CIX CAPITAL

2ª CARTA MENSAL · AGOSTO 2026

Carta ao Investidor

CIX MCMV Feeder FII – RL

INÍCIO DAS ATIVIDADES

02 de julho de 2026

DATA-BASE

Agosto de 2026

CNPJ 67.045.944/0001-56

AGOSTO EM 1 MINUTO

As primeiras alocações do portfólio foram realizadas em julho e geraram resultado no mês de agosto, seguindo o mandato de gestão e os critérios de seleção de ativos do Fundo. O mês também foi marcado pela estruturação de novas operações e pela segunda distribuição de rendimentos, referente ao resultado de agosto. Os 14 empreendimentos da carteira têm, em média, 55,3% das obras executadas e 70,8% das unidades vendidas, o que reduz a exposição do Fundo ao risco de execução.

DASHBOARD

COTA FECHAMENTO AGO/26	RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO (DIVIDENDO + COTA)	DIVIDENDO NO MÊS	DIVIDEND YIELD (DY) MENSAL	DIVIDEND YIELD (DY) ANUALIZADO
R$ 104,33	**+5,83%**	**R$ 0,75** /cota 2ª distribuição	**0,72%**	**9,00%**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO TOTAL	ALOCAÇÃO ATIVOS IMOBILIÁRIOS	EMPREENDIMENTOS INVESTIDOS	NÚMERO DE COTISTAS
R$ 331,6 mm Sênior: R$ 292,8 mm Subordinada: R$ 38,8 mi	**~20%** R$ 63 mm investidos	**14** em 5 operações	**7.265** Fechamento Agosto/26

DESTAQUES DO MÊS

✓ **Pagamento do 2º dividendo mensal**

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

✓ **Início do resultado das alocações da carteira**

Encerramos agosto com aproximadamente 20% do patrimônio alocado em ativos imobiliários, distribuído em 5 operações e 14 empreendimentos. Estas operações começaram a gerar resultados que foram apurados ao longo do mês de agosto.

✓ **Pipeline robusto e setor aquecido**

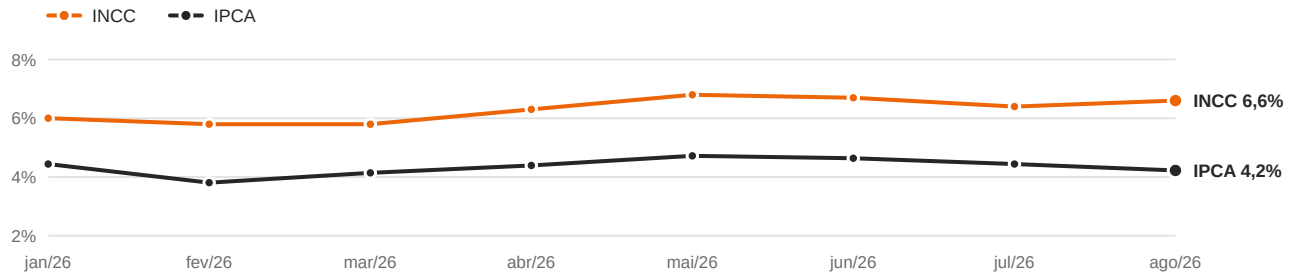
Atualmente, estamos em análise e relacionamento com mais de 70 players do mercado, sendo que já foram identificados mais de 110. O foco está na prospecção para realizar alocação diversificada em tipos de operação, incorporadores e geografia.

VISÃO DA GESTÃO

As primeiras alocações do portfólio, realizadas em julho, começaram a contribuir para o resultado do Fundo em agosto, em linha com o mandato de gestão e os critérios de seleção de ativos. Ao longo do mês, avançamos também na estruturação de novas operações, dando continuidade ao processo de alocação do portfólio. O resultado de agosto permitiu a segunda distribuição mensal do Fundo, no valor de R$ 0,75 por cota, paga aos cotistas em setembro.

Em agosto o Copom reduziu a taxa Selic para 14,00%, dando continuidade ao ciclo de flexibilização monetária iniciado em março. Acreditamos que a sensibilidade para o consumidor final ainda não foi percebida, sendo que um dos motivos são as linhas de crédito que ainda continuam em patamares elevados. De forma geral, as taxas de juros para financiamento imobiliário livre ainda não reduziram e, segundo o próprio Banco Central, os efeitos podem demorar de 12 até 18 meses. O IPCA de agosto registrou deflação de -0,32%, acumulando alta de 4,2% nos últimos 12 meses, demonstrando que a inflação corrente está melhorando. O ciclo de redução de juros e queda da inflação é positivo, mas deve ser acompanhado com prudência. A continuidade da redução da taxa Selic dependerá da evolução da inflação e expectativas do ambiente econômico doméstico e internacional. Atualmente a expectativa de inflação ainda continua desancorada, com valor acima da meta de 3,0% a.a., e o cenário divulgado pelo Copom projeta inflação de 5,1% para 2026 e 3,8% para 2027, demonstrando que a inflação de médio prazo ainda continua como um sinal de alerta. Já o INCC, inflação que mede custo de construção, acumula alta de 6,6% nos últimos 12 meses e possui impacto direto nas margens das incorporadoras e também na parcela de financiamento direto. No balanço de riscos para o segmento, a inflação deve ter um acompanhamento importante, pois os preços de repasse não corrigem e o custo de obra é impactado pela inflação, reduzindo a margem dos projetos MCMV. Ao longo da pandemia, em que o INCC chegou a atingir valores próximos a 20% a.a., foi possível observar este impacto nas margens das companhias.

Variação acumulada nos últimos 12 meses
IPCA e INCC, acumulado em 12 meses (%)

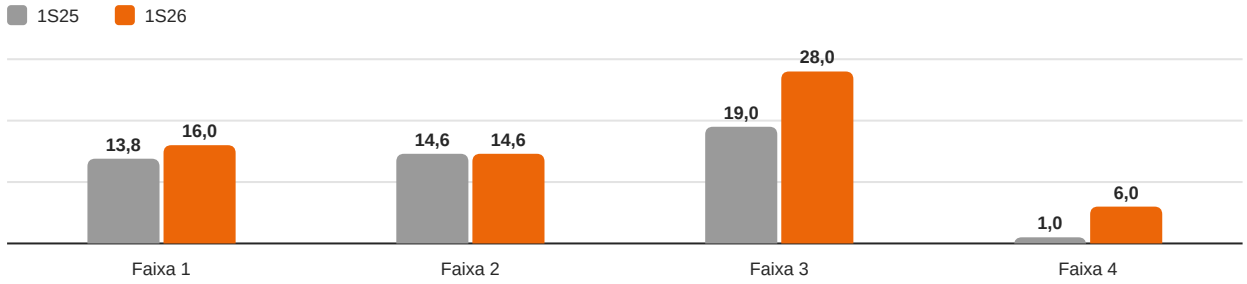


Ao analisar as famílias brasileiras observamos dados que sinalizam lados opostos. Enquanto o mercado de trabalho continua a demonstrar dados favoráveis, com desemprego em queda e em 5,3% e o rendimento real em alta de +3,3% no trimestre (mai-jun-jul/26), quando comparado com o mesmo período do ano anterior, o endividamento subiu e atingiu 49,8% da renda e a inadimplência de pessoas físicas no crédito livre alcançou 7,8%. Esta combinação é importante para o segmento, pois, enquanto emprego e renda geram a procura pelo imóvel, o endividamento e comprometimento de renda podem tornar a conversão menor, impactando VSO e vendas efetivas.

O programa MCMV encerrou o primeiro semestre de 2026 com aproximadamente 349 mil unidades contratadas e R$ 79,4 bilhões financiados, altas de 21% e 29% respectivamente, quando comparado com o mesmo período do ano anterior. Este é um novo recorde histórico e a carteira de crédito imobiliário da Caixa Econômica Federal (CEF) atingiu valor superior a R$ 1 trilhão pela primeira vez. A maior alta no financiamento foi do Faixa 3, que subiu de R$ 19 bilhões de contratações para R$ 28 bilhões. O Faixa 4 também obteve uma alta proporcional relevante, elevando de R$ 1 bilhão para R$ 6 bilhões. Vale destacar que este é um sinal importante, pois as faixas 3 e 4 são as que menos possuem subsídio e taxas de juros reduzidas. Isto pode indicar que o MCMV não é apenas um programa de subsídio e passa a ter espaço no mercado de crédito imobiliário tradicional. O Sudeste continua concentrando mais da metade do crédito contratado, com 55% do volume, mas o Nordeste amplia sua participação pelo quarto ano consecutivo. Já o Sul foi a única grande região com retração no período.

Financiamento MCMV por faixa

Volume financiado a pessoas físicas, R$ bilhões · 1S25 x 1S26

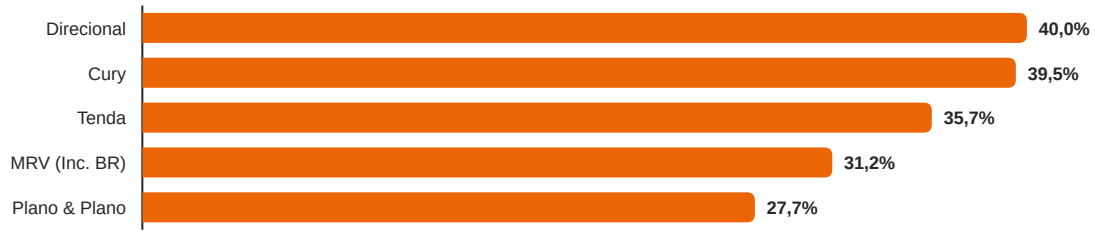


Fonte: FGTS

Uma mudança relevante foi que a CEF começou a aceitar os recebimentos de profissionais de mobilidade e delivery como renda formal para fins de análise de crédito. Em agosto o iFood lançou o programa “Rota da Casa Própria”, inicialmente em parceria com a MRV, Direcional e Tenda, permitindo que utilizem até 12 meses de histórico de rendimento da plataforma na documentação para o financiamento. Esta é uma medida que ajuda a ampliar o mercado potencial de adquirentes.

Ao longo do mês diversas companhias de capital aberto também divulgaram seus resultados referentes ao segundo trimestre de 2026, encerrado no mês de junho, reforçando a resiliência do segmento econômico. Dentre as principais foram divulgados os resultados de: Tenda, Cury, Direcional, MRV, Plano & Plano, Moura Dubeux, entre outras. As margens brutas destas companhias variaram entre 27% e 40%, sendo que Cury, Direcional e Tenda continuam apresentando expansão, MRV (Brasil) em recuperação e Plano & Plano com revisões de custos de projetos anteriores. Os resultados em sua maioria demonstraram crescimento, mas pontos específicos devem ser analisados como vendas, carteira de recebíveis, financiamento direto, alavancagem e geração de caixa. Ao analisar sob esta ótica percebemos que cada empresa possui um resultado distinto que pode ponderar o risco de cada companhia.

Margem bruta reportada 2T26



Fonte: sites de RI das companhias. Margens brutas reportadas sem ajustes.

O mercado de capitais tem se mostrado uma alternativa de crédito para incorporadoras e tem ganhado espaço, trazendo maior competitividade e alternativa. Em agosto foram encerradas ofertas de CRIs com volume de R$ 2,4 bilhões e captação em FIIs de R$ 5,1 bilhões. O índice imobiliário (IMOB) da B3 apresentou valorização de +2,4%, indicando melhora marginal na percepção macro e do segmento enquanto o Ibovespa apresentou queda de 0,33% no mesmo período.

A combinação dos dados de agosto mantém uma visão favorável para os fundamentos do MCMV. A demanda e funding apresentam dados favoráveis, já as questões referentes a custos e crédito do comprador merecem acompanhamento contínuo.

Equipe de Gestão CIX Capital

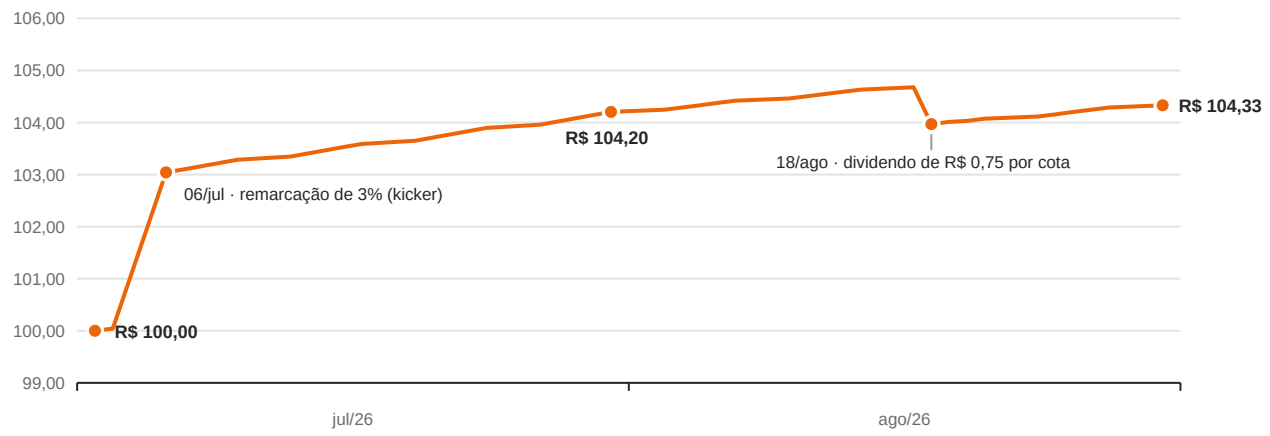
DESEMPENHO E DISTRIBUIÇÃO

O Fundo feeder iniciou com o valor por cota de R$ 100 e no dia 6 de julho houve a remarcação positiva da cota em 3% que foi absorvida pela cota subordinada. Ao longo do mês, a cota também teve valorização pela taxa de IPCA + 9% a.a. A cota de fechamento de agosto foi de R$ 104,33, representando uma valorização patrimonial de R$ 4,33 além dos dividendos já distribuídos de R$ 1,50/cota.

COTA INICIAL	COTA FECHAMENTO AGO/26	RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO
R$ 100,00	**R$ 104,33**	**+5,83%**

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E DISTRIBUIÇÕES DE DIVIDENDO

Cota patrimonial e distribuições de dividendos
Valor da cota patrimonial (R$) · 02/jul a 31/ago de 2026



	Descrição	jul*	ago
2026	**Cota Patrimonial**	104,20	104,33
	Dividendo (data base)	0,75	0,75
	Retorno Acumulado	*4,95%*	*5,83%*

* O Fundo iniciou com cota de R$ 100,00, em 02/jul/2026.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS REFERENTE A AGOSTO DE 2026

POR COTA	TOTAL DISTRIBUÍDO	DIVIDEND YIELD (DY) DO MÊS	DIVIDEND YIELD (DY) ANUALIZADO
R$ 0,75	**R$ 2,1 mi**	**0,72%**	**9,00%**

RESULTADO E EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO NO MÊS

Agosto deu continuidade ao 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 operações compromissadas isentas e fundos de renda fixa de liquidez diária. 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

~20% (R$ 63 mi)

BALANÇO PATRIMONIAL

O fundo encerrou o mês de agosto com patrimônio líquido de 331 milhões de reais, sendo 292 milhões referentes à cota sênior e 38,8 milhões da cota subordinada. Ao longo do mês de agosto foi realizada a distribuição de dividendos para a cota sênior no valor de 2,1 milhões de reais.

* 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.

Carteira	jul/26*	ago/26
Fundo Master		
Disponibilidades	259.279.058	258.960.190
Ativos Imobiliários	63.054.911	63.597.205
Provisões	10.251.487	9.078.328
Patrimônio Líquido	**332.585.456**	**331.635.723**
Cota Sênior	292.386.450	292.845.514
Cota Subordinada	40.249.006	38.790.209
Fundo Feeder		
Disponibilidades	118.132	23.862
Cota Sênior	292.386.450	292.845.514
Provisões	-21.984	-21.801
Patrimônio Líquido	**292.482.598**	**292.847.575**

RESULTADO CAIXA · AGOSTO/26

No mês de agosto o resultado caixa do Master foi de R$ 1,7 milhão. A distribuição referente a agosto (R$ 2,14 milhões) foi complementada pelo resultado acumulado, que passou de R$ 1,31 milhão em julho para R$ 875 mil ao fim de agosto.

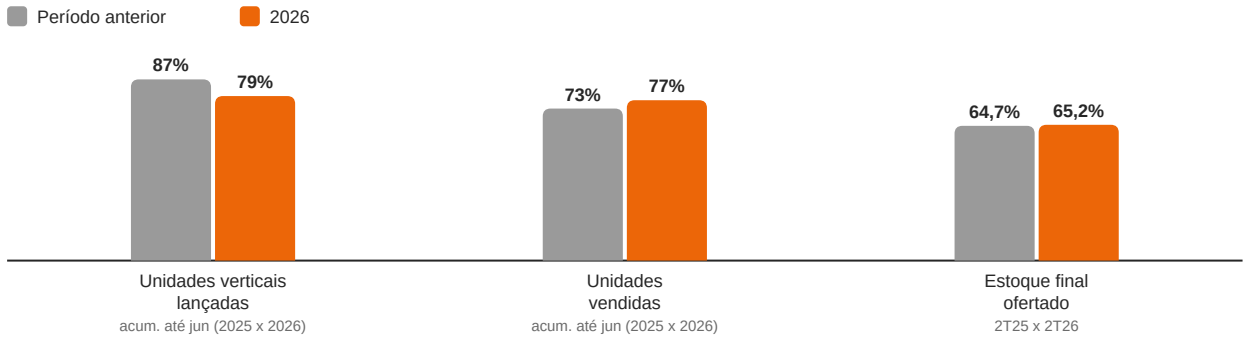
Resultado Caixa	jul/26	ago/26
Fundo Master		
Receita Caixa	2.553.202	2.388.634
Receita ativos imobiliários	967.950	163.130
Despesas	-102.342	-850.039
Resultado	**3.418.811**	**1.701.725**
Antecipação de dividendos Sr. (Master)	2.105.157	2.140.000
Resultado acumulado não dist.	**1.313.654**	**875.379**
Feeder		
Caixa	151.767	3.253
Dividendos Cota Sr.	2.105.157	2.140.000
Custos	-33.924	-97.341
Resultado	**2.223.000**	**2.045.913**
Antecipação de dividendos	2.105.157	2.108.017
R$/ cota	0,75	0,75

VISÃO PARA O SETOR

Atualmente os ativos já em carteira estão localizados em Manaus/AM, região que possui bons indicadores para o mercado de MCMV. De acordo com a ABRAINC, o programa respondeu por 79% das unidades verticais lançadas na capital no acumulado até junho de 2026 (ante 87% em 2025) e por 77% das unidades vendidas no mesmo período (ante 73% em 2025), além de representar 65,2% do estoque final ofertado no 2T26, ante 64,7% no 2T25. Tais dados e tendências para a região demonstram a demanda estrutural da região e boa absorção dos lançamentos, corroborando nossa visão positiva para o segmento e região.

MCMV em Manaus/AM

Participação do programa no total do mercado da capital (%)



Fonte: ABRAINC, conforme descrito no texto.

Para dar continuidade à alocação, a Gestora já mapeou mais de 110 incorporadoras com atuação no MCMV, das quais 75 encontram-se em análise, com interlocução direta para avaliação de potenciais novas operações. O processo de investimento é estruturado em etapas: (i) originação, direta ou indireta; (ii) aprovação da incorporadora, com base em metodologia proprietária de rating e comitê de crédito; (iii) análise individual de cada operação; e (iv) estruturação e gestão contínua dos ativos. O pipeline atual é diversificado por modalidade de operação, incorporador e região, e parte das operações já se encontra em fase de estruturação, com liquidação prevista para os próximos meses.

(i)
Originação
Direta ou indireta

(ii)
Aprovação da incorporadora
Metodologia proprietária de rating e comitê de crédito

(iii)
Análise individual
De cada operação

(iv)
Estruturação e gestão
Contínua dos ativos

+110 incorporadoras com atuação no MCMV mapeadas

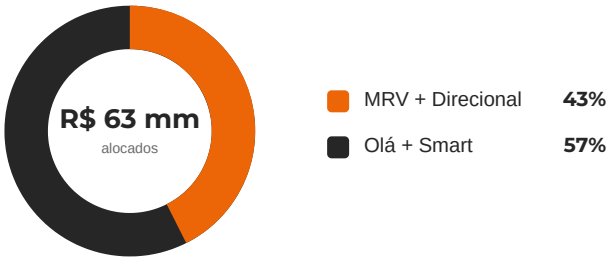
75 em análise, com interlocução direta

CARTEIRA EM NÚMEROS E PERSPECTIVA

A carteira soma 5 operações de permuta financeira, no formato de true sale, distribuídas em 14 empreendimentos e R$ 63 milhões alocados. Novas operações já foram formalizadas e estão em fase de estruturação.

RETORNO MÉDIO ESTIMADO	EMPREENDIMENTOS COM VENDAS INICIADAS	AVANÇO MÉDIO DE OBRAS	AVANÇO MÉDIO DE VENDAS
19,50% a.a.	**100%** (14 de 14)	**55,3%**	**70,8%**

CONCENTRAÇÃO POR INCORPORADOR



A carteira segue em linha com a estratégia de alocação inicial, concentrada em permutas financeiras. Por meio do true sale, o Fundo passa a ter direito a uma parcela do valor das vendas dos imóveis, o que o afasta do risco de custo de construção e torna o fluxo de caixa mais previsível do que em outras modalidades previstas no mandato, como a co-incorporação e a exposição de caixa. Aliada à escolha de incorporadores com histórico comprovado, essa estrutura permitiu que o Fundo começasse a gerar resultado com um nível de risco compatível com a fase inicial da operação. O perfil atual é um ponto de partida: a expectativa é que a carteira se diversifique de forma gradual entre modalidades, regiões e incorporadores, conforme o pipeline avance.

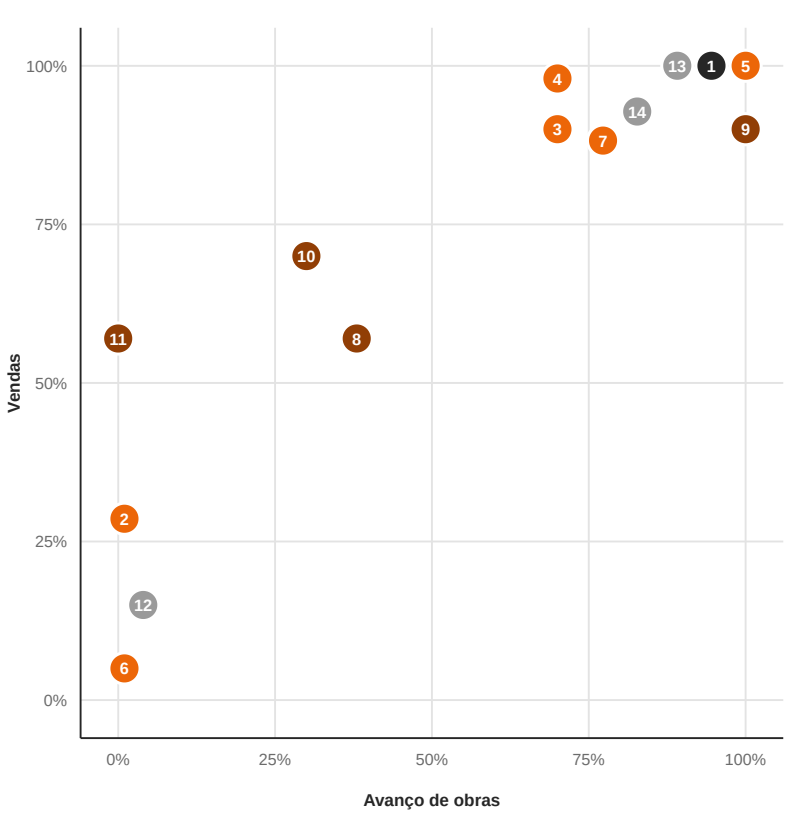
CARTEIRA ATIVOS

Ativo	Taxa a.a.	Valor (R$)	% PL	Vencimento
CRI Permuta MRV e Direcional	19,50%	R$ 27.125.310	8,2%	jul-32
CRI Permuta Olá Mosaico	19,50%	R$ 8.794.451	2,7%	abr-32
CRI Permuta Olá Ponta Negra	19,50%	R$ 13.163.412	4,0%	ago-32
CRI Permuta Smart Ponta Negra	19,50%	R$ 12.433.073	3,7%	mar-33
CRI Permuta Smart Mosaico	19,50%	R$ 2.080.960	0,6%	mai-32

CARTEIRA EM PERSPECTIVA

Antes de passar por cada ativo, a visão consolidada dos 14 empreendimentos, por estágio de obra e de vendas, mostra como está o risco de execução do portfólio como um todo.

ESTÁGIO DE OBRAS E DE VENDAS POR EMPREENDIMENTO



DIRECIONAL
1 Luar Ponta Negra

MRV
2 Vista das Seringueiras
3 Vista das Orquídeas
4 Vista dos Jasmins
5 Vista das Paineiras
6 Bela Vista
7 Mirante Cardeal

OLÁ
8 Realize Mosaico
9 Up Mosaico
10 Ola Ponta Negra
11 Fit Ponta Negra

SMART
12 Smart Tower Itapuranga II
13 Smart Tower Itapuranga I
14 Smart Tower Mosaico

Na permuta financeira, o risco diminui à medida que a obra avança e as unidades são vendidas. Quanto mais adiantada a construção e maior o percentual já vendido, menos o Fundo depende da execução do empreendimento e mais previsíveis ficam os recebíveis que sustentam o retorno da carteira. É por isso que obras e vendas são os dois indicadores que a Gestora acompanha de perto.

Na média simples dos 14 empreendimentos, as obras estão em 55,3% e as vendas em 70,8%. O destaque do mês foi comercial: o Fit Ponta Negra passou de 40% para 57% das unidades vendidas antes mesmo do início das obras, e o Mirante Cardeal, de 80% para 90%, com obras em 80%. Juntos, os dois representam cerca de 19% da carteira. Outros três empreendimentos, Luar Ponta Negra, Vista das Paineiras e Smart Tower Itapuranga I, que somam cerca de 17% da carteira, já estão com obras e vendas em 100%, o que também reduz a exposição do Fundo ao risco de execução e de comercialização. À medida que mais unidades são vendidas e as obras avançam, diminui a exposição do Fundo ao risco de execução e de comercialização.

Nota: os percentuais de obras e vendas de julho e agosto 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

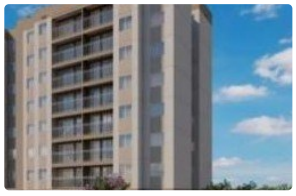
DIRECIONAL

Tipo de operação	**Permuta Financeira**
Localização	**Manaus/AM**
Taxa	**19,50% a.a.**
Vencimento	**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. O empreendimento já está com obras concluídas e vendas avançadas, apresentando o perfil de menor risco de execução entre os ativos da carteira.



100% OBRAS	100% VENDAS

MRV

Tipo de operação	**Permuta Financeira**
Localização	**Manaus/AM**
Taxa	**19,50% a.a.**
Vencimento	**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 financeira com a MRV. Empreendimento recém-lançado, com obras em estágio inicial, mas com 28,59% das unidades vendidas. Ritmo de comercialização saudável para a fase do empreendimento.



1% OBRAS	28,59% VENDAS

MRV

Tipo de operação	**Permuta Financeira**
Localização	**Manaus/AM**
Taxa	**19,50% a.a.**
Vencimento	**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 financeira com a MRV. Empreendimento recém-lançado, com obras em estágio avançado e com 90% das unidades vendidas. Ritmo de comercialização saudável para a fase do empreendimento.



70% OBRAS	90% VENDAS

MRV

Tipo de operação	**Permuta Financeira**
Localização	**Manaus/AM**
Taxa	**19,50% a.a.**
Vencimento	**Jul/32**
Valor inicial	**R$ 1,9 mi**
Código ISIN:	**BRLSECCRI5M7**

Vista dos Jasmins

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

Operação de permuta com a MRV. Obras em 70% e vendas em 98%: ativo em fase avançada de execução, com boa velocidade de comercialização.



70% OBRAS	98% VENDAS

MRV

Tipo de operação	**Permuta Financeira**
Localização	**Manaus/AM**
Taxa	**19,50% a.a.**
Vencimento	**Jul/32**
Valor inicial	**R$ 0,6 mi**
Código ISIN:	**BRLSECCRI5M7**

Vista das Paineiras

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

Operação de permuta financeira com a MRV. Obras e vendas concluídas.



100% OBRAS	100% VENDAS

MRV

Tipo de operação	**Permuta Financeira**
Localização	**Manaus/AM**
Taxa	**19,50% a.a.**
Vencimento	**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 em empreendimento chamado Bela Vista, localizado na cidade de Manaus/AM. Empreendimento já está lançado com vendas e obras em andamento.



1% OBRAS	5% VENDAS

MRV

Tipo de operação	**Permuta Financeira**
Localização	**Manaus/AM**
Taxa	**19,50% a.a.**
Vencimento	**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 em empreendimento chamado Mirante Cardeal, localizado na cidade de Manaus/AM. Empreendimento já está lançado com vendas e obras em andamento.



80% OBRAS	90% VENDAS

OLÁ

Tipo de operação	**Permuta Financeira**
Localização	**Manaus/AM**
Taxa	**19,50% a.a.**
Vencimento	**Abr/32**
Valor inicial	**R$ 7,8 mi**
Código ISIN:	**BRLSECCRI5P0**

Realize Mosaico

https://digaola.com.br/empreendimento-realize-mosaico/

Operação de permuta com a Olá em empreendimento chamado Realize Mosaico, localizado na cidade de Manaus/AM. Empreendimento já está lançado com vendas e obras em andamento.



38% OBRAS	57% VENDAS

OLÁ

Tipo de operação	**Permuta Financeira**
Localização	**Manaus/AM**
Taxa	**19,50% a.a.**
Vencimento	**Abr/32**
Valor inicial	**R$ 1,0 mi**
Código ISIN:	**BRLSECCRI5P0**

Up Mosaico

https://digaola.com.br/empreendimento-up-mosaico/

Operação de permuta com a Olá em empreendimento chamado Up Mosaico, localizado na cidade de Manaus/AM. Empreendimento já está lançado com vendas e obras concluídas.



100% OBRAS

90% VENDAS

OLÁ

Tipo de operação	**Permuta Financeira**
Localização	**Manaus/AM**
Taxa	**19,50% a.a.**
Vencimento	**Ago/32**
Valor inicial	**R$ 7,7 mi**
Código ISIN:	**BRLSECCRI5N5**

Ola Ponta Negra

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

Operação de permuta com a Olá em empreendimento chamado Ola Ponta Negra, localizado na cidade de Manaus/AM. Empreendimento já está lançado com vendas acima da expectativa.



30% OBRAS

70% VENDAS

OLÁ

Tipo de operação	**Permuta Financeira**
Localização	**Manaus/AM**
Taxa	**19,50% a.a.**
Vencimento	**Ago/32**
Valor inicial	**R$ 5,2 mi**
Código ISIN:	**BRLSECCRI5N5**

Fit Ponta Negra

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

Operação de permuta com a Olá em empreendimento chamado Fit Ponta Negra, localizado na cidade de Manaus/AM. Empreendimento recém-lançado com vendas acima da expectativa.



0% OBRAS

57% VENDAS

SMART

Tipo de operação	**Permuta Financeira**
Localização	**Manaus/AM**
Taxa	**19,50% a.a.**
Vencimento	**Mar/33**
Valor inicial	**R$ 4,4 mi**
Código ISIN:	**BRLSECCRI5O3**

Smart Tower Itapuranga II

https://smartempreendimentos.com.br/diret%C3%B3rio/smart-tower-itapuranga-ii/

Operação de permuta com a Smart Empreendimentos em empreendimento chamado Smart Tower Itapuranga II, localizado na cidade de Manaus/AM. Empreendimento lançado com previsão de início de obras.



4% OBRAS	15% VENDAS

SMART

Tipo de operação	**Permuta Financeira**
Localização	**Manaus/AM**
Taxa	**19,50% a.a.**
Vencimento	**Mar/33**
Valor inicial	**R$ 7,8 mi**
Código ISIN:	**BRLSECCRI5O3**

Smart Tower Itapuranga I

https://smartempreendimentos.com.br/diret%C3%B3rio/smart-tower-itapuranga/

Operação de permuta com a Smart Empreendimentos em empreendimento chamado Smart Tower Itapuranga I, localizado na cidade de Manaus/AM. Empreendimento já está concluído e com vendas concluídas.



100% OBRAS	100% VENDAS

SMART

Tipo de operação	**Permuta Financeira**
Localização	**Manaus/AM**
Taxa	**19,50% a.a.**
Vencimento	**Mai/32**
Valor inicial	**R$ 2,1 mi**
Código ISIN:	**BRLSECCRI6E2**

Smart Tower Mosaico

https://smartempreendimentos.com.br/diret%C3%B3rio/smart-tower-mosaico/

Operação de permuta com a Smart Empreendimentos. Obras em 80% e vendas em 91%, rumo à conclusão do empreendimento.



80% OBRAS	91% VENDAS

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.

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)

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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

RI: ri@cix.capital

Ed. New Star, Av. Brigadeiro Faria Lima 2601 – 5º andar
Jardim Paulistano – São Paulo/SP