CIX CAPITAL

1ª CARTA MENSAL · JULHO 2026

Carta ao Investidor

CIX MCMV Feeder FII – RL

INÍCIO DAS ATIVIDADES
02 de julho de 2026

DATA-BASE
Julho de 2026



JULHO EM 1 MINUTO

As primeiras alocações do portfólio foram realizadas em julho, seguindo o mandato de gestão e os critérios de seleção de ativos do Fundo. O mês também foi marcado pela realização do kicker inicial e a primeira distribuição de rendimentos, referente ao resultado de julho e paga aos cotistas em agosto.

DASHBOARD

COTA FECHAMENTO JUL/26	VALORIZAÇÃO NO MÊS	DIVIDEND YIELD (DY) MENSAL	DIVIDEND YIELD (DY) ANUALIZADO
R$ 104,20	**+4,20%**	**0,75%**	**9,38%**
		1ª distribuição	

PATRIMÔNIO LÍQUIDO TOTAL	ALOCAÇÃO ATIVOS IMOBILIÁRIOS	EMPREENDIMENTOS INVESTIDOS	NÚMERO DE COTISTAS
R$ 332,6 mi	**~20%**	**14**	**6.701**
Sênior: R$ 292,5 mi Subordinada: R$ 40,2 mi	R$ 63 mi investidos	em 5 operações	Fechamento Julho

DESTAQUES DO MÊS

✓ **Kicker Inicial de 3% entregue, conforme previsto**

A cota patrimonial dos investidores da cota sênior foi atualizada em 3%, conforme a estrutura do Fundo. O impacto foi integralmente absorvido pela cota subordinada, preservando a posição econômica desses investidores.

✓ **Pagamento do 1° dividendo mensal**

O Fundo distribuiu R$ 0,75 por cota, referente à competência de julho e paga em agosto, refletindo a remuneração da estratégia sobre a cota já atualizada pelo kicker.

✓ **Início da alocação da carteira**

Encerramos julho com aproximadamente 20% do patrimônio alocado em ativos imobiliários, distribuído em 5 operações e 14 empreendimentos. O excedente do investimento está aplicado em renda fixa, enquanto as novas operações estão em fase de análise e estruturação para alocação integral do portfólio.

✓ **Pipeline robusto e setor aquecido**

O segmento de Minha Casa, Minha Vida segue impulsionado pela ampliação das faixas de renda e dos recursos disponíveis ao programa em 2026. Mantemos um pipeline robusto de oportunidades, permitindo selecionar de forma criteriosa os ativos que irão compor a carteira do Fundo.

VISÃO DA GESTÃO

Julho marcou o início efetivo da estratégia de investimento do Fundo, com a realização das primeiras alocações e o início da geração de resultados para os cotistas. A remarcação inicial de 3% na cota patrimonial, realizada no terceiro dia de operação, foi integralmente absorvida pela camada subordinada, preservando a posição econômica do investidor sênior. Da mesma forma, a estrutura do Fundo prevê que os efeitos dos custos de estruturação e demais despesas iniciais sejam absorvidos pela camada subordinada ao longo do período de formação da carteira.

A alocação dos primeiros R$ 63 milhões, equivalente a cerca de 20% do patrimônio em ativos imobiliários, priorizou operações com boa relação entre risco e retorno, incorporadores com histórico comprovado e projetos em estágio avançado de execução e comercialização. A seleção desses primeiros ativos reflete a disciplina de originação da Gestora e os critérios que deverão orientar a construção do portfólio ao longo do tempo, à medida que novas oportunidades avancem no pipeline.

O avanço das alocações também permitiu que o Fundo realizasse sua primeira distribuição mensal, referente à competência de julho e paga em 18 de agosto, conforme esperado para este estágio de implementação da estratégia.

Para os próximos meses, nossa expectativa é avançar progressivamente na alocação dos recursos disponíveis em novos ativos, ampliando a diversificação do portfólio entre regiões, incorporadores e modalidades de investimento. Esse movimento será conduzido de acordo com a disciplina de originação da Gestora e com a evolução das oportunidades identificadas no segmento de Minha Casa, Minha Vida. Os resultados iniciais reforçam nossa confiança na tese de investimento e na capacidade de execução do mandato apresentado aos investidores.

Equipe de Gestão CIX Capital

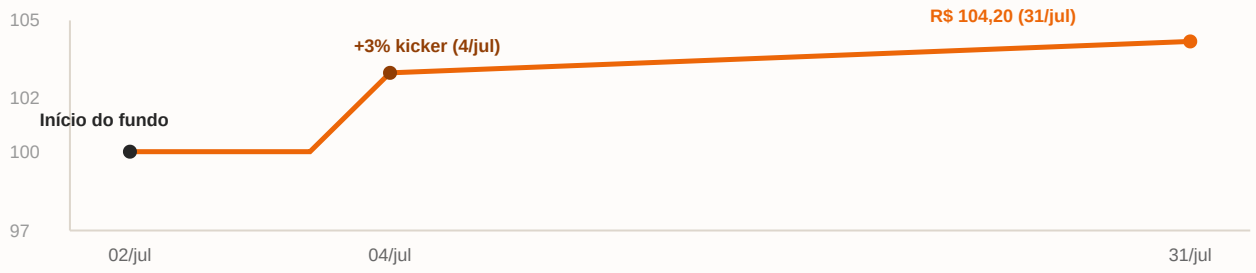
DESEMPENHO E DISTRIBUIÇÃO

O Fundo iniciou suas operações conforme planejado. No 3º dia após o início das atividades, foi realizada a **remarcação inicial (kicker) de 3%**, integralmente absorvida pela cota subordinada. Ao longo do mês, a cota também incorporou a remuneração correspondente à rentabilidade-alvo do Fundo, encerrando julho em **R$ 104,20**, uma valorização patrimonial de **4,2%** no período.

Como consequência da geração de resultado no primeiro mês de operação, foi realizada a primeira distribuição de rendimentos, referente à competência de julho, no valor de **R$ 0,75 por cota**, paga em 18 de agosto.

COTA INICIAL	KICKER (3º DIA)	COTA FECHAMENTO JUL/26	VALORIZAÇÃO NO MÊS
R$ 100,00	**+3,0%**	**R$ 104,20**	**+4,20%**

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL



PRIMEIRA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

R$ 0,75	R$ 2,1 mi	0,75%	9,38%
por cota	total distribuído	Dividend Yield (DY) do mês	Dividend Yield (DY) anualizado

VALORIZAÇÃO DA COTA



- Kicker Inicial (3%)
- Rentabilidade-alvo (IPCA+9% a.a.)

RESULTADO E EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO

Julho representou naturalmente um período de transição entre a fase de captação e a formação efetiva da carteira. Ao encerramento do mês, aproximadamente 20% do patrimônio encontrava-se alocado em ativos imobiliários, enquanto o saldo remanescente estava aplicado em renda fixa, rendendo enquanto aguarda novas oportunidades de investimento. Mesmo nesse estágio inicial, os ativos já responderam por 28% do resultado do Fundo, participação superior ao seu peso no patrimônio, indicando que as operações selecionadas já contribuem proporcionalmente mais para a geração de resultado do que os recursos ainda mantidos em renda fixa. À medida que a carteira avance em direção ao nível de alocação pretendido, espera-se que essa participação aumente progressivamente.

% DO PATRIMÔNIO ALOCADO EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS	% DO RESULTADO GERADO PELOS INVESTIMENTOS EM ATIVOS ALVO
~20% (R$ 63 mi)	**28%**

BALANÇO PATRIMONIAL

COMPOSIÇÃO	MASTER*	FEEDER
ATIVO		
Disponibilidades	R$ 259,3 mi	R$ 0,1 mi
Ativos imob. (CRIs)	R$ 63,1 mi	–
Provisões	R$ 10,3 mi	–
PASSIVO		
Cota Sênior	R$ 292,4 mi	R$ 292,4 mi
Cota Subordinada	R$ 40,2 mi	–
Patr. Líquido	**R$ 332,6 mi**	**R$ 292,5 mi**

* Em jul/26, a soma das cotas sênior e subordinada do Master apresenta diferença de R$ 50 mil em relação ao patrimônio líquido, decorrente de ajuste de processamento da carteira, regularizado no dia útil seguinte.

RESULTADO CAIXA · JULHO/26

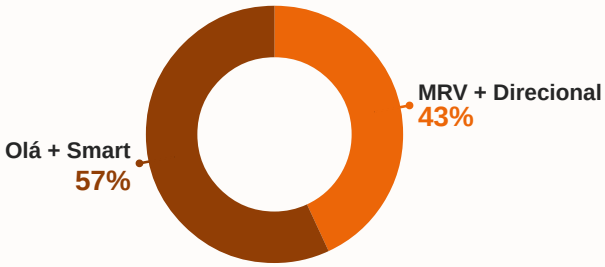
COMPOSIÇÃO	VALOR	%
Receita Caixa	R$ 2,55 mi	75%
Receita Ativos Imob.	R$ 0,97 mi	28%
Despesas	- R$ 0,10 mi	-3%
Resultado caixa	**R$ 3,42 mi**	**100%**

CARTEIRA EM NÚMEROS

A construção da carteira teve início em julho, com **05 operações de permuta financeira**, no formato de true sale, divididas em **14 empreendimentos** distintos, totalizando **R$ 63 milhões alocados**, as primeiras oportunidades selecionadas pela Gestora, com fluxo de caixa projetado e boa relação risco-retorno.

RETORNO MÉDIO ESTIMADO	AVANÇO MÉDIO DE OBRAS	AVANÇO MÉDIO DE VENDAS
19,50% a.a.	**55,80%**	**67,90%**

CONCENTRAÇÃO POR INCORPORADOR



A escolha por operações de permuta financeira como porta de entrada da carteira reflete o critério de seleção da Gestora. Nessa modalidade, o Fundo adquire, via true sale, o direito de receber parte do valor das vendas dos imóveis. Essa estrutura reduz a exposição ao risco de custo de construção e oferece um perfil de fluxo de caixa mais previsível do que outras modalidades contempladas pelo mandato, como co-incorporação ou exposição de caixa. Combinada a incorporadores com histórico comprovado, essa escolha permitiu iniciar a geração de resultado do Fundo com um nível de risco adequado ao momento inicial da operação. A composição atual não é definitiva: deverá diversificar gradualmente entre modalidades, regiões e incorporadores à medida que o pipeline avance.

CARTEIRA DE CRIS

ATIVO	Taxa a.a.	VALOR (R$)	% PL	VENCIMENTO
CRI Permuta MRV e Direcional	19,50%	26.832.777	8,1%	jul-32
CRI Permuta Olá Mosaico	19,50%	8.842.854	2,7%	abr-32
CRI Permuta Olá Ponta Negra	19,50%	13.021.646	3,9%	ago-32
CRI Permuta Smart Ponta Negra	19,50%	12.299.634	3,7%	mar-33
CRI Permuta Smart Mosaico	19,50%	2.058.000	0,6%	mai-32

VISÃO PARA O SETOR

O mercado de **Minha Casa, Minha Vida** ("MCMV") segue em expansão em 2026, sustentado pela ampliação das faixas de renda, dos limites de financiamento e pelo aumento significativo dos recursos disponíveis para o programa. No primeiro semestre de 2026, foram contratadas **349 mil unidades**, crescimento de **21%** em relação ao mesmo período de 2025, enquanto o volume de crédito alcançou **R$ 79,4 bilhões**, alta de **29%**. O avanço ocorre de forma disseminada entre as diferentes faixas: o volume financiado na Faixa 1 cresceu 16%, enquanto a Faixa 3 apresentou expansão de 50%. Além disso, o orçamento do programa foi elevado de aproximadamente **R$ 174 bilhões para R$ 207 bilhões** em 2026, com reforço de recursos do Fundo Social do Pré-Sal, ampliando a capacidade de contratação ao longo do ano.

Os indicadores operacionais das principais incorporadoras expostas ao segmento do MCMV também apontam para a continuidade desse movimento. A temporada de resultados do segundo trimestre mostrou crescimento de vendas, evolução de margens e melhora da geração de caixa em boa parte das companhias focadas no mercado econômico, mesmo diante da Selic elevada. A própria Caixa (CEF) alcançou **R$ 1 trilhão** em sua carteira de crédito imobiliário em junho, após conceder R$ 64,2 bilhões somente no primeiro trimestre, alta de 30% em relação ao mesmo período do ano anterior. A instituição projeta crescimento próximo de 30% do crédito habitacional em 2026, reforçando a expectativa de continuidade da expansão do mercado.

349 mil	R$ 79,4 bi	+50%	R$ 207 bi	R$ 1 tri	+30%
unidades MCMV (+21%)	crédito MCMV (+29%)	expansão Faixa 3	orçamento MCMV 2026	carteira da Caixa (CEF)	projeção crédito 2026

1º semestre de 2026 vs. mesmo período de 2025. Fonte: Abrainc.

Ao mesmo tempo, o crescimento acelerado exige atenção à qualidade do crédito e à capacidade de pagamento das famílias. A expansão do programa ocorre em um ambiente de juros elevados, maior comprometimento da renda das famílias e aumento da competição pelo orçamento doméstico, fatores que podem pressionar a inadimplência ao longo do ciclo. Nesse sentido, a manutenção de critérios rigorosos de análise de crédito e acompanhamento da carteira permanece relevante. A entrevista de financiamento já integra o processo de análise da Caixa (CEF), sendo utilizada para confirmar informações, esclarecer divergências e reforçar a segurança da concessão, enquanto a inadimplência continua sendo um dos principais pontos de monitoramento para o sistema habitacional.

Na nossa visão, o cenário combina crescimento estrutural da demanda, maior disponibilidade de funding e ampliação do mercado endereçável, mas também reforça a importância da disciplina na seleção dos ativos. A perspectiva permanece positiva para o MCMV, especialmente diante do orçamento recorde e da forte expansão das contratações, mas a estratégia deve privilegiar operações com adequada qualidade de crédito, projetos com demanda comprovada, boa velocidade de vendas e capacidade de execução e geração de caixa pelos incorporadores. A combinação desses fatores tende a favorecer o segmento econômico em relação aos demais segmentos residenciais, particularmente enquanto o ambiente de juros permanecer elevado.

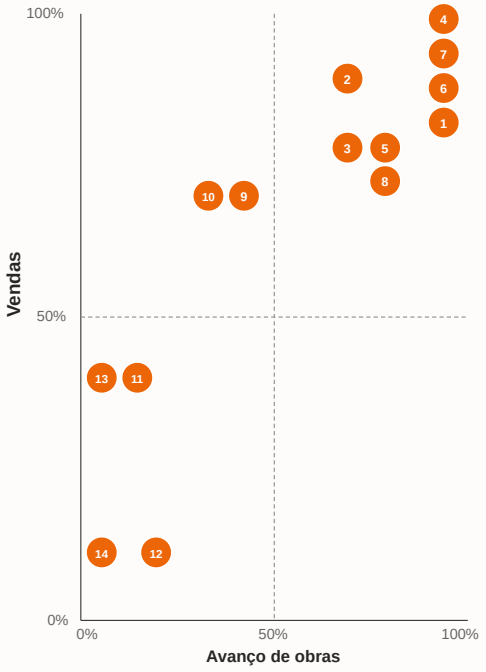
CARTEIRA EM PERSPECTIVA

Antes do detalhamento individual de cada ativo, cabe consolidar os 14 empreendimentos da carteira por estágio de obra e de vendas, uma visão de conjunto do risco de execução do portfólio.

EMPREENDIMENTOS COM VENDAS INICIADAS	AVANÇO MÉDIO DE OBRAS	AVANÇO MÉDIO DE VENDAS
100% (14 de 14)	**55,80%**	**67,90%**

Esses dois indicadores importam porque, em operações de permuta financeira, o avanço de obras e a velocidade de vendas são os principais fatores de redução de risco ao longo da vida da operação: quanto mais avançada a construção e maior o volume já vendido, menor a exposição do Fundo ao risco de execução e mais previsível o fluxo de recebíveis que sustenta o retorno da carteira. Por isso a Gestora acompanha esses números mês a mês.

MAPA DE RISCO: AVANÇO DE OBRAS X VENDAS DOS EMPREENDIMENTOS ALOCADOS



Nº 4 · Vista das Paineiras
100% obras · 100% vendas.

1. Luar Ponta Negra
2. Vista Orquídeas
3. Vista Jasmins
4. Vista Paineiras
5. Mirante Cardeal
6. Up Mosaico
7. Smart Itap. II
8. Smart Mosaico
9. Realize Mosaico
10. Olá Ponta Negra
11. Vista Seringueiras
12. Bela Vista
13. Fit Ponta Negra
14. Smart Itap. I

Cada ponto representa um dos 14 empreendimentos da carteira, posicionado por % de obras (eixo X) e % de unidades vendidas (eixo Y).

Os empreendimentos com obras e vendas mais avançadas concentram a maior parte da carteira, refletindo o critério de seleção adotado na formação inicial do portfólio. Os ativos incorporados mais recentemente, ainda em estágio inicial de obras ou vendas, tendem a apresentar maior evolução relativa desses indicadores ao longo dos próximos meses. Seu acompanhamento permanece parte do monitoramento contínuo realizado pela Gestora.

Nota: os percentuais de obras e vendas são estimativas gerenciais, com base em informações das incorporadoras, de seus sites e em visitas técnicas de avaliação. A partir de setembro, passam a refletir os relatórios oficiais enviados pelas incorporadoras, e alguns indicadores podem apresentar diferenças entre os meses pela mudança de metodologia. Dados gerenciais podem sofrer alterações.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

DIRECIONAL

Tipo de Operação: Permuta Financeira
Localização: Manaus/AM
Taxa: 19,50% a.a.
Prazo: jul/32
Valor inicial: R$ 2,0 mi
Código ISIN: BRLSECCRI5M7

Luar Ponta Negra

rivaincorporadora.com.br/empreendimentos/luar-ponta-negra

Operação de permuta com a Direcional, uma das maiores incorporadoras do país no segmento econômico. O empreendimento já está com **obras concluídas** e vendas em estágio avançado (85%): o perfil de menor risco de execução entre os ativos da carteira.

100%	85%
OBRAS	VENDAS



MRV

Tipo de Operação: Permuta Financeira
Localização: Manaus/AM
Taxa: 19,50% a.a.
Prazo: jul/32
Valor inicial: R$ 8,6 mi
Código ISIN: BRLSECCRI5M7

Vista das Seringueiras

mrv.com.br/imoveis/amazonas/manaus/apartamentos-vista-das-seringueiras

Operação de permuta com a MRV. Empreendimento recém-lançado, com obras em estágio inicial (1%), mas já com **40% das unidades vendidas**: ritmo de comercialização saudável para um ativo em fase de implantação.

1%	40%
OBRAS	VENDAS



MRV

Tipo de Operação: Permuta Financeira
Localização: Manaus/AM
Taxa: 19,50% a.a.
Prazo: jul/32
Valor inicial: R$ 4,2 mi
Código ISIN: BRLSECCRI5M7

Vista das Orquídeas

mrv.com.br/imoveis/amazonas/manaus/apartamentos-vista-das-orquideas

Operação de permuta com a MRV. Com obras avançadas (70%) e vendas em **90%**, o empreendimento já demonstra forte aderência do produto ao público-alvo da região de Manaus.

70%	90%
OBRAS	VENDAS



MRV

Tipo de Operação: Permuta Financeira
Localização: Manaus/AM
Taxa: 19,50% a.a.
Prazo: jul/32
Valor inicial: R$ 1,9 mi
Código ISIN: BRLSECCRI5M7

Vista das Jasmins

mrv.com.br/imoveis/amazonas/manaus/apartamentos-vista-dos-jasmins

Operação de permuta com a MRV. Obras em 70% e vendas em **80%**: ativo em fase avançada de execução, com boa velocidade de comercialização.

70%	80%
OBRAS	VENDAS



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

MRV

Tipo de Operação: Permuta Financeira
Localização: Manaus/AM
Taxa: 19,50% a.a.
Prazo: jul/32
Valor inicial: R$ 0,6 mi
Código ISIN: BRLSECCRI5M7

Vista das Paineiras

mrv.com.br/imoveis/amazonas/manaus

Operação de permuta com a MRV. Empreendimento **concluído e 100% vendido**: representa o menor risco de execução entre os ativos da carteira.

100%	100%
OBRAS	VENDAS



MRV

Tipo de Operação: Permuta Financeira
Localização: Manaus/AM
Taxa: 19,50% a.a.
Prazo: jul/32
Valor inicial: R$ 1,9 mi
Código ISIN: BRLSECCRI5M7

Bela Vista

mrv.com.br/imoveis/amazonas/manaus/apartamentos-mirante-bela-vista

Operação de permuta com a MRV. Lançamento mais recente da carteira, ainda em fase inicial de obras (10%) e vendas (15%): acompanhamento próximo do ritmo comercial será prioridade da Gestora.

10%	15%
OBRAS	VENDAS



MRV

Tipo de Operação: Permuta Financeira
Localização: Manaus/AM
Taxa: 19,50% a.a.
Prazo: jul/32
Valor inicial: R$ 6,4 mi
Código ISIN: BRLSECCRI5M7

Mirante Cardeal

mrv.com.br/imoveis/amazonas/manaus/apartamentos-mirante-cardeal

Operação de permuta com a MRV. Obras em 80% e vendas em **80%**, avançando de forma equilibrada rumo à conclusão.

80%	80%
OBRAS	VENDAS



OLÁ CASA NOVA

Tipo de Operação: Permuta Financeira
Localização: Manaus/AM
Taxa: 19,50% a.a.
Prazo: abr/32
Valor inicial: R$ 7,8 mi
Código ISIN: BRLSECCRI5P0

Realize Mosaico

digaola.com.br/empreendimento-realize-mosaico

Operação de permuta com a Olá Casa Nova. Obras em 40% e vendas já em **70%**: boa aderência comercial para um ativo ainda em fase de construção.

40%	70%
OBRAS	VENDAS



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

OLÁ CASA NOVA

Tipo de Operação: Permuta Financeira
Localização: Manaus/AM
Taxa: 19,50% a.a.
Prazo: abr/32
Valor inicial: R$ 1,0 mi
Código ISIN: BRLSECCRI5P0

Up Mosaico

digaola.com.br/empreendimento-up-mosaico

Operação de permuta com a Olá Casa Nova. Empreendimento **concluído**, com vendas já em 90%: estágio de baixo risco residual.

100%	90%
OBRAS	VENDAS



OLÁ CASA NOVA

Tipo de Operação: Permuta Financeira
Localização: Manaus/AM
Taxa: 19,50% a.a.
Prazo: ago/32
Valor inicial: R$ 7,7 mi
Código ISIN: BRLSECCRI5N5

Olá Ponta Negra

digaola.com.br/empreendimento-ola-ponta-negra

Operação de permuta com a Olá Casa Nova. Vendas avançadas (70%) e obras em andamento (30%): bom indicativo de demanda para um ativo ainda em construção.

30%	70%
OBRAS	VENDAS



OLÁ CASA NOVA

Tipo de Operação: Permuta Financeira
Localização: Manaus/AM
Taxa: 19,50% a.a.
Prazo: ago/32
Valor inicial: R$ 5,2 mi
Código ISIN: BRLSECCRI5N5

Fit Ponta Negra

digaola.com.br/empreendimento-fit-ponta-negra

Operação de permuta com a Olá Casa Nova. Empreendimento recém-lançado, com **vendas acima da expectativa** (40%) mesmo antes do início das obras: sinal positivo de demanda na região.

0%	40%
OBRAS	VENDAS



SMART

Tipo de Operação: Permuta Financeira
Localização: Manaus/AM
Taxa: 19,50% a.a.
Prazo: mar/33
Valor inicial: R$ 4,4 mi
Código ISIN: BRLSECCRI5O3

Smart Tower Itapuranga II

smartempreendimentos.com.br/diretório/smart-tower-itapuranga-ii

Operação de permuta com a Smart Empreendimentos. Ativo **concluído**, com vendas avançadas (95%): baixo risco residual.

100%	95%
OBRAS	VENDAS



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

SMART

Tipo de Operação: Permuta Financeira
Localização: Manaus/AM
Taxa: 19,50% a.a.
Prazo: mar/33
Valor inicial: R$ 7,8 mi
Código ISIN: BRLSECCRI5O3

Smart Tower Itapuranga I

smartempreendimentos.com.br/diretório/smart-tower-itapuranga

Operação de permuta com a Smart Empreendimentos. Empreendimento já lançado, com previsão de **início de obras nos próximos meses**: ativo na fase mais inicial do ciclo dentro da carteira.

0%	15%
OBRAS	VENDAS



SMART

Tipo de Operação: Permuta Financeira
Localização: Manaus/AM
Taxa: 19,50% a.a.
Prazo: mai/32
Valor inicial: R$ 2,1 mi
Código ISIN: BRLSECCRI6E2

Smart Tower Mosaico

smartempreendimentos.com.br/diretório/smart-tower-mosaico

Operação de permuta com a Smart Empreendimentos. Obras e vendas caminham em ritmo equilibrado, ambas em **80%**, rumo à conclusão do empreendimento.

80%	80%
OBRAS	VENDAS



FICHA TÉCNICA DO FUNDO

Nome do Fundo	CIX MCMV Feeder FII – RL
CNPJ	67.045.944/0001-56
Classe de Cotas	Classe única
Gestor	CIX Capital Gestão de Ativos Ltda.
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Custodiante	Banco BTG Pactual S.A.
Público-Alvo	Investidores em geral
Classificação ANBIMA	Papel · Residencial

Prazo de Duração	5 anos + 2 (a critério do Gestor)
Rentabilidade-Alvo	IPCA + 9,0% a.a. (base 252 d.u.)
Taxa de Gestão	1,75% a.a.
Taxa de Administração	0,15% a.a.
Taxa de Performance	Não há
Patrimônio Mínimo	R$ 1.000.000,00
Encerr. Exercício Social	30 de junho
Ambiente de Negociação	B3 (mercado de balcão)

GLOSSÁRIO

Cota Sênior

Classe de cotas com prioridade de recebimento, integralizada pelo investidor do Fundo Feeder. Só é afetada por perdas depois que a cota subordinada for consumida.

Cota Subordinada

Camada de capital responsável por absorver as primeiras perdas da estrutura, bem como os custos de sua implementação, antes de qualquer impacto sobre os investidores da cota sênior.

CRI

Certificado de Recebíveis Imobiliários. Título de renda fixa lastreado em recebíveis do setor imobiliário, usado pelo fundo para estruturar suas operações.

Dividend Yield (DY)

Rendimento distribuído aos cotistas em um período, expresso como percentual do valor da cota. O "DY anualizado" projeta esse valor para 12 meses.

Fundo Feeder

Veículo pelo qual o investidor aplica seus recursos, que por sua vez são direcionados às cotas sênior do Fundo Master.

Fundo Master

Fundo que concentra os ativos da estratégia e reúne as cotas sênior e subordinada.

IPCA

Índice de Preços ao Consumidor Amplo: mede a inflação oficial no Brasil. Base da rentabilidade-alvo do Fundo (IPCA + 9% a.a.).

Kicker

Remarcação positiva pontual no valor da cota, prevista na estrutura da operação. No caso deste Fundo, foi de 3% e absorvida pela cota subordinada.

LTV (Loan-to-Value)

Relação entre o valor financiado e o valor de garantia do ativo. Quanto menor o LTV, maior a margem de proteção da operação.

MCMV

Programa Minha Casa, Minha Vida: programa habitacional do governo federal que subsidia e viabiliza o financiamento da casa própria.

Permuta Financeira

Operação em que o incorporador entrega ao dono do terreno o direito de receber parte do valor das vendas dos imóveis, em vez de pagar pelo terreno à vista. O fundo adquire esse direito a receber.

Pulverização

Estratégia de diversificar a carteira entre diferentes tipos de operação, regiões e incorporadores, reduzindo a concentração de risco.

True Sale

Estrutura jurídica em que a venda de um ativo é definitiva, sem direito de recompra, usada nas operações de permuta financeira do Fundo.

ISIN

Código internacional que identifica de forma única um valor mobiliário, como cada CRI da carteira.

DISCLAIMER

Este material foi elaborado pela CIX Capital Gestão de Ativos Ltda. ("CIX Capital" ou "Gestora"), na qualidade de gestora do CIX MCMV Feeder Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"). Tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento. A CIX Capital não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento. As informações aqui apresentadas têm caráter gerencial, refletem a visão da Gestora com base no fechamento do mês de referência e podem sofrer ajustes após a divulgação dos números oficiais pelo Administrador.

Recomenda-se a leitura do regulamento e demais documentos do Fundo, com especial atenção à política de investimento e aos fatores de risco. O Fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administrador") e é supervisionado e fiscalizado pela CVM. Esses documentos podem ser consultados no site da CVM (www.gov.br/cvm) ou junto ao Administrador. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e regido pela Lei nº 8.668/93 e pela Resolução CVM nº 175. Suas cotas não são resgatáveis, e os cotistas podem ter dificuldade em aliená-las no mercado secundário. Trata-se de um fundo "feeder", que investe, no mínimo, 95% de seu patrimônio líquido em cotas da subclasse A do CIX MCMV Fundo de Investimento Imobiliário – RL ("Classe Investida"), cuja carteira é aplicada preponderantemente em ativos vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei nº 14.620/2023).

Os investimentos no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura, e a rentabilidade-alvo e o prêmio de participação eventualmente indicados não constituem promessa ou garantia de retorno. Fundos de investimento imobiliário podem apresentar concentração em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode acarretar perdas ao patrimônio dos cotistas. As opiniões, estimativas e projeções refletem o julgamento da Gestora na data de sua divulgação e estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. Este material não pode ser reproduzido ou redistribuído, no todo ou em parte, sem o prévio consentimento por escrito da CIX Capital. Esclarecimentos adicionais: Administrador e Gestora.

Os documentos referentes aos fundos podem ser acessados no site da CVM e no site do Administrador BTG Pactual, nos links abaixo.

Fundo Master
static.btgpactual.com/media/regulamento/67108880000195_20260603_REG.pdf

Fundo Feeder
static.btgpactual.com/media/regulamento/67045944000156_20260601_REG.pdf

CIX CAPITAL

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

RI@CIX.CAPITAL

ED. NEW STAR
AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA 2601 – 5º ANDAR – JARDIM PAULISTANO
SÃO PAULO – SP – BRASIL

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos