

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FUNDO” E “EMISSÃO”, RESPECTIVAMENTE)

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a Seção relativa aos Fatores de Risco.

ALERTAS		
Risco de	[X] perda do principal	O investimento nas Cotas da Classe única do Fundo envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	[X] responsabilidade ilimitada	A responsabilidade das Cotas será limitada aos valores subscritos pelos Cotistas, conforme descritos nos Compromissos de Investimento e Boletins de Subscrição.
	[X] falta de liquidez	A natureza da Classe traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado.
	[X] produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade Ofertada	Inicialmente, até 120.000 (cento e vinte mil) Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço Unitário	Preço de Emissão equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado	Inicialmente, até R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais).	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	As Cotas serão negociadas em mercado organizado.	Capa do Prospecto
Código de Negociação	Não aplicável.	Capa do Prospecto
B. Outras Informações		
Emissor	Nome do Fundo: CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Capa do Prospecto
Administradora	Nome: ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 16.695.922/0001-09 Website: https://www.idsf.com.br	Capa do Prospecto
Gestora	Nome: CIX CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA. CNPJ: 24.503.059/0001-60 Website: https://cix.capital/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	A Classe tem como objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus Cotistas pela valorização de suas Cotas realizada por meio da aplicação preponderante de seu Patrimônio Líquido na aquisição de ativos imobiliários (nos termos descritos no Anexo do Regulamento), bem como, outros títulos e valores mobiliários, conforme definições e limites descritos no Anexo. De forma que, os recursos da oferta serão destinados ao pagamento das despesas e taxas da Classe, bem como na aplicação nos ativos conforme objetivo descrito acima.	Seção 3 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo	Mais Informações
--------------------------------------	------------------

Informações sobre a Gestora	CIX Capital é uma gestora especializada em fundos e produtos voltados ao mercado imobiliário, com foco em estratégias de ganho de capital, geração de renda recorrente e preservação de capital. A atuação da casa contempla tanto o mercado brasileiro quanto oportunidades no exterior (<i>offshore</i>), sempre com uma abordagem criteriosa na seleção e estruturação dos investimentos. A Gestora adota uma estratégia de alocação fundamentada em análise de valor e em retornos ajustados ao risco, priorizando ativos com potencial de valorização no médio e longo prazo. Além disso, mantém flexibilidade para identificar e capturar investimentos oportunistas, que tenham potencial de gerar valor significativo aos acionistas e cotistas, sem abrir mão da governança e diligência na condução dos investimentos.	Seção 16.11 do Prospecto
Informações sobre a Administradora	A ID Serviços Financeiros (IDSF) nasceu com a missão de oferecer excelência na administração, custódia e distribuição de fundos de investimento. Fundada em 2012 pelo Grupo BR Partners, passou por uma reestruturação em 2018 com a entrada da Bekoach S.A. Holding, marcando uma nova fase de crescimento. Em 2020, foi oficializada como ID CTVM, com foco em produtos financeiros estruturados. Atualmente, administramos e custodiamos mais de 300 fundos, totalizando mais de R\$ 15 bilhões em ativos. Contamos com mais de 9.000 contas abertas e, em 2024, atuamos como escrituradores de mais de R\$ 5 bilhões em notas comerciais. Unimos tradição e tecnologia para oferecer soluções financeiras modernas, seguras e eficientes.	Seção 16.12 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
Risco de mercado: Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado, os preços e a rentabilidade dos ativos da Classe poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira da Classe seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, consequentemente, a prejuízos a seus Cotistas.	[X] Maior	[X] Maior
Risco de falta de liquidez: A natureza da Classe traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o	[X] Maior	[X] Maior

investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, a Classe estará sujeita a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em carteira, situação em que a Classe poderá não estar apta a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos na Classe, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos.		
Risco de concentração: Considerando que a política de investimento da Classe possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da Carteira da Classe e dos fundos investidos. Nestes casos, a Gestora, conforme o caso, pode ser obrigada a liquidar os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira da Classe ou dos fundos investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da Cota. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.	[X] Maior	[X] Maior
Risco de alocação: A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.	[X] Maior	[X] Maior
Risco de crédito: Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas	[X] Maior	[X] Maior

de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.		
Risco de insuficiência de recursos no momento da liquidação do Fundo: A Classe poderá ser antecipadamente liquidada conforme o disposto no Regulamento. Ocorrendo a liquidação, a Classe pode não dispor de recursos para pagamento aos Cotistas. Neste caso, o pagamento aos Cotistas ficaria condicionado à venda dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o Patrimônio Líquido ou, ainda, o resgate de Cotas em Ativos, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada da Classe. Em todas as situações descritas, os Cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.	[X] Maior	[X] Maior

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota da classe única do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. O resgate das Cotas somente poderá ser feito na data de liquidação do Fundo. As subclasses gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros, exceto nas hipóteses de pagamentos de amortizações, nos termos do Regulamento. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2.2. do Prospecto
Prazo de duração da Classe	[] indeterminado / [X] determinado	Seção 16.1 do Prospecto
Restrições à livre negociação	() Revenda restrita a investidores profissionais. () Revenda a investidores qualificados após decorridos 6 meses do final da oferta. () Revenda ao público em geral após decorridos 6 meses do final da oferta. () Parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. (X) Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	[] Investidores Profissionais [X] Investidores Qualificados [] Público em geral	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Conforme disposto no artigo 29º, inciso II do Regulamento, no caso de emissão de novas Cotas pela Classe, os Cotistas possuirão direito de preferência para subscrição.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	Não há limite mínimo ou máximo de aplicação em Cotas pelos Investidores.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores deverão formalizar a seu pedido de subscrição, conforme o caso, durante o período de subscrição, junto à Administradora e/ou à Gestora.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Em caso de excesso de demanda da Oferta, as Cotas serão alocadas de forma discricionária, na medida que melhor atendam aos objetivos da Oferta.	Seção 8.5 do Prospecto

Como poderei saber o resultado do rateio?	Até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Distribuidor informará diretamente ao Investidor a quantidade de Cotas alocadas.	Seção 8.5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução de valores.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS, conforme termos descritos no Prospecto.	Seção 16.1 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administrador e Distribuidor: www.idsf.com.br (neste website, localizar o documento desejado); Gestora: https://cix.capital (neste website, localizar o documento desejado); CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste Website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM nº 160/22”, preencher o campo “Emissor” com “CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado).	Seção 16 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Capa e Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Distribuidor poderá, sujeito aos termos e às condições do Acordo Operacional, convidar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro para, na qualidade de instituição participantes, participar da Oferta.	Seção 11.1 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	Data do ato de aprovação da oferta, qual seja, 10/04/2025.	Seção 2.1
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Na data de divulgação do anúncio de início.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	As liquidações financeiras serão realizadas conforme Chamadas de Capital realizadas pela Administradora.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	O Investidor, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquiridas.	Seção 7.1 do Prospecto
Quando poderei	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado,	Seção 2.4 do

negociar?	posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.	Prospecto
-----------	--	-----------