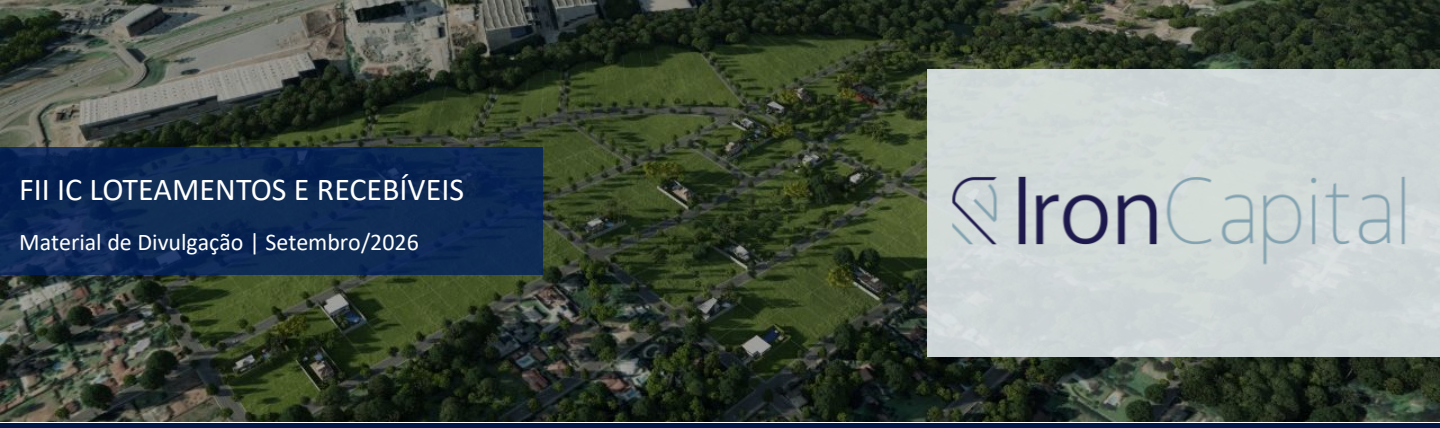
Resumo

O Empreendimento em fase de Aprovação de Projetos. Atualmente em tramitação na Prefeitura para obtenção da Pré-Aprovação Municipal.

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.

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos



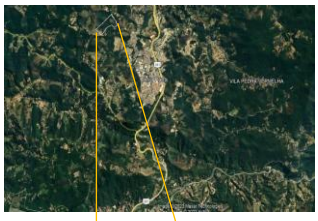
FII IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS

Material de Divulgação | Setembro/2026

IronCapital

Equities – Participações Societárias

Mairiporã 2





Snapshot	
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%

Resumo

Empreendimento em fase inicial de Aprovação de Projetos. Atualmente em tramitação na Prefeitura para para alteração do zoneamento da Gleba

Hortolândia Citricultura





Snapshot	
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%

Resumo

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	
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%

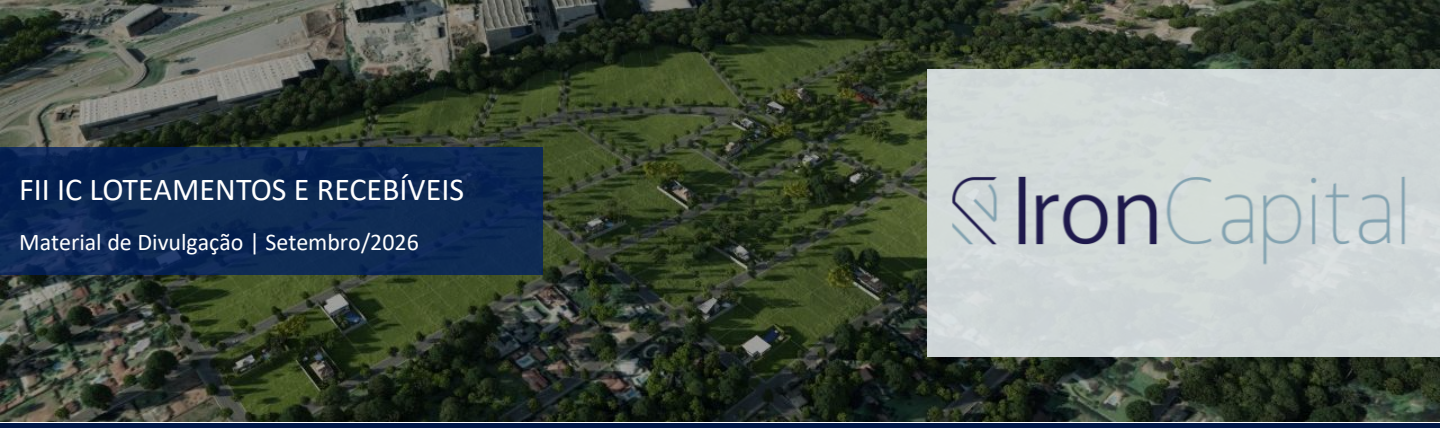
Resumo

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.

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos



FII IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS

Material de Divulgação | Setembro/2026

IronCapital

Equities – Participações Societárias

Granja Califórnia





Snapshot	
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%

Resumo

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	
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%

Resumo

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	
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

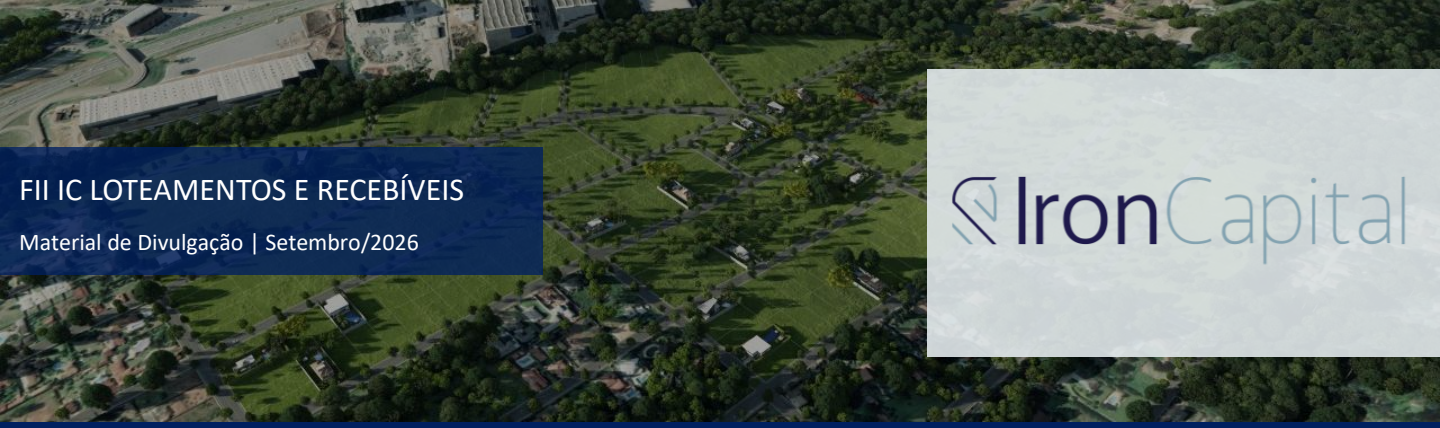
Resumo

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos



FII IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS

Material de Divulgação | Setembro/2026

IronCapital

CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários

Solar das Águas



Snapshot	
Quantidade	490
Data de compra	12/08/2022
Data Emissão	22/11/2019
Data Vencimento	20/11/2026
Remuneração	IGP-M + 9,5% a.a.
Código Custódia	19K1139243

Resumo

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;

WAM Holding



Snapshot	
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

Resumo

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..

Gramado Parks



Snapshot	
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

Resumo

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.

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos