CIX CAPITAL

3ª CARTA MENSAL · SETEMBRO 2026

Carta ao Investidor

CIX MCMV Feeder FII – RL

INÍCIO DAS ATIVIDADES

02 de julho de 2026

DATA-BASE

Setembro de 2026

CNPJ 67.045.944/0001-56

SETEMBRO EM 1 MINUTO

Em setembro, o Fundo realizou a sua 3ª distribuição mensal, de R$ 0,75 por cota (DY de 0,72% no mês e 9,00% ao ano), e a rentabilidade desde o início chegou a 6,64%. A alocação em ativos imobiliários avançou de cerca de 20% para cerca de 36% do patrimônio, com duas novas operações: a compra de estoque da INC Empreendimentos, em Minas Gerais e São Paulo, e a exposição de caixa da Metrocasa, em São Paulo. A carteira passa a combinar três modalidades de operação (permutas financeiras, estoque com opção de recompra e exposição de caixa), com seis incorporadoras em três estados, o que reforça a diversificação e a pulverização do risco do Fundo.

DASHBOARD

COTA FECHAMENTO SET/26	RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO (DIVIDENDO + COTA)	DIVIDENDO NO MÊS	DIVIDEND YIELD (DY) MENSAL	DIVIDEND YIELD (DY) ANUALIZADO
R$ 104,39	**+6,64%**	**R$ 0,75** /cota 3ª distribuição	**0,72%**	**9,00%**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO TOTAL	ALOCAÇÃO ATIVOS IMOBILIÁRIOS	EMPREENDIMENTOS INVESTIDOS	NÚMERO DE COTISTAS
R$ 332,0 mm Sênior: R$ 293,0 mm Subordinada: R$ 39,0 mi	**~36%** R$ 121 mm investidos	**19** em 7 operações	**7.862** Fechamento Setembro/26

DESTAQUES DO MÊS

✓ **3º dividendo mensal pago, com DY de 0,72% no mês**

A terceira distribuição do Fundo, referente ao resultado de setembro e paga em outubro, somou R$ 2,1 milhões. Em relação à cota de fechamento de ago/26, o dividend yield foi de 0,72% no mês, equivalente a 9,00% ao ano.

✓ **Alocação avança para cerca de 36% do patrimônio**

Com as duas novas operações, os ativos imobiliários somaram R$ 121 milhões, distribuídos em 7 operações e 19 empreendimentos no Amazonas, em Minas Gerais e em São Paulo.

✓ **Greve da Caixa sem impacto relevante nas operações**

A greve dos funcionários da Caixa Econômica Federal (CEF), de 10 a 29 de setembro, deslocou parte dos repasses do MCMV do 3º para o 4º trimestre, sem alterar os valores a receber. Até o momento, não observamos impactos relevantes nas operações do Fundo.

VISÃO DA GESTÃO

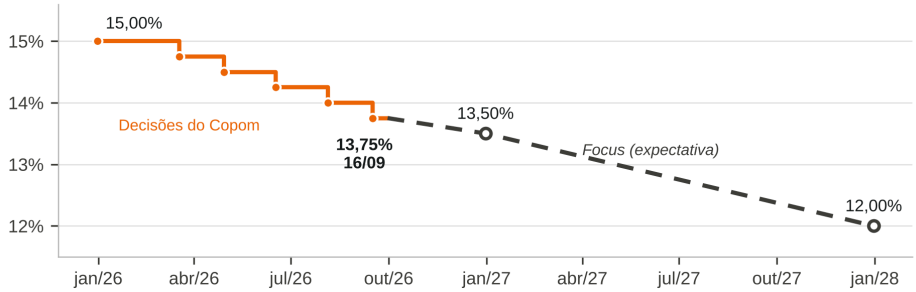
Setembro foi um mês de juros pressionados e de maior incerteza política, em um setor que segue sustentado por demanda e por recursos públicos. Os juros mais altos no exterior e a inflação ainda elevada no Brasil mantêm o crédito caro, o que torna a conversão de demanda em vendas mais dependente de financiamento e de subsídio.

No exterior, o Federal Reserve (FED) elevou os juros americanos para o intervalo de 3,75% a 4,00% em 16 de setembro, a primeira alta desde 2023, e a taxa dos Treasuries de 10 anos fechou acima de 5%, o maior nível desde 2007. Juros mais altos nos Estados Unidos reduzem o espaço para cortes em países emergentes, inclusive no Brasil.

No Brasil, o Copom reduziu a Selic em 0,25 ponto percentual no mesmo dia, para 13,75% ao ano, no quinto corte consecutivo. A decisão foi unânime e o comunicado não sinalizou os próximos passos. O mercado projeta a Selic em 13,50% ao fim de 2026 e em 12,00% ao fim de 2027.

Selic: ciclo de cortes e expectativa do mercado

% a.a. · linha cheia = realizado; tracejada = mediana Focus de 05/10/26



Fontes: Banco Central/Copom e Boletim Focus. Datas das reuniões de mar a jun/26 aproximadas. Elaboração CIX.

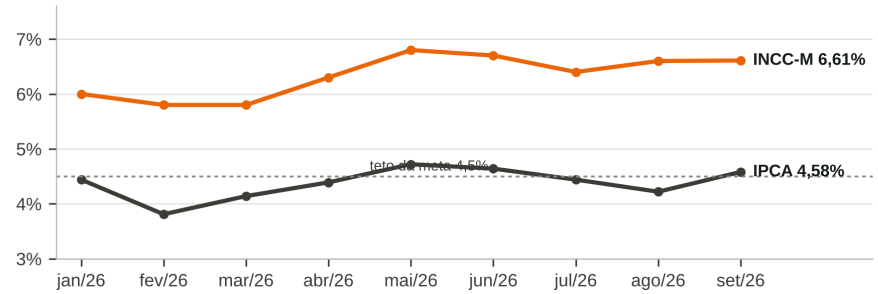
O que limita o ritmo dos cortes é a inflação esperada, que permanece em patamar elevado. A ata do Copom elevou a projeção de IPCA para 5,2% em 2026 e 3,9% em 2027, e o Boletim Focus de 5 de outubro projeta 5,01% para 2026, acima do teto da meta de 4,5%, e 4,30% para 2027, 0,4 ponto percentual acima da projeção do Banco Central. Entendemos que o ciclo de cortes deve seguir em ritmo gradual e que a queda da Selic ainda levará tempo para chegar à taxa do financiamento imobiliário ao consumidor.

A inflação ao consumidor oscilou: o IPCA de agosto teve deflação de 0,32% e o de setembro subiu 0,82%, com alta de 4,58% em 12 meses. A energia elétrica residencial (+7,89%) foi o principal impacto individual da alta de setembro, com o fim do bônus da usina hidrelétrica de Itaipu, desconto concedido nas contas de luz. Mais relevante para o setor é o custo de construção, que segue acima da inflação ao consumidor: o INCC-M subiu 0,25% em setembro, após 0,85% em agosto, e acumula 6,61% em 12 meses.

Como os preços do MCMV são limitados pelos tetos do programa, esse descasamento entre custos que variam com a inflação e preço de venda travado pressiona as margens das incorporadoras, e já aparece nos resultados. Nos balanços divulgados em agosto, a Plano&Plano registrou queda de 39,3% no lucro líquido, com margens pressionadas por custos de construção e transporte, e a Tenda trabalha com inflação de 8% em seus estudos de viabilidade. Nas permutas financeiras, o Fundo não assume o custo de construção, mas acompanha a capacidade de execução de cada incorporadora.

Inflação ao consumidor × custo de construção

Variação acumulada em 12 meses · o INCC segue acima do IPCA

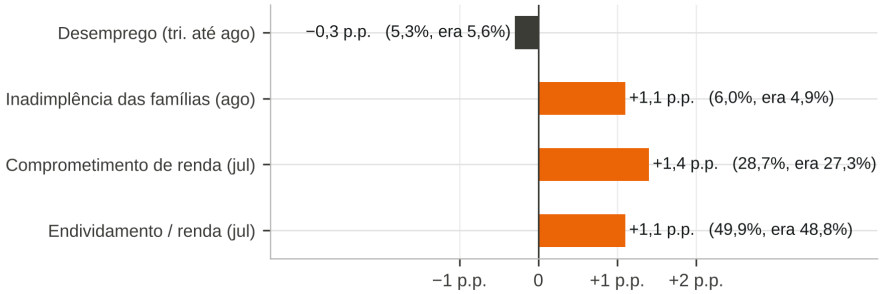


Fontes: IBGE (IPCA) e FGV (INCC-M). Elaboração CIX.

O mercado de trabalho segue sustentando a demanda por moradia. O desemprego ficou em 5,3% no trimestre até agosto, o menor para o período desde 2012, e a renda real média subiu 3,7% em 12 meses. O Caged de agosto registrou 165,8 mil vagas formais, das quais 20,8 mil na construção. Em contrapartida, o crédito às famílias ficou mais apertado, com endividamento de 49,9% da renda em julho, segundo o Banco Central. Entendemos que emprego e renda continuam dando suporte à demanda, mas a conversão em vendas depende cada vez mais de crédito e de subsídio.

Famílias: emprego forte, crédito mais apertado

Variação em 12 meses, em pontos percentuais · entre parênteses, o nível atual e o de 12 meses antes

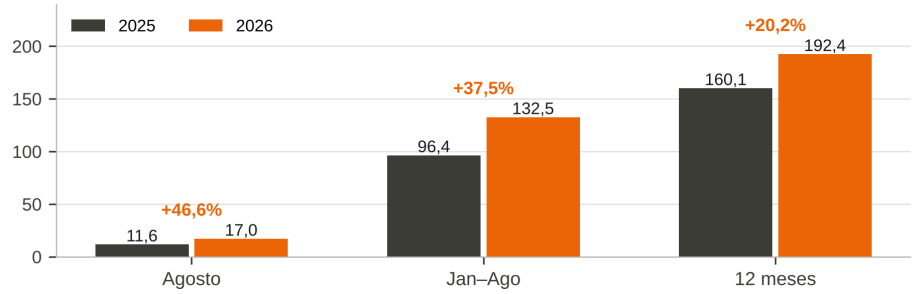


Fontes: IBGE/PNAD e Banco Central. Níveis de 12 meses antes calculados pela variação divulgada. Elaboração CIX.

Do lado dos recursos para o crédito habitacional, o quadro de 2026 segue favorável. Em 10 de setembro, o Conselho Curador do FGTS ampliou em R$ 0,5 bilhão o orçamento de descontos de 2026 para as Faixas 1 e 2, que passou a R$ 13 bilhões. Os financiamentos com recursos da poupança somaram R$ 16,97 bilhões em agosto, alta de 46,6% em 12 meses, e a Abecip elevou a projeção de crescimento do crédito imobiliário em 2026 de 15% para 18%.

Crédito imobiliário com recursos da poupança (SBPE)

R$ bilhões · 2025 × 2026, com a variação anual

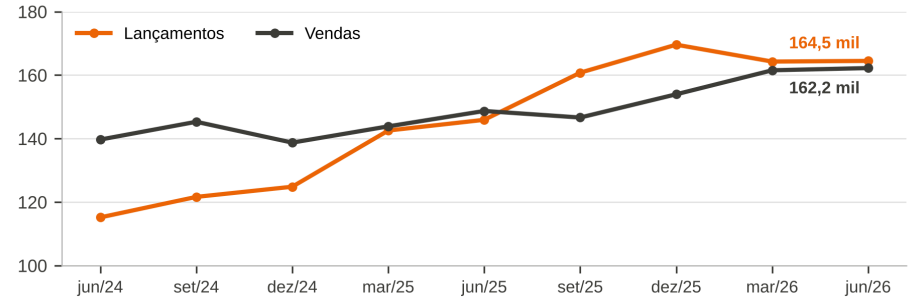


Fonte: Abecip. Valores de 2025 calculados pela CIX a partir das variações divulgadas.

O MCMV segue como o principal motor do mercado de imóveis novos. Desde 2023, foram contratadas 2,7 milhões de unidades, de uma meta de 3 milhões até o fim de 2026. Na série da CBIC, o programa respondeu por 58% das unidades lançadas no 2º trimestre, o maior percentual desde 2019, e avança sobre a classe média, com o primeiro lançamento da Tenda na Faixa 4. No sentido oposto, a Plano&Plano afirmou que a Faixa 1 vem perdendo poder de compra.

MCMV: lançamentos e vendas das incorporadoras

Mil unidades, acumulado em 12 meses · associadas da Abrainc · último dado: junho/2026

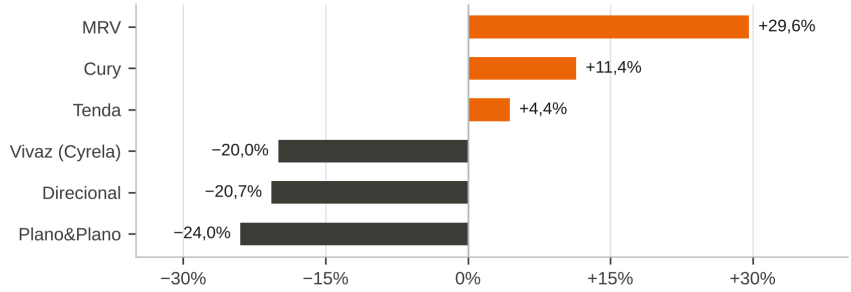


Fonte: Indicadores Abrainc-Fipe, série histórica publicada em 09/09/2026. Elaboração CIX.

As incorporadoras listadas mostraram um setor com demanda firme e conversão em caixa mais lenta. As ações recuaram em setembro (Tenda -18,4%, Cury -14,1% e Direcional -8,9%), e as prévias do 3º trimestre, divulgadas no início de outubro, evidenciaram a diferença entre as companhias: MRV (+29,6%), Cury (+11,4%) e Tenda (+4,4%) aumentaram as vendas líquidas, enquanto Direcional (-20,7%), Vivaz (-20%) e Plano&Plano (-24%) recuaram. Os distratos também subiram, chegando a 19,5% das vendas brutas na Tenda e a 25,1% na Plano&Plano.

Incorporadoras listadas: vendas líquidas no 3º trimestre

Variação sobre o 3º trimestre de 2025 · prévias operacionais divulgadas entre 9 e 14 de outubro



Fontes: prévias operacionais das companhias, via Money Times, Gazeta Mercantil, XP, Genial e Portas. Elaboração CIX.

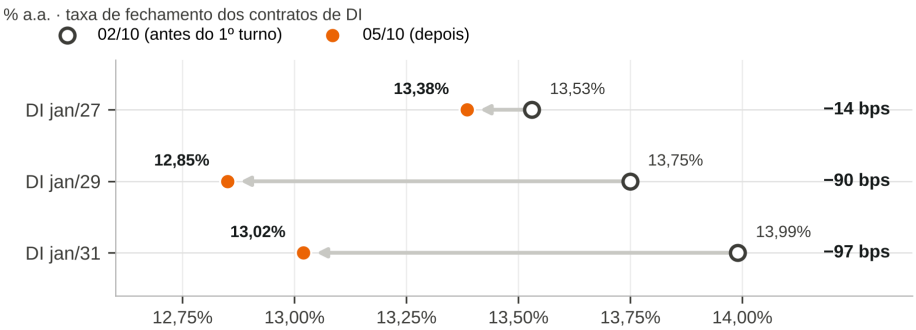
Para o Fundo, a leitura relevante é a exposição por incorporador. Nas permutas financeiras com MRV e Direcional (8,4% do patrimônio), cinco dos sete empreendimentos já têm 90% ou mais das unidades vendidas, o que reduz a sensibilidade da carteira a oscilações trimestrais de vendas e de distratos. Distratos e ritmo de vendas são pontos que acompanhamos de perto na análise de cada incorporador.

Parte da perda de ritmo veio da greve dos funcionários da Caixa, de 10 a 29 de setembro, encerrada por decisão do TST. As vendas e as contratações continuaram pelos canais digitais, mas entendemos que parte dos repasses às incorporadoras deve passar do 3º para o 4º trimestre; na Tenda, os repasses do trimestre caíram 31,5% sobre o mesmo período de 2025. Acompanhamos os repasses em cada operação do Fundo e, até o momento, não observamos impactos relevantes.

A eleição presidencial é o principal fator de incerteza do período. Em setembro, as pesquisas indicavam disputa equilibrada, e o Datafolha de 24 de setembro mostrava Lula com 40% e Flávio Bolsonaro com 36% das intenções de voto. No primeiro turno, em 4 de outubro, Flávio Bolsonaro teve 47% dos votos válidos e Lula, 45%, e os dois disputam o segundo turno em 25 de outubro. No dia seguinte, os juros futuros longos recuaram cerca de 1 ponto percentual, o Ibovespa subiu 7,7%, para o recorde de 206.912 pontos, e o dólar caiu para R$ 5,00. A reação reflete, em parte, a redução de incerteza após a primeira etapa e depende do desfecho do segundo turno.

Para o MCMV, o dado mais relevante é que os dois candidatos propõem manter um programa habitacional de grande escala. O programa de governo de Lula prevê continuar e ampliar o MCMV, com meta de 3 milhões de moradias contratadas até o fim de 2026. O plano de Flávio Bolsonaro propõe retomar o Casa Verde e Amarela, com meta de 2,5 milhões de moradias, e prevê reduzir o valor das prestações. Nenhum dos dois programas apresenta o custo das propostas nem detalha o papel do FGTS, que responde por cerca de 81% dos recursos do programa em 2026. O plano de aplicação do FGTS para 2027 a 2029 será discutido pelo Conselho Curador no fim de outubro, perto do segundo turno. Entendemos que a continuidade de um programa habitacional é provável em qualquer cenário, mas nome, faixas, tetos e volume de subsídio a partir de 2027 podem sofrer ajustes. A parcela que depende do Orçamento da União, concentrada na Faixa 1, é a mais exposta a revisão; a parcela financiada pelo FGTS tende a ser mais estável.

Juros futuros: reação ao 1º turno



Fonte: DGABC/Broadcast, fechamentos de 02/10 e 05/10/26. Elaboração CIX.

Entendemos que os fundamentos do MCMV seguem favoráveis: a demanda é sustentada por emprego e renda, os recursos do FGTS e da poupança estão em expansão e o programa avança sobre faixas de renda mais altas. Os pontos de atenção são o custo de obra, o crédito ao comprador, a normalização dos repasses após a greve e o resultado eleitoral, que pode alterar o desenho do programa a partir de 2027. Por isso, seguimos com a alocação gradual, priorizando estruturas com colchão de garantia e incorporadores com histórico comprovado, como nas operações concluídas em setembro.

Equipe de Gestão CIX Capital

DESEMPENHO E DISTRIBUIÇÃO

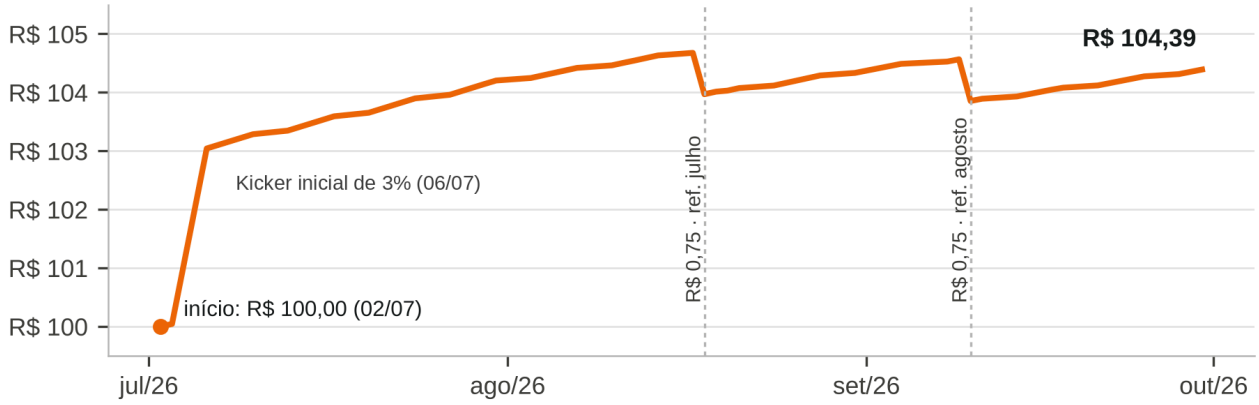
No dia 17 de setembro o Fundo pagou R$ 0,75 por cota referente a agosto e, em outubro, pagou mais R$ 0,75 por cota referente a setembro, cada uma de R$ 2,1 milhões. A cota patrimonial do Feeder encerrou setembro em R$ 104,39, ante R$ 104,33 em agosto. Somando a cota às três distribuições (R$ 2,25 por cota), a rentabilidade desde o início é de 6,64%.

COTA INICIAL	COTA FECHAMENTO SET/26	RENTABILIDADE DESDE O INÍCIO
R$ 100,00	**R$ 104,39**	**+6,64%**

EVOLUÇÃO DA COTA PATRIMONIAL E DISTRIBUIÇÕES DE DIVIDENDO

Cota patrimonial do Feeder

R$ por cota · linhas tracejadas: dia em que a cota foi ajustada pela distribuição



Fonte: CIX Capital.

	Descrição	02/jul*	jul/26	ago/26	set/26
2026	**Cota Patrimonial**	100,00	104,20	104,33	104,39
	Distribuição por cota (R$)	—	0,75	0,75	0,75
	Retorno Acumulado (cota + distribuições)	—	*4,95%*	*5,83%*	*6,64%*

* Data de início do Fundo. Distribuições pela competência; a de setembro foi paga em outubro.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS REFERENTE A SETEMBRO 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

A alocação em ativos imobiliários passou de cerca de 20% para cerca de 36% do patrimônio em setembro, com a entrada de duas novas operações. Os demais recursos permanecem em operações compromissadas isentas e em renda fixa com liquidez diária, e seguem como fonte para as próximas alocações.

BALANÇO PATRIMONIAL

O patrimônio líquido encerrou o mês em R$ 332,0 milhões, sendo R$ 293,0 milhões na cota sênior e R$ 39,0 milhões na subordinada, praticamente estável frente a agosto (R$ 331,6 milhões). A mudança ocorreu na composição do ativo: os ativos imobiliários passaram de R$ 63,6 milhões para R$ 120,9 milhões, e as disponibilidades, de R$ 259,0 milhões para R$ 202,7 milhões. A cota sênior recebeu em setembro R$ 2,1 milhões referentes ao resultado de agosto/26.

* 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 (R$)	jul/26*	ago/26	set/26
Fundo Master			
Disponibilidades	259.279.058	258.960.190	202.710.309
Ativos Imobiliários	63.054.911	63.597.205	120.947.608
Provisões	10.251.487	9.078.328	8.360.647
Patrimônio Líquido	**332.585.456**	**331.635.723**	**332.018.564**
Cota Sênior	292.386.450	292.845.514	293.009.855
Cota Subordinada	40.249.006	38.790.209	39.008.709
Fundo Feeder			
Disponibilidades	118.132	23.862	21.413
Cota Sênior do Master	292.386.450	292.845.514	293.009.855
Provisões	-21.984	-21.801	-21.716
Patrimônio Líquido	**292.482.598**	**292.847.575**	**293.009.552**

RESULTADO CAIXA · SETEMBRO/26

O resultado caixa do Master em setembro foi de R$ 1,55 milhão, e a distribuição referente ao mês (R$ 2,18 milhões no Master) foi complementada pelo resultado acumulado, que passou de R$ 875 mil em agosto para R$ 247 mil ao fim de setembro. As novas operações, concluídas na segunda quinzena, devem contribuir de forma mais relevante para as receitas a partir de outubro.

Resultado Caixa (R$)	jul/26	ago/26	set/26	Acum.
Fundo Master				
Receita do Caixa	2.553.202	2.388.634	1.914.383	6.856.219
Receita dos ativos imobiliários	967.950	163.130	582.878	1.713.958
Despesas	-102.342	-850.039	-946.056	-1.898.437
Resultado	**3.418.811**	**1.701.725**	**1.551.204**	**6.671.740**
Distribuição à Cota Sênior	2.105.157	2.140.000	2.180.000	6.425.157
Resultado acumulado não distribuído	**1.313.654**	**875.379**	**246.583**	**—**
Fundo Feeder				
Caixa	151.767	3.253	21.413	176.433
Rendimentos recebidos do Master	2.105.157	2.140.000	2.180.000	6.425.157
Custos	-33.924	-97.341	-34.632	-165.897
Resultado	**2.223.000**	**2.045.913**	**2.166.781**	**6.435.694**
Distribuição aos cotistas	2.105.157	2.108.017	2.110.647	6.323.821
R$ por cota	0,75	0,75	0,75	2,25

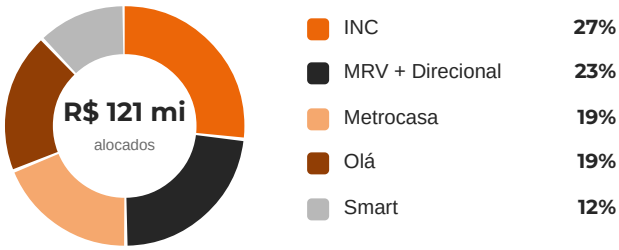
CARTEIRA EM NÚMEROS E PERSPECTIVA

Ao fim de setembro, a carteira de ativos imobiliários reúne CRIs de permuta financeira, o estoque da INC, com opção de recompra, e a exposição de caixa da Metrocasa.

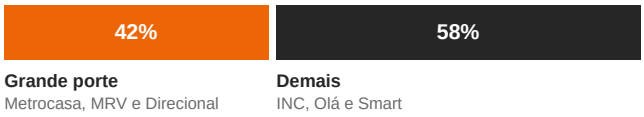
ATIVOS IMOBILIÁRIOS	OPERAÇÕES · EMPREENDIMENTOS	INCORPORADORAS	ESTADOS
R$ 121 mi	**7 · 19**	**6**	**3**
36,4% do patrimônio	3 modalidades	MRV, Direcional, Metrocasa, INC, Olá e Smart	AM, MG e SP

ALOCAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Por incorporador



Por porte do incorporador



Grande porte
Metrocasa, MRV e Direcional

Demais
INC, Olá e Smart

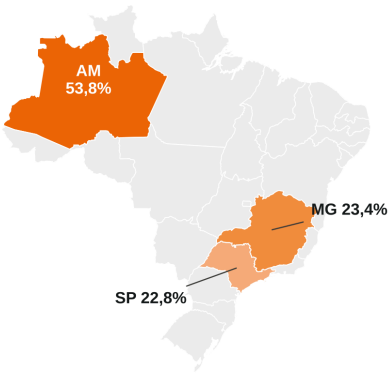
Por tipo de operação



Permuta financeira
5 CRIs

Estoque
INC

Exp. caixa
Metrocasa



Alocação por estado

% dos ativos imobiliários, por empreendimento · posição de 30/09/2026

Amazonas — **53,8%**
R$ 65,1 mi · 14 empreendimentos em Manaus (permutas financeiras com MRV, Direcional, Olá e Smart)

Minas Gerais — **23,4%**
R$ 28,3 mi · 4 empreendimentos da INC (estoque)

São Paulo — **22,8%**
R$ 27,5 mi · 1 empreendimento da INC (estoque) e exposição de caixa da Metrocasa

Metrocasa considerada 100% em São Paulo.

A diversificação ocorre por tipo de operação, incorporadora e região, com baixo valor por operação: nenhuma delas supera 10% do patrimônio, e o valor médio por empreendimento é de cerca de R$ 6,4 milhões. Nas permutas financeiras (54% dos ativos), o Fundo tem direito sobre parte das vendas dos imóveis, sem exposição ao custo de construção. As duas operações de setembro estão descritas no capítulo Detalhamento dos ativos.

CARTEIRA ATIVOS

Ativo	Tipo	Remuneração	Valor (R$)	% PL	Vencimento
CRI Permuta Financeira MRV e Direcional	CRI	19,50% a.a.	28.016.337	8,4%	jul-32
CRI Permuta Financeira Olá Mosaico	CRI	19,50% a.a.	8.938.022	2,7%	abr-32
CRI Permuta Financeira Olá Ponta Negra	CRI	19,50% a.a.	13.598.063	4,1%	ago-32
CRI Permuta Financeira Smart Ponta Negra	CRI	19,50% a.a.	12.409.030	3,7%	mar-33
CRI Permuta Financeira Smart Mosaico	CRI	19,50% a.a.	2.103.953	0,6%	mai-32
Estoque INC · Central Park	CCV	IPCA + 14,99% a.a.	6.084.327	1,8%	set-29
Estoque INC · Unique Jardins	CCV	IPCA + 14,99% a.a.	9.038.183	2,7%	set-29
Estoque INC · Unique Monte Castelo	CCV	IPCA + 14,99% a.a.	7.041.709	2,1%	set-29
Estoque INC · Unique Palestra	CCV	IPCA + 14,99% a.a.	4.742.104	1,4%	set-29
Estoque INC · Unique Sabiá	CCV	IPCA + 14,99% a.a.	6.149.027	1,9%	set-29
Exposição de caixa Metrocasa	Debênture	CDI + 2,50% a.a.	22.803.417	6,9%	ago-29
Total em ativos imobiliários			**120.924.171**	**36,4%**	

Posição de 30/09/2026. CCV: contrato de compra e venda das unidades, com opção de recompra.

CARTEIRA EM PERSPECTIVA

Os 19 empreendimentos da carteira estão em estágios distintos. Nas 14 permutas financeiras, o avanço médio de obras e de vendas subiu em relação a agosto*. Os cinco empreendimentos do estoque da INC, incorporados em setembro, têm vendas entre 31% e 75%.

ESTÁGIO DE OBRAS E DE VENDAS DAS PERMUTAS FINANCEIRAS

Empreendimento	Incorporadora	Obras executadas	Unidades vendidas
Luar Ponta Negra	Direcional	100%	100%
Vista das Seringueiras	MRV	8%	31%
Vista das Orquídeas	MRV	73%	90%
Vista dos Jasmins	MRV	96%	99%
Vista das Paineiras	MRV	100%	100%
Bela Vista	MRV	2%	10%
Mirante Cardeal	MRV	86%	99%
Realize Mosaico	Olá	41%	63%
Up Mosaico	Olá	100%	96%
Olá Ponta Negra	Olá	51%	80%
Fit Ponta Negra	Olá	4%	71%
Smart Tower Itapuranga II	Smart	6%	16%
Smart Tower Itapuranga I	Smart	100%	99%
Smart Tower Mosaico	Smart	90%	95%
Média simples		**61,2%**	**74,9%**

Permutas financeiras · posição de setembro de 2026. Dados das securitizadoras e incorporadoras.

Entre as permutas financeiras, cinco empreendimentos já têm as obras concluídas ou praticamente concluídas, e oito estão com 90% ou mais das unidades vendidas. Os projetos em fase inicial de obra são o Vista das Seringueiras, o Bela Vista, o Fit Ponta Negra e o Smart Tower Itapuranga II, que concentram o avanço de obra esperado para os próximos meses; entre eles, o Fit Ponta Negra, lançado recentemente, já tem 71% das unidades vendidas. As permutas financeiras seguem concentradas em Manaus/AM, onde o MCMV respondeu por cerca de 76% dos lançamentos do 1º semestre.

Seguimos em conversa com mais de 70 incorporadoras, de um universo de mais de 110 mapeadas, e já temos novas operações em estruturação para os próximos meses.

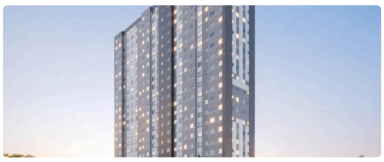
* A partir de setembro, os percentuais de obras e vendas refletem os relatórios oficiais enviados pelas incorporadoras. Em julho e agosto eram estimativas gerenciais, e as comparações entre os meses podem apresentar diferenças pela mudança de metodologia. Dados gerenciais podem sofrer alterações.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

NOVAS OPERAÇÕES DE SETEMBRO/26

Juntas, as duas operações concluídas em setembro somam R$ 55,9 milhões. A seguir, o detalhamento de cada incorporadora e a estrutura de cada operação.





NOVA OPERAÇÃO · SETEMBRO/26

Estoque INC Empreendimentos

Compra de 332 unidades MCMV com opção de recompra pela incorporadora

INSTRUMENTO	VALOR APLICADO	REMUNERAÇÃO
CCV com opção de recompra	**R$ 33,1 milhões (10,0% do PL)**	**IPCA + 14,99% a.a.**
PRAZO DA RECOMPRA	UNIDADES	LTV MÉDIO PONDERADO
até 36 meses (set/29)	**332 em 5 empreendimentos**	**46,3%**

Cidades: Juiz de Fora (MG), Uberaba (MG) e São José do Rio Preto (SP).

Na operação de estoque da INC, concluída em setembro de 2026, o Fundo aplicou R$ 33,1 milhões em 332 unidades de cinco empreendimentos MCMV em Juiz de Fora (MG), Uberaba (MG) e São José do Rio Preto (SP). O LTV médio ponderado é de 46,3%, e os empreendimentos já têm entre 31% e 75% das unidades vendidas. O Unique Palestra é o mais adiantado, com 75% das obras executadas, e o Unique Monte Castelo está em fase inicial.

Empreendimento	Cidade	Unid. Fundo / total	R$ mi	Obras	Vendas	LTV
Central Park	Uberaba/MG	59 / 288	6,08	11,5%	30,9%	44,7%
Unique Jardins	Juiz de Fora/MG	90 / 359	9,04	29,3%	36,2%	45,7%
Unique Monte Castelo	Juiz de Fora/MG	66 / 263	7,04	inicial	52,8%	48,9%
Unique Palestra	S. J. do Rio Preto/SP	56 / 518	4,74	74,7%	75,1%	44,2%
Unique Sabiá	Juiz de Fora/MG	61 / 350	6,15	19,2%	50,6%	47,4%
Total		**332 / 1.778**	**33,06**			**46,3%**

Vendas e LTV do empreendimento; LTV total ponderado pelo valor aplicado.

A INC Empreendimentos é uma incorporadora de Juiz de Fora (MG) com foco em habitação para baixa renda no interior de Minas Gerais, em especial na Zona da Mata e no Triângulo Mineiro, e atuação também no interior de São Paulo. É companhia aberta, listada no Bovespa Mais da B3. Em 2025, lançou R$ 784,9 milhões em VGV, com 3.331 unidades, entregou 1.866 unidades e teve receita líquida de R$ 560,6 milhões. Em junho de 2026, tinha 27 obras em andamento, banco de terrenos de R$ 6,87 bilhões e dívida líquida corporativa equivalente a 0,19 vez o patrimônio líquido.

Na operação, o Fundo comprou 332 unidades de cinco empreendimentos MCMV em Juiz de Fora, Uberaba e São José do Rio Preto, pagando cerca de metade do preço de venda praticado pela incorporadora. A INC tem a opção de recomprar as unidades em até 36 meses, e o Fundo é remunerado a IPCA + 14,99% ao ano. O valor aplicado, de R$ 33,1 milhões, corresponde a um LTV médio ponderado de 46,3%. Entendemos que a estrutura combina três proteções: o desconto na compra, o lastro em unidades residenciais e a diversificação entre empreendimentos em diferentes estágios de obra e de vendas, todos já contratados com a Caixa.



Imagem ilustrativa de empreendimento Metrocasa.

NOVA OPERAÇÃO · SETEMBRO/26

Exposição de caixa Metrocasa

Recursos para o caixa dos empreendimentos e a aquisição de terrenos para o MCMV

INSTRUMENTO	VALOR APLICADO	REMUNERAÇÃO
Debênture	**R$ 22,8 milhões (6,9% do PL)**	**CDI + 2,50% a.a.**
VENCIMENTO	**REGIÃO**	**CÓDIGO ISIN**
agosto de 2029	**São Paulo/SP**	**BRCMTCDBS004**

A Metrocasa é uma incorporadora paulistana, constituída em 2017, especializada em apartamentos compactos e bem localizados na cidade de São Paulo, a maior parte enquadrada no MCMV, com venda por equipe própria. Nos 12 meses até março de 2026, lançou R$ 1,70 bilhão em VGV e teve receita de R$ 1,58 bilhão e lucro líquido de R$ 292,1 milhões. O banco de terrenos somava R$ 3,93 bilhões, em 37 projetos, comprados em sua maioria por permuta física. Recentemente, a companhia obteve registro de companhia aberta na CVM, na categoria A.

A operação do Fundo é uma exposição de caixa da Metrocasa com remuneração de CDI + 2,50% ao ano, juros semestrais e vencimento em agosto de 2029. Os recursos são destinados ao caixa dos empreendimentos e à aquisição de terrenos para novos projetos do MCMV, e a emissão conta com garantias fidejussórias dos acionistas controladores. O Fundo aplicou R$ 22,8 milhões, equivalentes a 6,9% do patrimônio.

Entendemos que a operação traz para a carteira um incorporador de grande porte, com histórico de lançamentos e geração de lucro na cidade de São Paulo.

CARTEIRA COMPLETA

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 financeira com a Direcional. Obras concluídas e vendas encerradas.



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 lançado, com obras iniciadas.



8% OBRAS | 31% 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. Vendas e obras avançadas.



73% 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 financeira com a MRV. Obras em fase final e vendas praticamente concluídas.



96% OBRAS | 99% 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 concluídas e 100% das unidades vendidas.



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 financeira com a MRV. Empreendimento lançado, com vendas e obras em fase inicial.



2%	10%
OBRAS	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 financeira com a MRV. Vendas praticamente concluídas e obras avançadas.



86%	99%
OBRAS	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 financeira com a Olá Casa Nova. Vendas e obras em andamento.



41%	63%
OBRAS	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 financeira com a Olá Casa Nova. Obras concluídas e vendas avançadas.



100%	96%
OBRAS	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**

Olá Ponta Negra

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

Operação de permuta financeira com a Olá Casa Nova. Vendas avançadas e obras em andamento.



51%	80%
OBRAS	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 financeira com a Olá Casa Nova. Lançamento recente, com vendas acima da expectativa.



4% OBRAS	71% 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 financeira com a Smart. Lançado, com obras em fase inicial.



6% OBRAS	16% 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 financeira com a Smart. Obras concluídas e vendas praticamente encerradas.



100% OBRAS	99% 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 financeira com a Smart. Vendas e obras avançadas.



90% OBRAS	95% VENDAS

INC

Tipo de operação	**Estoque (CCV)**
Localização	**Uberaba/MG**
Taxa	**IPCA + 14,99%**
Vencimento	**Set/29**
Valor aplicado	**R$ 6,08 mi**
Unidades	**59 de 288**
LTV	**44,7%**

Central Park

meuinc.com.br/imoveis/central-park

Aquisição de 59 de 288 unidades, com opção de recompra pela INC em até 36 meses. Obra em execução, com conclusão prevista para set/29.



12% OBRAS	31% VENDAS

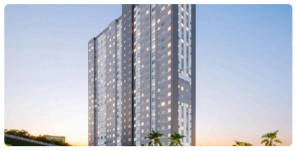
INC

Tipo de operação	**Estoque (CCV)**
Localização	**Juiz de Fora/MG**
Taxa	**IPCA + 14,99%**
Vencimento	**Set/29**
Valor aplicado	**R$ 9,04 mi**
Unidades	**90 de 359**
LTV	**45,7%**

Unique Jardins

meuinc.com.br/imoveis/unique-jardins

Aquisição de 90 de 359 unidades, com opção de recompra pela INC em até 36 meses. Obra em execução, com conclusão prevista para ago/29.



29%	36%
OBRAS	VENDAS

INC

Tipo de operação	**Estoque (CCV)**
Localização	**Juiz de Fora/MG**
Taxa	**IPCA + 14,99%**
Vencimento	**Set/29**
Valor aplicado	**R$ 7,04 mi**
Unidades	**66 de 263**
LTV	**48,9%**

Unique Monte Castelo

meuinc.com.br/imoveis/unique-monte-castelo

Aquisição de 66 de 263 unidades, com opção de recompra pela INC em até 36 meses. Obra em fase inicial, com conclusão prevista para set/29.



Inicial	53%
OBRAS	VENDAS

INC

Tipo de operação	**Estoque (CCV)**
Localização	**S. J. do Rio Preto/SP**
Taxa	**IPCA + 14,99%**
Vencimento	**Set/29**
Valor aplicado	**R$ 4,74 mi**
Unidades	**56 de 518**
LTV	**44,2%**

Unique Palestra

meuinc.com.br/imoveis/unique-palestra

Aquisição de 56 de 518 unidades, com opção de recompra pela INC em até 36 meses. Duas torres residenciais, com conclusão prevista para mar/29.



75%	75%
OBRAS	VENDAS

INC

Tipo de operação	**Estoque (CCV)**
Localização	**Juiz de Fora/MG**
Taxa	**IPCA + 14,99%**
Vencimento	**Set/29**
Valor aplicado	**R$ 6,15 mi**
Unidades	**61 de 350**
LTV	**47,4%**

Unique Sabiá

meuinc.com.br/imoveis/unique-sabia

Aquisição de 61 de 350 unidades, com opção de recompra pela INC em até 36 meses. Duas torres residenciais, com conclusão prevista para jul/29.



19%	51%
OBRAS	VENDAS

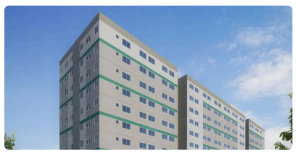
METROCASA

Tipo de operação	**Exposição de caixa**
Localização	**São Paulo/SP**
Taxa	**CDI + 2,50%**
Vencimento	**Ago/29**
Valor aplicado	**R$ 22,8 mi**
Código ISIN:	**BRCMTCDBS004**
% do PL	**6,9%**

Exposição de caixa Metrocasa

metrocasa.com.br

Exposição de caixa da Metrocasa, incorporadora de grande porte de São Paulo, destinada ao caixa dos empreendimentos e à aquisição de terrenos para projetos do MCMV.



N/A	N/A
OBRAS	VENDAS

GLOSSÁRIO

Compra de estoque com recompra (CCV)
Operação em que o Fundo compra, por contrato de compra e venda (CCV), unidades prontas ou em obra de uma incorporadora, com desconto sobre o preço de venda, e recebe uma remuneração enquanto a incorporadora tem a opção de recomprá-las em prazo definido.

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.

Exposição de caixa
Operação em que o Fundo financia o caixa de uma incorporadora, com remuneração e prazo definidos. Na operação com a Metrocasa, feita por meio de debênture, os recursos vão para o caixa dos empreendimentos e para a aquisição de terrenos para projetos do MCMV.

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.).

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

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.

Operação Compromissada
Aplicação de curto prazo com compromisso de recompra, usada pelo Fundo para remunerar o caixa enquanto a carteira é formada. As do Fundo são lastreadas em CRI.

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.

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