SÊNIOR
Auditores e Consultores

CIX PONTA NEGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 48.373.428/0001-06
(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 PONTA NEGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 48.373.428/0001-06
(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 PONTA NEGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 48.373.428/0001-06
(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 30

SÊNIOR
Auditores e Consultores

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
CIX PONTA NEGRA 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 PONTA NEGRA 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 PONTA NEGRA 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 20 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 27 de julho de 2026, passando a ser administrado pela nova administradora a partir da abertura do dia 28 de julho 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) Confirmação da avaliação dos investimentos do Fundo

Em 30 de junho de 2026, o Fundo CIX PONTA NEGRA FII possuía 99,55% do seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário (84,86%) e em participação societária em companhia fechada, mensurada a valor justo (14,69%). Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo CIX PONTA NEGRA 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;
- Confirmação, junto à administradora do fundo investido, da quantidade de cotas detidas pelo Fundo e análise do valor da cota utilizado na mensuração do investimento em 30/06/2026;
- Inspeção dos documentos societários que comprovam a participação do Fundo na companhia investida (contrato social e respectivas alterações);
- Análise da avaliação adotada para a participação societária em 30/06/2026 (valor justo, conforme laudo de avaliação elaborado por empresa especializada independente), incluindo a metodologia e as principais premissas utilizadas; 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 processos adotados pela Administradora são apropriados com relação aos investimentos realizados, 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 PONTA NEGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 48.373.428/0001-06

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)

	30/06/2026	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	**54.702**	**85,48**	**50.790**	**94,00**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária (Nota 4.a)	**387**	**0,60**	**172**	**0,32**
Títulos e valores mobiliários	**387**	**0,60**	**172**	**0,32**
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	387	0,60	172	0,32
Ativos financeiros de natureza imobiliária (Nota 4.b)	**54.303**	**84,86**	**50.618**	**93,68**
Títulos e valores mobiliários	**54.303**	**84,86**	**50.618**	**93,68**
Cotas de fundos de investimento imobiliários	54.303	84,86	50.618	93,68
Outros valores	**12**	**0,02**	**-**	**-**
Despesas antecipadas	12	0,02	-	-
Ativo não circulante	**9.397**	**14,69**	**3.350**	**6,20**
Ações em companhias fechadas (Nota 5)	**9.397**	**14,69**	**3.350**	**6,20**
Ponta Negra I Empreendimento S.I. Ltda.	9.397	14,69	3.350	6,20
Total do ativo	**64.099**	**100,17**	**54.140**	**100,20**
Passivo				
Passivo circulante	**110**	**0,17**	**105**	**0,20**
Valores a pagar	**110**	**0,17**	**105**	**0,20**
Taxa de gestão	89	0,13	75	0,14
IRRF a recolher	16	0,03	20	0,04
Taxa de administração	5	0,01	10	0,02
Total do passivo	**110**	**0,17**	**105**	**0,20**
Patrimônio líquido (Nota 8)	**63.989**	**100,00**	**54.035**	**100,00**
Cotas integralizadas	13.473	21,06	13.473	24,94
Distribuição de rendimentos	(950)	(1,48)	(950)	(1,76)
Lucros acumulados	51.466	80,42	41.512	76,82
Total do passivo e patrimônio líquido	**64.099**	**100,17**	**54.140**	**100,20**

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 dos exercícios	30/06/2026	30/06/2025
Investimentos em companhias fechadas (Nota 5)	**747**	**-**
Ajuste a valor justo	747	-
Cotas de fundo de investimento (Nota 4)	**9.683**	**5.712**
Resultado fundos de investimento imobiliários (Nota 4.b)	3.685	5.665
Dividendos recebidos - fundos imobiliários	5.964	-
Resultado com cotas de fundos de renda fixa (Nota 4.a)	34	47
Despesas operacionais	**(476)**	**(594)**
Taxa de gestão (Nota 13.a)	(339)	(450)
Taxa de administração (Nota 13.a)	(59)	(120)
Consultoria jurídica	(26)	-
Taxa de fiscalização CVM	(18)	(6)
Serviços técnicos especializados	(17)	-
Auditoria externa	(8)	(14)
Despesa com taxas judiciais	(6)	-
Outras despesas	(3)	(4)
Resultado líquido dos exercícios	**9.954**	**5.118**

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	Lucros acumulados	Total
Saldo em 30 de junho de 2024	**13.473**	**35.803**	**49.276**
Dividendos distribuídos (Nota 11)	-	(359)	(359)
Resultado líquido do exercício	-	5.118	5.118
Saldo em 30 de junho de 2025	**13.473**	**40.562**	**54.035**
Resultado líquido do exercício	-	9.954	9.954
Saldo em 30 de junho de 2026	**13.473**	**50.516**	**63.989**

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		
Pagamento de taxa de administração	(64)	(120)
Pagamento de taxa de gestão	(325)	(425)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(30)	(6)
Pagamento de despesa de auditoria	(8)	(14)
Pagamentos de demais despesas	(56)	22
Caixa líquido das atividades operacionais	**(483)**	**(543)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação em cotas de fundos de investimento em renda fixa	(5.942)	(2.398)
Resgate de cotas de fundos de investimento em renda fixa	5.761	2.474
Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	-	(110)
Resgate de cotas de fundos de investimento imobiliário	-	4.286
Aquisição de participação societária	(5.300)	(3.350)
Recebimento de dividendos	5.964	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**483**	**902**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	-	(359)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**-**	**(359)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	-	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**-**	**-**
Reconciliação do resultado líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Resultado do exercício	9.954	5.118
Ajuste a valor justo - companhia investida	(747)	-
Dividendos recebidos - companhias investidas	(5.964)	-
Resultado com cotas de fundos de investimentos	(3.719)	(5.712)
Redução (aumento) de outros ativos	(12)	6
(Redução) aumento de outros passivos	5	45
Caixa líquido das atividades operacionais	**(483)**	**(543)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O **CIX Ponta Negra Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), foi constituído sob forma de condomínio de natureza especial fechado, regido pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175/22, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. O Fundo iniciou suas atividades em 27 de setembro de 2023, e tem prazo de duração indeterminado, é composto por uma classe única de cotas nos termos do §3º, art. 5º da Resolução CVM Nº 175/22.

O Fundo tem como objetivo proporcionar rendimento aos seus cotistas pela valorização de suas cotas realizada por meio da aplicação preponderante de seu patrimônio líquido nos termos da política de investimentos descrita no regulamento e seus anexos.

O Fundo é destinado a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30/21.

Em 30 de junho de 2026, o Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

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 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) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundo de investimento em renda fixa

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 “Resultado de cotas de fundos de renda fixa”.

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Cotas de fundos de investimentos imobiliários

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 "Resultado de cotas de fundos imobiliários".

f) 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".

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. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos de natureza não imobiliária

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui os seguintes saldos com cotas de fundo de renda fixa:

Cotas de fundos de renda fixa	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
Santander RF REF DI TP Premium FC FI (a)	7.616	387	Sem vencimento

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui os seguintes saldos com cotas de fundo de renda fixa:

Cotas de fundos de renda fixa	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
Santander RF REF DI TP Premium FC FI (a)	3.887	172	Sem vencimento

(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$ 34 (R$ 47 em 2025), respectivamente registradas na rubrica de "Cotas de fundo de investimento – Resultado com cotas de fundos de renda fixa".

b) Ativos de natureza imobiliária

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possui os seguintes saldos com cotas de fundo de investimento imobiliário:

Cotas de fundos imobiliários	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
FII CIX Itapuranga (i)	134.434	54.303	Sem vencimento

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui os seguintes saldos com cotas de fundo de investimento imobiliário:

Cotas de fundos imobiliários	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
FII CIX Itapuranga (i)	134.434	50.618	Sem vencimento

(i) O **CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ: 48.373.413/0001-48**, 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. 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 tem 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. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2026 foram auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 21 de setembro de 2026, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo apropriou receitas com cotas de fundos imobiliários no valor de R$ 3.685 (R$ 5.665 em 2025), registradas na rubrica de "Cotas de fundo de investimento – Resultado fundos de investimento imobiliários", e receitas de dividendos no valor de R$ 5.964 (R$ 0 em 2025).

5. 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	Quantidades	Valor de mercado
Ponta Negra I Empreendimento S.I. Ltda.	9.397.111	9.397

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

Ações de companhias fechadas	Quantidades	Valor de mercado
Ponta Negra I Empreendimento S.I. Ltda.	3.350.000	3.350

Ponta Negra I Empreendimento S.I. Ltda.

Sociedade empresarial limitada, fundada em 12 de fevereiro de 2025, tem sua sede na cidade de São Paulo, na Avenida Faria Lima, nº 2601, 5º andar, Jardim Paulistano, podendo manter filiais e escritórios, a qualquer tempo, no Brasil e/ou no exterior.

A sociedade tem por objeto social a venda e compra de imóveis próprios, a locação de bens imóveis próprios, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a incorporação imobiliária, a construção e alienação das unidades autônomas decorrentes, lançando-as a público e a participação em outras sociedades na condição de acionistas ou sócia (holding). A sociedade vigorará por prazo indeterminado.

Valor justo

Em 29 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 17 de junho de 2026.

A B2R considerou a metodologia de Avaliação Patrimonial, tendo em vista que o valor da Ponta Negra I é composto pelos valores econômicos atualizados dos mútuos que a empresa possui. Na data-base do estudo, a Ponta Negra I possuía 5 contratos de mútuos e um aporte a ser integralizado.

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o valor justo da empresa é determinado pelo valor do patrimônio líquido ajustado no montante de R$ 9.397.

Movimentação de ações de companhias fechadas

Movimentação	30/06/2026	30/06/2025
Saldo inicial	3.350	-
Aquisição de companhias fechadas	5.300	3.350
Ajuste a valor justo	747	-
Saldo final	**9.397**	**3.350**

6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Riscos de mercado

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 direitos creditórios de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os direitos creditórios 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 direitos creditórios 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 direitos creditórios, 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 devedores para distribuição de rendimentos aos cotistas. A solvência dos devedores 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 nº 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 suportados 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 o 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 as 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: 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.

Risco referente 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 estão sujeitos 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.

7. 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.

8. 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 composto por 134.733,9998 cotas com valor unitário de R$ 474,929051, perfazendo um montante de R$ 63.989.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 134.733,9998 cotas com valor unitário de R$ 401,0497857, perfazendo um montante de R$ 54.035.

9. Evolução da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram os seguintes:

Cota única	Rentabilidade (%)	Valor da cota	Valor da cota teórica	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 30/06/2026	18,42%	474,929051	478,395002	55.832
Exercício findo em 30/06/2025	10,46%	401,049786	403,976579	51.178

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

10. Emissões, amortizações e resgate 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 será 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 integralização de cotas.

b) Amortização e resgate de cotas

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

c) Negociação das 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.

11. 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**
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	5.964	4.176
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	**5.964**	**4.176**
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez:		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	33	49
Resultado líquido dos recursos mantidos para a liquidez	**33**	**49**
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(388)	(545)
(-) Auditoria independente	(8)	(14)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(29)	-
(-) Honorários de advogados	(33)	(3)
(-) Avaliações obrigatórias	(17)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(3)	(2)
Total de outras receitas/despesas	**(478)**	**(564)**
Resultado financeiro anual líquido	**5.519**	**3.661**
Distribuição do resultado acumulado no período		
Resultado financeiro líquido acumulado no ano	**5.519**	**3.661**
(-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição	(5.519)	(3.119)
Rendimentos declarados	**-**	**359**
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o período	-	(359)
(-) Rendimentos pagos referente ao exercício anterior	-	-
% do resultado financeiro líquido declarado no período	**0,00%**	**9,81%**

12. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços do 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.
Distribuição:	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.

13. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração

A taxa de administração do Fundo, paga à Administradora pelos serviços de administração, escrituração e controladoria prestados ao Fundo, corresponde aos valores previstos no quadro abaixo:

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do fundo (em reais)	Taxa de administração
Até R$ 100.000.000,00	0,15% a.a.
Entre R$ 100.000.000,01 e R$ 300.000.000,00	0,13% a.a.
A partir de R$ 300.000.000,01	0,10% a.a.

É respeitado o mínimo mensal de R$ 10 de taxa de administração do Fundo, 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.

É devido pelo Fundo à Gestora, a título de taxa de gestão, uma remuneração correspondente a 1,00% sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo do Fundo. A remuneração é paga líquida de quaisquer deduções e retenções de impostos de qualquer natureza.

A remuneração é paga à Gestora mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços.

É respeitado o mínimo mensal de R$ 50 de taxa de gestão, 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.

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, as despesas com taxa de administração e gestão foram no valor de R$ 59 e R$ 339 (R$ 120 e R$ 450 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	(339)	0,61%	(450)	0,88%
Taxa de administração	(59)	0,11%	(120)	0,23%
Consultoria jurídica	(26)	0,05%	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(18)	0,03%	(6)	0,01%
Serviços técnicos especializados	(17)	0,03%	-	-
Auditoria externa	(8)	0,01%	(14)	0,03%
Despesa com taxas judiciais	(6)	0,01%	-	-
Outras despesas	(3)	0,01%	(4)	0,01%
Total	**(476)**	**0,86%**	(**594**)	**1,16%**

No exercício findo em 30 de junho de 2026 o patrimônio líquido médio foi de R$ 55.832 (R$ 51.178 em 2025).

14. Alterações estatutárias

Em 12 de agosto de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, foram aprovados os seguintes assuntos:

- ✓ o não pagamento e a retenção e/ou reinvestimento do saldo dos rendimentos gerados e não distribuídos referente ao primeiro semestre de 2025 aos cotistas, tendo em vista a retenção parcial dos 95% do lucro-caixa referente ao período do 1º semestre de 2025; e
- ✓ autorização para que a administradora pratique todos os atos necessários à implementação da deliberação aprovada acima, incluindo, sem limitação, a assinatura de quaisquer documentos necessários à conclusão e formalização das referidas aprovações.

Em 5 de setembro de 2025, por meio do fato relevante, foi comunicado aos cotistas e ao mercado em geral a aplicação de desconto de 50% sobre a taxa de gestão do Fundo referente ao exercício de 2025, solicitada pela CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. e com o devido ajuste aos valores pagos anteriormente.

Em 29 de setembro de 2025, por meio da assembleia geral ordinária, foram aprovados os seguintes assuntos:

- ✓ 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 08 de outubro de 2025, por meio do ato do administrador, foram aprovados os seguintes assuntos:

- ✓ a correção da redação do art. 06 do regulamento do Fundo, relativo à taxa de administração;
- ✓ a correção da redação do art. 07 do regulamento do Fundo, relativo à taxa de gestão.

15. Política de divulgação das 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.

16. 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.

17. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a administradora, no exercício, 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.

18. 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.

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 13, o Fundo realizou as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Cotas de fundos

O fundo investido CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada é administrado pela mesma administradora do Fundo, ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

20. 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 27 de julho de 2026, passando a ser administrado pela nova administradora a partir da abertura do dia 28 de julho de 2026 (“Data da Transferência”);
- ✓ a substituição do atual custodiante, controlador e escriturador do Fundo, 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.

21. Diretor e Contador

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

****