SÊNIOR
Auditores e Consultores

CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 48.373.413/0001-48
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 16.695.922/0001-09)

Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025

SÊNIOR
Auditores e Consultores

Maringá – PR, 21 de setembro de 2026.

Aos
Administradores e Cotistas do
CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 48.373.413/0001-48
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos, por intermédio da presente, para apreciação e análise de Vs. Sas., **Relatório dos Auditores Independentes,** sobre as demonstrações financeiras levantadas em 30 de junho de 2026.

Colocamo-nos à disposição de Vs. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que julgarem necessários.

Atenciosamente,

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

SÊNIOR
Auditores e Consultores

CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 48.373.413/0001-48
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Em 30 de junho de 2026

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis, 4 a 7

Balanço Patrimonial, 8

Demonstração do resultado do exercício, 9

Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 10

Demonstração dos fluxos de caixas, 11

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 12 a 32

SÊNIOR
Auditores e Consultores

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações, as mutações do patrimônio líquido e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase – Transferência da administração do Fundo

Chamamos a atenção para a Nota 23 às demonstrações contábeis, que informa que, em 17 de julho de 2026, a Assembleia Geral Extraordinária de cotistas aprovou a substituição da atual Administradora do Fundo, ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., pela nova Administradora a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., a partir do fechamento de 03 de agosto de 2026, passando a ser administrado pela nova administradora a partir da abertura do dia 04 de agosto de 2026.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

a) Mensuração a valor justo do investimento em companhia fechada

Em 30 de junho de 2026, o Fundo CIX ITAPURANGA FII possuía 87,22% do seu patrimônio líquido representado por ações da T. Loureiro Corretora de Imóveis S.A., companhia fechada de natureza imobiliária, mensuradas a valor justo com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada independente, pelo método do fluxo de caixa descontado, com data-base em 31 de março de 2026. A mensuração envolve julgamento significativo na definição de premissas, como a taxa de desconto e as projeções de fluxos de caixa, e suas variações são reconhecidas diretamente no resultado. Devido ao fato desse ativo ser um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo CIX ITAPURANGA FII, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.

b) Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, os seguintes:

- Obtenção da composição dos investimentos (carteira) e confronto com os seus respectivos registros contábeis e com o registro das ações em nome do Fundo no livro de registro de ações nominativas da companhia investida;
- Leitura dos atos societários e das demonstrações contábeis da companhia investida;
- Análise do laudo de avaliação utilizado na mensuração do investimento, incluindo a avaliação da competência e da objetividade do avaliador, da metodologia e da razoabilidade das principais premissas (período de projeção e taxa de desconto);
- Avaliação dos eventos ocorridos entre a data-base do laudo (31/03/2026) e a data das demonstrações contábeis (30/06/2026) que pudessem afetar o valor justo do investimento;
- Recálculo do ajuste a valor justo reconhecido no resultado do exercício e confronto dos dividendos recebidos com os respectivos registros contábeis; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas notas explicativas às Demonstrações Contábeis do Fundo.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os critérios e as premissas adotados pela Administradora na mensuração do valor justo do investimento em companhia fechada, bem como as respectivas divulgações, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas como um todo.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras comparativas

As demonstrações financeiras compreendem aquelas relativas aos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, sendo que as informações comparativas de 30 de junho de 2025 foram por nós auditadas, tendo sido emitido, em 26 de setembro de 2025, relatório de auditoria sem modificações.

Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas pela legislação da CVM, pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que

a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Maringá – PR, 21 de setembro de 2026.

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 48.373.413/0001-48

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Balanço Patrimonial
Em 30 de junho de 2026 e de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	30/06/2026	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante	**37.312**	**12,37**	**21.586**	**7,67**
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	**145**	**0,05**	**-**	**-**
Disponibilidades	145	0,05	-	-
Cotas de fundo de investimento (Nota 5)	**3.875**	**1,28**	**6.060**	**2,15**
Renda fixa	3.875	1,28	6.060	2,15
Outros valores	**33.292**	**11,04**	**15.526**	**5,52**
Venda de imóveis a receber (Nota 7)	19.880	6,59	-	-
Permuta a receber (Nota 8)	13.385	4,44	15.526	5,52
Despesas antecipadas	27	0,01	-	-
Ativo não circulante	**264.382**	**87,64**	**259.649**	**92,34**
Ações em companhias fechadas (Nota 6)	**263.130**	**87,22**	**258.397**	**91,89**
T. Loureiro Corretora de Imóveis S.A	263.130	87,22	258.397	91,89
Propriedade para investimento (Nota 7)	**1.252**	**0,42**	**1.252**	**0,45**
Imóveis acabados	1.252	0,42	1.252	0,45
Total do Ativo	**301.694**	**100,01**	**281.235**	**100,01**
Passivo				
Passivo circulante	**14**	**0,01**	**26**	**0,01**
Encargos a pagar (Nota 16)	**14**	**0,01**	**26**	**0,01**
Taxa de gestão	8	0,01	16	0,01
Taxa de administração	6	-	10	-
Total do passivo	**14**	**0,01**	**26**	**0,01**
Patrimônio líquido (Nota 11)	**301.680**	**100,00**	**281.209**	**100,00**
Cotas integralizadas (Nota 13.a)	74.685	24,76	74.685	26,56
Distribuição de rendimentos (Nota 14)	(63.435)	(21,03)	(30.300)	(10,77)
Resultados acumulados	290.430	96,27	236.824	84,21
Total do passivo e patrimônio líquido	**301.694**	**100,01**	**281.235**	**100,01**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração do Resultado
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	30/06/2026	30/06/2025
Investimentos em companhias fechadas (Nota 6)	**11.033**	**7.019**
Ajuste a valor justo	4.733	(11.949)
Dividendos	6.300	18.968
Propriedades para investimento (Nota 7)	**42.811**	**24.723**
Ganho na venda de imóveis	21.845	23.878
Receitas de aluguel	8.780	-
Despesas com imóveis	(1)	-
Ajuste a valor justo	12.187	845
Cotas de fundo de investimento (Nota 5)	**285**	**226**
Reconhecimento de ganhos	285	226
Despesas operacionais (Nota 16.b)	**(523)**	**(497)**
Taxa de gestão (Nota 16.a)	(292)	(186)
Despesas com serviços técnicos especializados	(90)	(90)
Taxa de administração (Nota 16.a)	(70)	(55)
Taxa de fiscalização CVM	(42)	(11)
Despesa com auditoria externa	(9)	(13)
Consultoria jurídica	(8)	-
Despesas tributárias	-	(98)
Despesas cartorárias	-	(36)
Outras despesas	(12)	(8)
Resultado líquido dos exercícios	**53.606**	**31.471**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Saldo em 30 de junho de 2024	**74.685**	**(7.103)**	**205.353**	**272.935**
Distribuição de rendimentos (Nota 14)	-	(23.197)	-	(23.197)
Resultado líquido do exercício	-	-	31.471	31.471
Saldo em 30 de junho de 2025	**74.685**	**(30.300)**	**236.824**	**281.209**
Distribuição de rendimentos (Nota 14)	-	(33.135)	-	(33.135)
Resultado líquido do exercício	-	-	53.606	53.606
Saldo em 30 de junho de 2026	**74.685**	**(63.435)**	**290.430**	**301.680**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/2026	30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	8.780	-
Pagamento de taxa de gestão	(300)	(178)
Pagamento de taxa de administração	(74)	(50)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(69)	-
Pagamento de despesa de auditoria	(9)	(13)
Pagamento de despesas tributárias	-	(98)
Pagamentos de demais despesas	(111)	(135)
Caixa líquido das atividades operacionais	**8.217**	**(474)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(38.310)	(23.036)
Resgate de cotas de fundos de investimento	40.780	17.258
Recebimento sobre a venda de imóveis	14.152	10.481
Recebimento de permutas	2.141	-
Recebimento de dividendos	6.300	18.968
Caixa líquido das atividades de investimento	**25.063**	**23.671**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(33.135)	(23.197)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(33.135)**	**(23.197)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**145**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	145	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**145**	**-**
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Resultado do exercício	53.606	31.471
Ajuste a valor justo - companhia investida	(4.733)	11.949
Dividendos recebidos - companhias investidas	(6.300)	(18.968)
Resultado com propriedades para investimento	(34.031)	(24.723)
Resultado com cotas de fundos de investimentos	(285)	(226)
(Redução) aumento de outros passivos	(40)	23
Caixa líquido das atividades operacionais	**8.217**	**(474)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), foi constituído em 29 de setembro de 2022, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 28 de setembro de 2023. O Fundo é de classe única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175/22 e as disposições da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Fundo destina-se a receber aplicações, exclusivamente, de investidores classificados como qualificados, nos termos da Resolução CVM 30/21, que sejam pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como classes de fundos de investimento.

O Fundo tem por objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus cotistas pela valorização de suas cotas realizada por meio do investimento em (i) imóveis e quaisquer direitos reais sobre imóveis, e (ii) ações ou cotas de sociedades que têm por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral e cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas às classes de FIIs, e (iii) aquisição de cotas de classes de FIPs, ou cotas de outras classes de FIIs que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pela administradora, pela gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/22.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e pela Resolução nº 175/22 da CVM, e alterações posteriores, e demais orientações emanadas da CVM.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 21 de setembro de 2026 que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo de três meses ou menos.

c) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

d) Títulos e valores mobiliários

A administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento

estão apresentadas em "Cotas de fundo de investimento - Reconhecimento de ganhos".

e) Participação em companhia investida fechada

As ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor justo. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na demonstração do resultado em "Investimentos em companhias fechadas - Ajuste a valor justo".

f) Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedades para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado "Propriedades para investimento - Ajuste ao valor justo".

g) Dividendos e juros sobre capital próprio

Todos os resultados auferidos pelo Fundo, tais como dividendos, juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações que venham a ser distribuídas em benefício do Fundo serão incorporados ao seu patrimônio líquido, com exceção daqueles que venham a ser distribuídos ao cotista sob a forma de amortização.

h) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2026 o Fundo possui saldo em caixa e equivalentes de caixa no valor de R$ 145 (R$ 0 em 2025), e está representado por depósitos bancários à vista.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento em renda fixa.

Em 30 de junho de 2026

Cotas de fundos de renda fixa	Quantidade	Valor contábil
Santander RF REF DI TP Premium FC FI (a)	76.209	3.875

Em 30 de junho de 2025

Cotas de fundos de renda fixa	Quantidade	Valor contábil
Santander RF REF DI TP Premium FC FI (a)	136.730	6.060

(a) O **Santander Títulos Públicos Premium Renda Fixa Referenciado DI - Classe de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Financeiro Responsabilidade Limitada, CNPJ: 09.577.447/0001-00**, administrado por Santander Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 24 de novembro de 2008 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários - CDI, preponderantemente por meio de cotas de classes de fundos de investimento. As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 28 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo apropriou receitas com cotas de fundos no valor de R$ 285 (R$ 226 em 2025), respectivamente registradas na rubrica de “Cotas de fundo de investimento – Reconhecimento de ganhos”.

6. Ações de companhias fechadas

Em 30 de junho de 2026, a composição da carteira do Fundo em ações de companhias fechadas está assim representada:

Ações de companhias fechadas	Quantidade	Valor de mercado
T. Loureiro Corretora de Imóveis S.A	159.647.100	263.130
Total	**159.647.100**	**263.130**

Em 30 de junho de 2025, a composição da carteira do Fundo em ações de companhias fechadas está assim representada:

Ações de companhias fechadas	Quantidade	Valor de mercado
T. Loureiro Corretora de Imóveis S.A	37.955.495	258.397
Total	37.955.495	**258.397**

T. Loureiro Corretora de Imóveis S.A

Em 28 de setembro de 2023 houve a subscrição de 746.852 cotas do Fundo, sendo integralizado mediante a transferência de 37.955.495 ações de T. Loureiro Corretora de Imóveis S.A, perfazendo o montante total de R$ 74.685.

A T. Loureiro Corretora de Imóveis S.A teve as suas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023 auditadas pelos auditores BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., o qual emitiu o relatório do auditor em 22 de abril de 2024, sem modificação de opinião.

Atos societários

Em 20 de fevereiro de 2026, por meio da assembleia geral extraordinária foi aprovada a redução do capital social da Companhia, de R$ 15.840 para R$ 15.148, totalizando uma redução de R$ 692 do capital social, sem alteração do número de ações da Companhia, por considerá-lo excessivo, mediante devolução à Acionista dos seguintes bens imóveis da Companhia:

a) Imóvel 1: Lote 5 (Desmembrado), situado na Avenida Thales Loureiro, s/nº, Bairro Ponta Negra, na matrícula nº 77.388 do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, pelo valor de R$ 346;
b) Imóvel 2: Lote B (Desmembrado), situado na Avenida do Turismo, s/nº, Bairro Ponta Negra, na matrícula nº 81.559 do Cartório do Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, pelo valor de R$ 308;
c) Imóvel 3: Lote Desmembrado São Sebastião situado na Avenida do Turismo, s/nº, Bairro Ponta Negra, na matrícula nº 79.319 do Cartório do Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, pelo valor de R$ 38.

Valor justo

Em 16 de junho de 2026 a B2R Capital empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada avaliou o valor de mercado da propriedade do Fundo na data base em 31 de março de 2026.

• Metodologia: Fluxo de Caixa Descontado;
• Período de projeção: abril de 2026 a dezembro de 2052;
• Tax rate: 14,53% em termos nominais, de acordo com a metodologia WACC.

No exercício findo em 30 de junho de 2026 o Fundo apurou um resultado positivo com ajuste a valor justo de R$ 4.733.

Em 23 de julho de 2025 a B2R Capital empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada avaliou o valor de mercado da propriedade do Fundo na data base em 30 de abril de 2025.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo apurou um resultado negativo com ajuste a valor justo de R$ 11.949.

Movimentação de ações de companhias fechadas

Movimentação	30/06/2026	30/06/2025
Saldo inicial	258.397	272.881
Baixa por dação	-	(2.535)
Ajuste a valor justo	4.733	(11.949)
Saldo final	**263.130**	**258.397**

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo apropriou receitas com recebimento de dividendos no valor de R$ 6.300 (R$ 18.968 em 2025), registrados na rubrica de "Investimento em companhias fechadas – Dividendos".

7. Propriedade para investimento

Compra e venda

Nos termos da ata de assembleia geral extraordinária realizada em 29 de outubro de 2024, a redução do capital social da T. Loureiro Corretora de Imóveis S.A, mediante dação em pagamento de imóveis ao Fundo, designados como Lote 13: Matrícula nº 34.754 e Lote 14: Matrícula nº 34.755, ambas do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus – AM.

Em 20 de janeiro de 2025 por meio do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, o Fundo alienou, por meio da sua investida, a T. Loureiro Corretora de Imóveis S.A., o imóvel Lote Comercial UC50 de aproximadamente 2.530,98m², pelo valor de R$ 2.223.

Em 17 de outubro de 2025 por meio do Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, o Fundo alienou, por meio da sua investida, a T. Loureiro Corretora de Imóveis S.A., o Lote Comercial 06B de aproximadamente 20.510,62m², pelo valor de R$ 20.160.

Em 16 de abril de 2025 por meio da Escritura Pública de Compra e Venda, o Fundo alienou o imóvel Lote 5 (Desmembrado), situado na Avenida Thales Loureiro, s/nº, Bairro Ponta Negra, na matrícula nº 77.388 do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus/AM, recebido em função da redução de capital da sua investida, a T. Loureiro Corretora de Imóveis S.A., pelo valor de R$ 11.648, mediante Nota Promissória emitida pela outorgada compradora, em caráter *pro soluto*, em favor da outorgante vendedora.

No mesmo ato, a outorgada compradora emitiu a Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Fidejussória, em favor da outorgante vendedora, onde pactuaram a novação da dívida, com a devolução da nota promissória, e em substituição à obrigação de pagar, a outorgante vendedora deverá repassar o valor correspondente a 10% do Valor Geral de Vendas ("VGV") das unidades integrantes do Empreendimento que será objeto de incorporação no referido imóvel.

Movimentação das propriedades para investimento

Movimentação	30/06/2026	30/06/2025
Saldo inicial	1.252	-
Custos dos imóveis (recebimento por dação)	-	2.536
Recebimento da venda dos imóveis	(14.152)	(10.481)
Ajuste a valor justo	12.187	845
Ganho na venda dos imóveis	21.845	23.878
Imóveis vendidos a receber	(19.880)	(15.526)
Saldo final	**1.252**	**1.252**

8. Permutas a receber

Por meio do Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda, Sob Condições Resolutivas e Outras Avenças, houve a promessa de compra e venda de quatro lotes de terras, destinado à construção de um empreendimento imobiliário residencial, cujo preço corresponde a 12% do Valor Geral de Vendas Bruto (VGVB) do empreendimento, totalizando o valor de R$ 6.605. O pagamento do preço estimado para a presente operação de Compra e Venda será feito quando da assinatura da escritura, por meio de Nota Promissória emitida em caráter *pro soluto.*

Por meio do Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda, Sob Condições Resolutivas e Outras Avenças, o Fundo vendeu os imóveis designados como Lote 13: Matrícula nº 34.754 e Lote 14: Matrícula nº 34.755, ambas do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus – AM, preço total, certo e ajustado, de R$ 4.800 que será pago mediante o pagamento de sinal e princípio de pagamento no valor de R$ 800 no ato da assinatura do instrumento, e o saldo no valor de R$ 4.000 no ato da assinatura da escritura definitiva de transmissão do imóvel.

Movimentação das permutas a receber

Movimentação	30/06/2026	30/06/2025
Saldo inicial	15.526	-
Entrada das permutas	-	15.526
Recebimento das permutas	(2.141)	-
Saldo final	**13.385**	**15.526**

9. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de risco

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado: Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo 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 do Fundo 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.

Risco de liquidez: A natureza do Fundo 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. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos ativos imobiliários e demais ativos detidos em carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apto 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 no Fundo, além da 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 do Fundo 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 do Fundo e dos fundos investidos. Nestes casos, a gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos fundos investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os ativos imobiliários e ativos financeiros da carteira do Fundo ou dos fundos investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo e/ou dos fundos investidos. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

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.

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 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 patrimônio líquido negativo: Nos termos do inciso I, do artigo 1.368-D, do Código Civil Brasileiro e da Resolução CVM 175, a responsabilidade dos cotistas de um fundo de investimento pode ser limitada ao valor das cotas por eles detidas. Uma vez que se optou por limitar sua responsabilidade no regulamento, e na medida em que o valor do patrimônio líquido do Fundo seja insuficiente para satisfazer as dívidas e

demais obrigações do Fundo, a insolvência do Fundo poderá ser requerida judicialmente, conforme previsto no regulamento e na regulamentação aplicável.

O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso seja solicitada a declaração de insolvência do Fundo, e a responsabilidade limitada dos cotistas seja questionada em juízo e/ou perante a CVM, poderá haver decisões desfavoráveis que podem afetar o Fundo e os cotistas de forma adversa e material.

Risco de execução de garantia: Os riscos na execução de garantias atreladas aos ativos imobiliários incluem uma série de riscos específicos inerentes, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à tal operação com necessidade de procedimento de consolidação de propriedade, a depender da garantia, fato que pode depender de diversos esforços de cobrança, judicial e/ou extrajudicial, causando custos ao Fundo. Vale ressaltar que em um eventual procedimento de execução das garantias poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser arcados pelo Fundo. Adicionalmente, eventual garantia pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras que suporta. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco no uso de derivativos: A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido relevantes. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das cotas.

Risco tributário: O risco tributário engloba, especialmente, o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando ao Fundo e/ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco imobiliário: O setor imobiliário goza de extrema sensibilidade com fatores macroeconômicos, estando diretamente relacionado, na maioria das vezes, com o desenvolvimento e sustentabilidade da economia de determinado estado, bem como das especificidades das áreas geográficas em que possui atuação. Alterações significativas nos fatores macroeconômicos poderão resultar em menor retorno e impacto relevante nas cotas do Fundo.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

Risco de sinistro: Considerando a possibilidade de investimento em imóveis, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento, direta ou indiretamente, os recursos investidos poderão ser integralmente perdidos. Ainda o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de desapropriação: Considerando a possibilidade de investimento em imóveis e nos termos da regulamentação aplicável, os imóveis integrantes da carteira, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo e os rendimentos dos cotistas.

Risco de vacância: O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de arrendatários ou parceiros dos Imóveis nos quais o Fundo vier a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de desvalorização dos imóveis: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os Imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel investido pelo Fundo.

Risco ambiental: Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em ativos imobiliários que estão vinculados, direta ou indiretamente, a Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou estiagens, acarretando, assim, na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais: Os proprietários de Imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os arrendatários e parceiros podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os arrendatários, parceiros ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos arrendatários e parceiros, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os arrendatários tenham dificuldade em honrar com seus compromissos perante o Fundo, podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

Risco de coinvestimento: O Fundo poderá coinvestir com outros fundos e/ou veículos geridos/administrados ou não por afiliadas da administradora e/ou da gestora, os quais poderão ter participações maiores que os do Fundo nos ativos imobiliários. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles do Fundo, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento.

Risco de coinvestimento por determinados cotistas: O Fundo poderá, na forma prevista no regulamento e observado o disposto na regulamentação aplicável, inclusive em relação a potenciais conflitos de interesses e seus formatos de tratamento, coinvestir nos ativos imobiliários com cotistas e/ou outros fundos e/ou veículos geridos/administrados pela administradora e/ou da gestora. Em caso de coinvestimentos com cotistas, os cotistas devem estar cientes de que o fato de determinados cotistas participarem de coinvestimentos não faz com que necessariamente todos os cotistas tenham as mesmas oportunidades, tendo em vista as características particulares de cada situação e estrutura, as condições comerciais envolvidas, dentre outros fatores.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos em caso de liquidação: Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos em caso de liquidação do Fundo. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os cotistas, na proporção de suas cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles. Conforme disposto na seção de "fatores de risco", os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados pela baixa liquidez de suas cotas no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos cotistas.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real: Observadas as regras e limitações previstas no regulamento, o Fundo poderá adquirir ativos imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes ativos imobiliários pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos ao ativo imobiliário. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos cotistas.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos financeiros: Os ativos financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação ao limite de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela gestora de ativos que estejam de acordo com a política de investimentos. Desse modo, a gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo administrador, pela gestora ou pelo custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo não sejam suficientes para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos ativos imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno em caso de distribuição parcial: Existe a possibilidade de distribuição parcial das cotas do Fundo desde que seja atingido o montante mínimo das ofertas a serem realizadas, hipótese

em que a respectiva oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que o Fundo tenha um patrimônio líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio estimado pelo Fundo, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, consequentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

Risco de diluição: O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas.

Riscos referentes a estudos de viabilidade: Quando o Fundo apresentar estudo de viabilidade, este pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Neste sentido, como o estudo de viabilidade se baseará em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos. O estudo de viabilidade eventualmente apresentado será elaborado pela gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses, devendo o investidor ter cautela na análise das informações apresentadas no estudo de viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o estudo de viabilidade poderá não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade eventualmente elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

Risco da propriedade de cotas: A propriedade das cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os ativos da carteira. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, o cotista exclusivo deve estar ciente dos riscos a que está sujeito o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

10. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá realizar operações com instrumentos financeiros derivativos, desde que tais operações sejam exclusivamente para fins de proteção patrimonial, e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

11. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate e atribuição de resultados das cotas estão descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 746.852,000000 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 403,93565961, totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de R$ 301.680.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 746.852,000000 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 376,52530139, totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de R$ 281.209.

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

Exercício	Rentabilidade (%)	Valor da cota	Valor da cota teórica	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 30/06/2026	7,28%	403,935660	471,476154	280.554
Exercício findo em 30/06/2025	12,87%	365,447302	439,482617 2	278.449

A rentabilidade foi calculada de acordo com a variação da cota teórica, que desconsidera os efeitos das distribuições ocorridas no exercício.
A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

13. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

A administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª emissão de cotas do Fundo, no total de até 800.000 cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada,

perfazendo o montante inicial de até R$ 80.000, em série única, observada a possibilidade de distribuição parcial, no montante a ser definido no ato de aprovação da oferta, ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pela administradora, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

A oferta pública da 1ª emissão de cotas do Fundo foi realizada pela administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários. As demais emissões de cotas do Fundo serão realizadas por meio de instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários a serem definidas oportunamente e aprovadas pelos cotistas quando de suas respectivas aprovações.

A administradora poderá, considerada a recomendação do gestor, conforme orientações do comitê de investimentos, deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral, desde que limitadas ao montante total de R$ 1.000.000.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, não houve emissão de cotas.

b) Amortizações e resgates de cotas

O resgate final das cotas do Fundo apenas poderá acontecer com os eventos de liquidação do Fundo.

c) Negociação de cotas

As cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

14. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Ativos Imobiliários	**30/06/2026**	**30/06/2025**
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	-	10.418
Resultado líquido de imóveis para renda	-	**10.418**
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	30.079	19.030
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(181)	-
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	1.293	-
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	**31.191**	**19.030**
Resultado líquido dos ativos imobiliários	**31.191**	**29.448**
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez:		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	526	226
Resultado líquido dos recursos mantidos para a liquidez	**526**	**226**
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(378)	(228)
(-) Auditoria independente	(9)	(13)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(70)	-
(-) Honorários de advogados	(8)	(3)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(90)	(90)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-	(96)
(+/-) Outras receitas/despesas	(8)	(42)
Total de outras receitas/despesas	**(563)**	**(472)**
Resultado financeiro anual líquido	**31.154**	**29.202**
Distribuição do resultado acumulado no período		
Resultado financeiro líquido acumulado no período	**31.154**	**29.202**
Rendimentos declarados	**30.235**	**27.797**
(-) Rendimentos pagos durante o período	(28.535)	(23.197)
(-) Rendimentos pagos do exercício anterior	(4.600)	-
Rendimentos a pagar	1.700	4.600
% do resultado financeiro líquido declarado no exercício	**94,38%**	**95,19%**

15. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	CIX Capital Gestão de Ativos Ltda.
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

As ações da companhia fechada em nome do Fundo estão registradas no livro de registro de ações nominativas da respectiva companhia.

16. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

O Fundo paga, pela prestação dos serviços de administração, escrituração e controladoria do Fundo, o valor fixo mensal, correspondente a R$ 5, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, desde a data em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

É devido pelo Fundo à Gestora, a título de taxa de gestão, uma remuneração correspondente a 1,00% sobre a receita imobiliária, mensalmente auferida pelos ativos imobiliários da carteira do Fundo, a qual é paga de acordo com os cronogramas de pagamento previstos nos contratos de venda e compra dos respectivos imóveis, e pago diretamente pelo Fundo ao Gestor. A remuneração é paga líquida de quaisquer deduções e retenções de impostos de qualquer natureza.

Não são cobradas taxas de saída e taxa de performance, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

A taxa de custódia do Fundo está englobada na taxa de administração.

Quando da realização de novas emissões de cotas, os investidores que adquirirem cotas da respectiva emissão poderão ter de arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões (“Taxa de Distribuição”).

No exercício findo em 30 de junho de 2026, houve despesas com taxa de administração e gestão no valor de R$ 70 e R$ 292 (R$ 55 e R$ 186 em 2025), respectivamente.

b) Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, foram os seguintes:

	30/06/2026		30/06/2025	
Despesas	**Valores**	**% PL Médio**	**Valores**	**% PL Médio**
Taxa de gestão	(292)	0,10%	(186)	0,07%
Despesas com serv. técnicos especializados	(90)	0,03%	(90)	0,03%
Taxa de administração	(70)	0,02%	(55)	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	(42)	0,01%	(11)	0,00%
Auditoria externa	(9)	0,00%	(13)	0,00%
Consultoria jurídica	(8)	0,00%	-	-
Despesas tributárias	-	-	(98)	0,04%
Despesas cartorárias	-	-	(36)	0,01%
Outras despesas	(12)	0,00%	(8)	0,00%
Total	**(523)**	**0,16%**	(**497**)	**0,17%**

No exercício findo em 30 de junho de 2026 o patrimônio líquido médio foi de R$ 280.554 (R$ 278.449 em 2025).

17. Alterações estatutárias

Em 30 de setembro de 2025, por meio da assembleia geral ordinária, foram aprovados os seguintes assuntos:

- ✓ foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025;
- ✓ autorização para que a administradora pratique todos os atos necessários à implementação da deliberação aprovada.

Em 17 de abril de 2026, por meio do fato relevante, foram aprovados os seguintes assuntos:

- ✓ formalização de contrato de compromisso de venda do imóvel denominado 'Chácara São Sebastião', localizado em Manaus/AM, pelo valor de R$ 2.223, ocorrida em 20 de janeiro de 2025;
- ✓ formalização de contrato de compromisso de venda do imóvel denominado 'Chácara São Sebastião', Lote B, localizado em Manaus/AM, pelo valor de R$ 20.160, ocorrida em 17 de outubro de 2025.

Em 03 de julho de 2026, por meio da assembleia geral extraordinária, foram aprovados os seguintes assuntos:

- ✓ a aprovação da efetivação da operação de cessão de créditos imobiliários decorrentes de permutas financeiras de titularidade do Fundo para certificado de recebíveis imobiliários - CRIs, cujos investidores serão, dentre outros, a CIX MCMV

Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, fundo gerido pela gestora CIX Capital Gestão de Ativos Ltda;

- ✓ autorizar a administradora e a gestora a realizar todos os atos necessários para implementar a cessão de garantia, incluindo, mas não se limitando, à celebração de instrumentos pertinentes e ao registro da operação junto aos órgãos competentes.

18. Política de divulgação de informações

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

(i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
  b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

19. Legislação Tributária

(a) Tratamento tributário do Fundo

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

20. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A Administradora não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

21. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

22. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. A Nota explicativa nº 16 demonstra os pagamentos efetuados pela prestação de serviços.

23. Eventos subsequentes

Em 17 de julho de 2026, por meio da assembleia geral extraordinária, foram aprovados os seguintes assuntos:

- ✓ a substituição da Atual Administradora do Fundo a ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., pela Nova Administradora a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. A Atual Administradora ficará responsável pelos serviços de administração até o fechamento do dia 03 de agosto de 2026, passando a ser administrado pela nova administradora a partir da abertura do dia 04 de agosto de 2026 (“Data da Transferência”);
- ✓ a substituição do prestador dos serviços de custódia, na Data de Transferência, da ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. a partir da data da transferência;
- ✓ a substituição do prestador dos serviços de controladoria e escrituração de cotas, na Data de Transferência, da ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. a partir da data da transferência;
- ✓ a aprovação da permanência da gestora do Fundo;
- ✓ a alteração e consolidação do regulamento do Fundo, decorrente da substituição da administradora; e
- ✓ a autorização para que a administradora, a nova administradora e a gestora pratiquem todos os atos necessários à implementação das deliberações aprovadas.

24. Diretor e Contador

David Rosset	**Igor de Carvalho Pimenta Fernandes**
Diretor	Contador CRC RJ - 124459/O

****