

**FII IC LOTEAMENTOS E
RECEBÍVEIS**

FII IC LOTEAMENTOS E RECEBÍVEIS

Material de Divulgação | Maio/2023

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\$ 240.057.200,79

PÚBLICO ALVO

Investidores Qualificados

INÍCIO DO FUNDO

31/03/2021

CNPJ

38.498.758/0001-74

GESTOR

Iron Capital Gestão de Recursos Ltda

CO-GESTOR

R Capital Asset Management Investimentos S.A.

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>](http://ICLR<fnet.bmfbovespa.com.br>)

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Prezado investidor,

Em Maio/23, a alocação do Fundo está dividida entre dois principais ativos imobiliários: Um Fundo com participações societárias em 14 (catorze) projetos de desenvolvimento imobiliário de loteamentos residenciais que somam R\$ 220.077.754,27 e, em ativos de certificados de recebíveis imobiliários, que somam R\$ 23.536.048,15. 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 Maio, não houveram novas vendas e houveram 3 distratos. Em relação a inadimplência da carteira de recebíveis, houve uma variação, atualmente em 36,04%. O cronograma de obras foi atualizado devido aos pequenos atrasos com a autorização da prefeitura, alterando o prazo para Novembro/23.

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

- ✓ Jardim Estância Brasil: No mês de Maio não houveram novas vendas nem distratos. Em relação a inadimplência da carteira de recebíveis houve uma queda de 3,73% agora em 19,53%. O cronograma de obras segue conforme o prazo para finalizar em Maio/24.

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

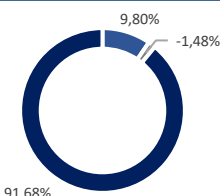
Aquisição em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

- ✓ Não houve negociação de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Maio/23

ALOCAÇÃO

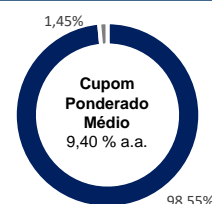
POR ATIVO

- CRI
- Caixa - Fundo Líquidez
- Participação Societária



CRI - POR INDEXADOR

- IPCA
- IGP-M



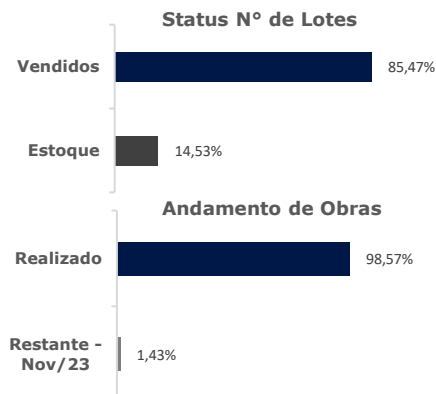
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO GERENCIAL

R\$	Maio/23	1º Sem. 2023
Resultado Investimentos	285.024,80	702.053,54
Resultado de Equities	280.357,00	530.357,00
Resultado de CRIs*	4.667,80	171.635,45
Resultado de Fundos	0	0
Resultado de Fundos de Liquidez	0	61,09
Despesas	-282.767,47	-592.399,47
Resultado Líquido	2.257,33	109.654,07
Distribuição de Rendimentos	0,00	0,00

*Resultado de CRIs contempla juros e correção monetária

Equities – Participações Societárias
Projeto Jardim Alvorada
Snapshot
Resumo


Localização	Itu, SP
Produto Imobiliário	Loteamento Residencial Aberto
Área Vendável Total	49.813 m ²
Área Vendável Vendida	38.075 m ²
VGV Esperado	R\$ 68 milhões
% do PL	2,76%


Projeto Sumaré
Snapshot
Resumo


Localização	Sumaré, SP
Produto Imobiliário	Loteamento Residencial Aberto
Área Terreno	96.845 m ²
Área Vendável Esperada	69.000 m ²
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 m ²
Área Vendável Esperada	176.000 m ²
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.

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

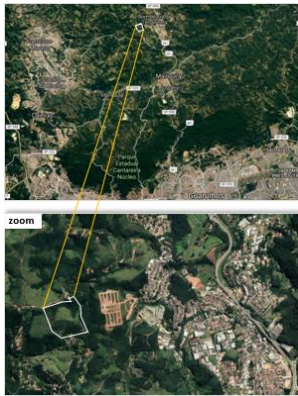
Área Vendável Esperada 363.531 m²

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.

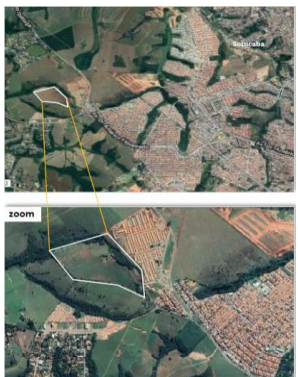
Estudos em andamento para:

- ✓ 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;

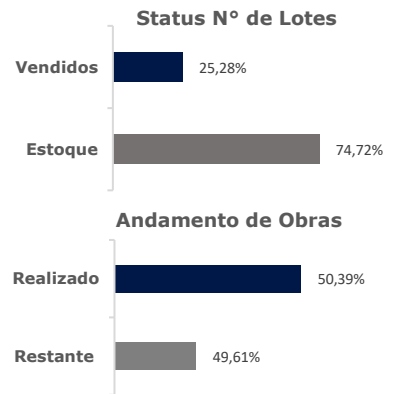
Equities – Participações Societárias
Chácara Imaculada
Snapshot
Resumo


Localização	Sorocaba, SP
Produto Imobiliário	Loteamento Residencial Aberto
Área Terreno	290.400 m ²
Área Vendável Esperada	138.002 m ²
VGV Esperado	R\$ 80,8 milhões
% do PL	2,34%

Empreendimento localizado em Sorocaba, SP. Atualmente encontra-se em fase avançada de aprovação, com protocolo no GRAPROHAB realizado. Expectativa de lançamento para 1º semestre de 2022.

Equities – Participações Societárias
Jardim Estância Brasil
Snapshot
Resumo


Localização	Atibaia, SP
Produto Imobiliário	Loteamento Residencial Aberto
Área Vendável Total	299.513 m ²
Área Vendável Vendida	63.320 m ²
VGV Esperado	R\$ 115 milhões
% do PL	0,86%


Hortolândia Citricultura
Snapshot
Resumo


Localização	Hortolândia, SP
Produto Imobiliário	Loteamento Residencial/Comercial
Área Terreno	249.444 m ²
Área Vendável Esperada	126.561 m ²
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 m ²
Área Vendável Esperada	118.236 m ²
VGV Esperado	Em estudo
% do PL	2,58%

Ativo com localização privilegiada, ao lado da Rod. Bandeirantes, com fácil acesso, e a continuação (2ª fase) do projeto Hortolândia Citricultura. Além disso, possuindo potencial para uso residencial e comercial.

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 20/06/2025

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

CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários
Solar das Águas
Snapshot
Resumo


Quantidade	490
Quantidade	12/08/2022
Data Emissão	22/11/2019
Data Vencimento	20/11/2025
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 WGS A 02 Empreendimentos Imobiliários S/A;
- ✓ Fianças de todas as pessoas jurídicas da SPE WGS A 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
Resumo


Quantidade	1.600
Data Compra	28/04/2022
Data de Emissão	09/12/2020
Data Vencimento	20/12/2025
Remuneração	IPCA + 8,6% a.a.
Código Custódia	20L0504499

A operação é lastreada nos recebíveis oriundos da comercialização e excedente mensal dos 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
Resumo


Quantidade	7.738
Data Compra	28/04/2022
Data Emissão	14/08/2020
Data Vencimento	20/07/2025
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.