

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

**Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis
Exercício findo em 30 de junho de 2025**

Maringá – PR, 26 de setembro de 2025.

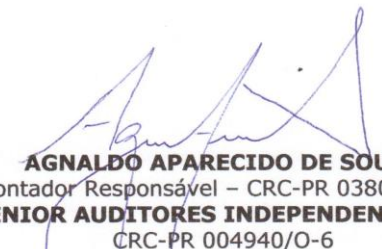
Aos
Administradores e Cotistas do
CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 48.373.413/0001-48
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos, por intermédio da presente, para apreciação e análise de Vs. Sas., **Relatório dos Auditores Independentes**, sobre as demonstrações financeiras levantadas em 30 de junho de 2025.

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

Atenciosamente,



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

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

Demonstrações contábeis
Em 30 de junho de 2025

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis, 4 a 8

Demonstração da posição financeira, 9

Demonstração do resultado do exercício, 10

Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 11

Demonstração dos fluxos de caixas (método indireto), 12

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 13 a 30

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Administradores e Cotistas do

**CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações, as mutações do patrimônio líquido e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

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

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

Principais assuntos de auditoria

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

a) Mensuração das Cotas de companhia fechada

Em 30 de junho de 2025, os ativos do Fundo FII CIX ITAPURANGA estavam representados por cotas de companhia de capital fechado de natureza imobiliária, representando 91,89% do patrimônio líquido do Fundo. Estes ativos são mensurados a valor justo, por intermédio de laudo elaborado por profissional especialista contratado.

Considerando o impacto direto na mensuração do valor do investimento e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em ações de companhia fechada foi considerada um principal assunto de auditoria.

b) Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Aplicamos o seguinte escopo para análise do assunto:

- Confronto saldo contábil x carteira de investimentos;
- Análise da classificação contábil dos ativos investidos;
- Análise do laudo de avaliação do valor justo das cotas de companhia de capital fechado de natureza imobiliária elaborado por profissional especialista;
- Análise da adequação dos cálculos matemáticos das projeções;
- Análise da sensibilidade das premissas e cenários para projeções, com base em dados de mercado;
- Análise dos elementos mínimos necessários para o laudo de avaliação;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras comparativas

As demonstrações financeiras com período findo em 30 de junho de 2024, utilizadas para fins comparativos foram por nós auditadas, sendo que emitimos em 20 de setembro de 2024 relatório de auditoria sem modificações.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante.

Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião.

O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

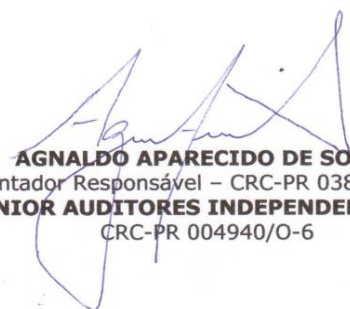
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis individuais do exercício corrente e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não devesse ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Maringá – PR, 26 de setembro de 2025.



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

CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Balço Patrimonial
Em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

Ativo	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante	21.586	7,67	67	0,03
Cotas de fundo de investimento (Nota 4)	6.060	2,15	56	0,03
Santander RF REF DI TP Premium FC FI	6.060	2,15	56	0,03
Outros valores	15.526	5,52	11	-
Permuta a receber	15.526	5,52	-	-
Despesas antecipadas	-	-	11	-
Ativo não circulante	259.649	92,34	272.881	99,98
Ações em companhias fechadas (Nota 5)	258.397	91,89	272.881	99,98
T. Loureiro Corretora de Imóveis S.A	258.397	91,89	272.881	99,98
Propriedade para investimento	1.252	0,45	-	-
Imóveis acabados	1.252	0,45	-	-
Total do Ativo	281.235	100,01	272.948	100,01
Passivo				
Passivo circulante	26	0,01	13	0,01
Encargos a pagar (Nota 13)	26	0,01	13	0,01
Taxa de gestão	16	0,01	8	0,01
Taxa de administração	10	-	5	-
Total do passivo	26	0,01	13	0,01
Patrimônio líquido (Nota 8)	281.209	100,00	272.935	100,00
Cotas integralizadas (Nota 10.a)	74.685	26,56	74.685	27,36
Distribuição de rendimentos (Nota 11)	(30.300)	(10,77)	(7.103)	(2,60)
Lucros acumulados	236.824	84,21	205.353	75,24
Total do passivo e patrimônio líquido	281.235	100,01	272.948	100,01

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração do Resultado

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício/período	30/06/2025	De 1º/01/2024 a 30/06/2024
Investimentos em companhias fechadas (Nota 5)	7.019	203.029
Ajuste a valor justo	(11.949)	198.196
Dividendos	18.968	4.833
Propriedades para investimento	24.723	203.029
Ajuste a valor justo	845	198.196
Ganho na venda de imóveis	23.878	-
Cotas de fundo de investimento (Nota 4)	226	13
Reconhecimento de ganhos	226	13
Despesas operacionais (Nota 13)	(497)	(143)
Taxa de gestão	(186)	(78)
Despesas tributárias	(98)	-
Despesas com serviços técnicos especializados	(90)	-
Taxa de administração	(55)	(30)
Despesas cartorárias	(36)	-
Despesa com auditoria externa	(13)	(10)
Taxa de fiscalização CVM	(11)	(5)
Consultoria jurídica	-	(20)
Outras despesas	(8)	-
Resultado líquido dos exercício/período	31.471	202.899

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	74.685	(2.330)	2.454	74.809
Distribuição de rendimentos	-	(4.773)	-	(4.773)
Resultado líquido do período	-	-	202.899	202.899
Saldo em 30 de junho de 2024	74.685	(7.103)	205.353	272.935
Distribuição de rendimentos	-	(23.197)	-	(23.197)
Resultado líquido do exercício	-	-	31.471	31.471
Saldo em 30 de junho de 2025	74.685	(30.300)	236.824	281.209

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

	30/06/2025	De 01/01/2024 a 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração	(50)	(31)
Pagamento de taxa de gestão	(178)	(85)
Pagamento de despesas tributárias	(98)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	-	(16)
Pagamento de despesa de auditoria	(13)	(10)
Pagamentos de demais despesas	(135)	(20)
Caixa líquido das atividades operacionais	(474)	(162)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(23.036)	(4.875)
Resgate de cotas de fundos de investimento	17.258	4.977
Recebimento sobre a venda de imóveis	10.481	-
Recebimento de dividendos	18.968	4.833
Caixa líquido das atividades de investimento	23.671	4.935
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(23.197)	(4.773)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(23.197)	(4.773)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	-	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	-	-
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

**CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

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

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

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo em 26 de setembro de 2025 que autorizou sua divulgação.

**CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

c) Títulos e valores mobiliários

A administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”. Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Cotas de fundos de investimento

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

d) Participação em companhia investida fechada

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

e) Propriedades para investimento

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

**CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

f) Dividendos e juros sobre capital próprio

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

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

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

4. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

Em 30 de junho de 2025

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

Em 30 de junho de 2024

<u>Cotas de fundos de renda fixa</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor contábil</u>
Santander RF REF DI TP Premium FC FI (a)	1.412	56

- (a) O **Santander Renda Fixa Referenciado DI Títulos Públicos Premium Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento CNPJ: 09.577.447/0001-00**, foi constituído em 12 de maio de 2008, atualmente sob a forma de condomínio de natureza especial aberto, com prazo indeterminado de duração, iniciou suas atividades em 24 de novembro de 2008 e tem por objetivo investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários - CDI, por meio da aplicação de seus recursos, preponderantemente, em cotas de fundos de investimento e/ou fundos de investimento em cotas de fundos de investimento. As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de outubro de 2024 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 29 de janeiro de 2025, sem modificação de opinião. No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo apropriou receitas com cotas de fundos no valor de R\$ 226 (R\$ 13 no período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024), respectivamente registradas na rubrica de “Cotas de fundo de investimento – Reconhecimento de ganhos”.

**CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Ações de companhias fechadas

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

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

Em 30 de junho de 2024 a composição da carteira do Fundo aplica em ações de companhias fechadas de natureza imobiliária está assim representada:

Ações de companhias fechadas	Quantidade	Valor de mercado
T. Loureiro Corretora de Imóveis S.A	37.955.495	272.881
Total	37.955.495	272.881

T. Loureiro Corretora de Imóveis S.A

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

A T. Loureiro Corretora de Imóveis S.A tiveram as suas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 auditadas pelos auditores BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., o qual emitiu o relatório do auditor em 16 de abril de 2025, sem modificação de opinião.

Método de avaliação a valor justo

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

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo apurou um resultado negativo com ajuste a valor justo de R\$ 11.949 (resultado positivo de R\$ 198.196 no período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024).

**CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação de ações de companhias fechadas

Movimentação	30/06/2025	De 1º/01/2024 a 30/06/2024
Saldo inicial	272.881	74.685
Baixa por dação	(2.535)	-
Ajuste a valor justo	(11.949)	198.196
Saldo final	258.397	272.881

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo apropriou receitas com recebimento de dividendos no valor de R\$ 18.968 (R\$ 4.883 no período de 1º de janeiro a 30 de junho de 2024), registrados na rubrica de “Investimento em companhias fechadas – Dividendos”.

6. Propriedade para investimento

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

Movimentação das propriedades para investimento

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

7. Permutas a receber

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

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

**CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de risco

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado: Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do patrimônio líquido e, conseqüentemente, a prejuízos a seus cotistas.

Risco de liquidez: A natureza desde Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em ativos imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os ativos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeita a maior risco de liquidez dos ativos imobiliários e demais ativos detidos em carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apta a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos ativos imobiliários, mas também dos demais ativos da carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos cotistas seja realizado com a entrega dos ativos imobiliários, e/ou dos demais ativos.

Risco de concentração: Considerando que a política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em poucos ativos e poucos emissores ou até em um mesmo ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo e dos fundos investidos. Nestes casos, a gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos fundos investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os ativos imobiliários e ativos financeiros da carteira do Fundo ou dos fundos investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota do Fundo e/ou dos fundos investidos. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

Risco de alocação: A gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

Risco de crédito: Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em ativos imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da

**CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

inadimplência dos ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das cotas.

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

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

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

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

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

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

Risco imobiliário: O setor imobiliário goza de extrema sensibilidade com fatores macroeconômicos, estando diretamente relacionado, na maioria das vezes, com o desenvolvimento e sustentabilidade da economia de determinado estado, bem como das

**CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

especificidades das áreas geográficas em que possui atuação. Alterações significativas nos fatores macroeconômicos poderão resultar em menor retorno e impacto relevante nas cotas do Fundo.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário:

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

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

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

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

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

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

**CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos em caso de liquidação: Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos em caso de liquidação do Fundo. No caso

**CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno em caso de distribuição parcial: Existe a possibilidade de distribuição parcial das cotas do Fundo desde que seja atingido o montante mínimo das ofertas a serem realizadas, hipótese em que a respectiva oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que o Fundo tenha um patrimônio líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio estimado pelo Fundo, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

**CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

b) Controles relacionados aos riscos

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

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

9. Instrumentos financeiros derivativos

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

**CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024 o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

10. Patrimônio líquido

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

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

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

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 746.852,000000 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 365,44730198, totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de R\$ 272.935.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício/período	Rentabilidade (%)	Valor da cota	Valor da cota teórica	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 30/06/2025	12,87%	365,447302	439,4826172	278.449
De 1º/01/2024 a 30/06/2024	288,74%	365,447302	389,386426	76.593

A rentabilidade foi calculada de acordo com a variação da cota teórica, que desconsidera os efeitos das distribuições ocorridas no período.

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

12. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

A administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª emissão de cotas do Fundo, no total de até 800.000 cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante inicial de até R\$ 80.000, em série única, observada a possibilidade de distribuição parcial, no montante a ser definido no ato de aprovação da oferta, ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pela administradora, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

A oferta pública da 1ª emissão de cotas do Fundo será realizada pela administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores

**CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

mobiliários. As demais emissões de cotas do Fundo serão realizadas por meio de instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários a serem definidas oportunamente e aprovadas pelos cotistas quando de suas respectivas aprovações.

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

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024, não houve emissão de cotas.

b) Amortizações e resgates de cotas

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

c) Negociação de cotas

As cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do Módulo MDA; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

13. Política de distribuição de resultados

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

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

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

CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativos Imobiliários	30/06/2025	De 1º/01/2024 a 30/06/2024
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	10.418	-
Resultado líquido de imóveis para renda	10.418	-
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	19.030	4.833
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	19.030	4.833
Resultado líquido dos ativos imobiliários	29.448	4.833
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez:		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	226	13
Resultado líquido dos recursos mantidos para a liquidez	226	13
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(228)	(115)
(-) Auditoria independente	(13)	(10)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	-	(16)
(-) Honorários de advogados	(3)	(20)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(90)	
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(96)	
(+/-) Outras receitas/despesas	(42)	(2)
Total de outras receitas/despesas	(472)	(163)
Resultado contábil anual líquido	29.202	4.683
Distribuição do resultado acumulado no período		
Resultado financeiro líquido acumulado no período	29.202	4.683
95% do resultado financeiro líquido acumulado	27.742	4.449
Rendimentos declarados	27.797	4.773
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o período	(23.197)	(4.773)
Rendimentos a pagar	4.600	-
% do resultado financeiro líquido declarado no período	95,19%	101,92%

14. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

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

**CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

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

15. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

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

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

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

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

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

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

No exercício findo em 30 de junho de 2025, houve despesas com taxa de administração e gestão no valor de R\$ 55 e R\$ 186 (R\$ 30 e R\$ 78 no período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024), respectivamente.

b) Encargos debitado ao Fundo

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

**CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Despesas	30/06/2025		De 1º/01/2024 a 30/06/2024	
	Valores	% PL Médio	Valores	% PL Médio
Taxa de gestão	186	0,07%	78	0,10%
Despesas tributárias	98	0,04%	-	-
Despesas com serv. técnicos especializados	90	0,03%	-	-
Taxa de administração	55	0,02%	30	0,04%
Despesas cartorárias	36	0,01%	-	-
Consultoria jurídica	-	-	20	0,03%
Auditoria externa	13	0,00%	10	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	11	0,00%	5	0,01%
Outras despesas	8	0,00%	-	-
Total	497	0,17%	143	0,19%

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o patrimônio líquido médio foi de R\$ 278.449 (R\$ 76.593 no período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024).

16. Alterações estatutárias

Em 30 de junho de 2025 por meio do Ato do Administrador, houve as seguintes alterações:

- ✓ Alteração do regulamento para adaptar o regulamento do Fundo aos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, especialmente seu Anexo Normativo I, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com a consequente criação da classe única do Fundo e do anexo descritivo da Classe;
- ✓ A alteração da denominação social da Classe, a qual será "CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"; e
- ✓ CONSOLIDAR a nova versão do novo Regulamento do Fundo.

17. Política de divulgação de informações

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

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

**CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Legislação Tributária

(a) Tratamento tributário do Fundo

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

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

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

b) Lei 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

19. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A Administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que

**CIX ITAPURANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 48.373.413/0001-48

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

20. Demandas judiciais

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

21. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 14, o Fundo não possui transações com partes relacionadas.

22. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

23. Diretor e Contador

David Rosset
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ - 124459/O
