

**CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 59.255.025/0001-89

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração Financeira

Período de 11 de abril de 2025 (data de início das
atividades) a 30 de junho de 2025

Conteúdo

Demonstração da posição financeira.....	1
Demonstração do resultado.....	2
Demonstração das mutações no patrimônio líquido.....	3
Demonstração do fluxo de caixa - método direto.....	4
Notas explicativas à demonstração financeira.....	5

Balanço Patrimonial
Em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	30/06/2025	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante	2.275	37,16
Cotas de fundo de investimento (Nota 4)	2.176	35,54
ID RF Longo Prazo FIC FI	2.176	35,54
Outros valores	99	1,62
Demais valores a receber	93	1,52
Despesas antecipadas	6	0,10
Ativo não circulante	3.876	63,31
Ações em companhias fechadas (Nota 5)	3.876	63,31
Longford Participações e Empreendimentos Ltda.	3.728	60,89
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC)	148	2,42
Total do Ativo	6.151	100,47
Passivo		
Passivo circulante	28	0,47
Encargos a pagar	28	0,47
Taxa de gestão	17	0,28
Taxa de administração	11	0,19
Total do passivo	28	0,47
Patrimônio líquido (Nota 8)	6.123	100,00
Cotas integralizadas (Nota 10.a)	6.260	102,24
Lucros acumulados	(137)	(2,24)
Total do passivo e patrimônio líquido	6.151	100,47

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração do Resultado
Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 11/04/2025 a 30/06/2025
Composição do resultado do período	
Cotas de fundo de investimento (Nota 4)	68
Reconhecimento de ganhos	68
Despesas operacionais (Nota 13)	(205)
Taxa de gestão	(78)
Taxa de consultoria	(64)
Taxa de administração	(31)
Despesa do sistema financeiro	(17)
Despesas com serviços técnicos especializados	(6)
Taxa de fiscalização CVM	(5)
Outras despesas	(4)
Resultado líquido do período	(137)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 11 de abril de 2025	-	-	-
Emissão de cotas (Nota 10.a)	6.260	-	6.260
Resultado líquido do período	-	(137)	(137)
Saldo em 30 de junho de 2025	6.260	(137)	6.123

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.255.025/0001-89

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)**Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025**

(Valores expressos em milhares de reais)

	De 11/04/2025 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de taxa de administração	(20)
Pagamento de taxa de consultoria	(64)
Pagamento de taxa de gestão	(61)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(11)
Pagamentos de demais despesas	(120)
Caixa líquido das atividades operacionais	(276)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(2.532)
Resgate de cotas de fundos de investimento	424
Aquisição de ações de companhias fechadas	(3.776)
Caixa líquido das atividades de investimento	(5.884)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	6.160
Caixa líquido das atividades de financiamento	6.160
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais	
Resultado do período	(137)
Resultado com cotas de fundo de investimento	(68)
Redução/(aumento) de outros ativos	(99)
(Redução)/aumento de outros passivos	28
Caixa líquido das atividades operacionais	(276)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.255.025/0001-89

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas à demonstração financeira

Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

1. Contexto operacional

O **CIX Retrofit Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), foi constituído em 03 de fevereiro de 2025, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 11 de abril de 2025. O Fundo é de Classe Única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175/22 e as disposições da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e está subdividida em 2 subclasses: (i) subclasse sênior; e (ii) subclasse subordinada.

O Fundo destina-se a receber aplicações, exclusivamente, de investidores classificados como qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30/21, da Resolução CVM 175/22 e das demais normas aplicáveis.

O Fundo tem como objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus cotistas pela valorização de suas cotas realizada por meio da aplicação preponderante de seu patrimônio líquido em ativos imobiliários, mediante decisão do gestor, que poderá ser realizado por meio da aquisição preponderante nos seguintes ativos imobiliários: (a) imóveis e quaisquer direitos reais sobre imóveis; (b) 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 aos FII's; e (c) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII's.

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 da demonstração financeira

A demonstração financeira foi elaborada 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 dessa demonstração financeira 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 da demonstração financeira.

A demonstração financeira foi aprovada pela administração do Fundo em 26 de setembro de 2025 que autorizou sua divulgação.

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.255.025/0001-89

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas à demonstração financeira

Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

(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) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta pelas cotas de fundos de investimento.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

d) Títulos e valores mobiliários

A administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do 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

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.255.025/0001-89

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas à demonstração financeira**Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025**

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

valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Reconhecimento de ganhos".

e) 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".

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

Cotas de fundos de renda fixa	Quantidade	Valor contábil
ID RF Longo Prazo FIC FI (a)	1.730	2.176
Total	1.730	2.176

a) O ID RF Longo Prazo Fundo de Investimento em Renda Fixa, CNPJ: 50.269.714/0001-78, administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., constituído em 05 de abril de 2023, sob a forma de condomínio de natureza especial aberto, com prazo indeterminado de duração, iniciou suas atividades em 1º de junho de 2023 e tem como objetivo proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos, de forma preponderante, em ativos de renda fixa, inclusive cotas de fundos de investimento, com carteira de longo prazo, disponíveis no mercado. As demonstrações financeiras do fundo referentes ao exercício social findo em 31 de julho de 2024,

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.255.025/0001-89

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas à demonstração financeira**Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025**

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

apresentaram o relatório dos auditores independentes emitido em 30 de outubro de 2024, sem modificação de opinião.

No período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, o Fundo apropriou receitas com cotas de fundos no valor de R\$ 68, respectivamente registradas na rubrica de “Cotas de fundo de investimento – Reconhecimento de ganhos”.

5. Ações de companhias fechadas

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

Ações de companhias fechadas	Quantidade	Valor de mercado
Longford Participações e Empreendimentos Ltda.	121.799.642	3.728
Total	121.799.642	3.728

Longford Participações e Empreendimentos Ltda (“Longford” ou “Companhia”)

Em 11 de abril de 2025 por meio do Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Quotas, o Fundo adquiriu 121.799.642 cotas, correspondente a 100% da participação da Companhia, pelo valor certo e ajustado de R\$ 3.728. pagos à vista.

A Longford Participações e Empreendimentos Ltda., com sede na sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, tem por objeto: (a) a compra e venda, permuta ou alienação a qualquer título, de bens imóveis e outras formas de alienação, próprios e de terceiros; (b) o planejamento, a promoção e o desenvolvimento de reforma em (i) determinadas unidades autônomas; (c) a venda e a entrega das unidades imobiliárias, compreendendo a administração e o recebimento integral do resultado econômico e comercial da alienação das unidades imobiliárias, além da prática de todos os atos relativos à sua implantação, gestão e administração; e (d) uso, fruição e exploração de imóveis de sua propriedade, inclusive mediante a locação, arrendamento, comodato e outras operações, sejam elas a título gratuito ou oneroso.

Movimentação de ações de companhias fechadas

Movimentação	De 11/04/2025 a 30/06/2025
Saldo inicial	-
Aquisição de ações de companhias fechadas	3.728
Saldo final	3.728

6. Gerenciamento de riscos**a) Tipos de risco**

Riscos de mercado: Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado. Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado,

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.255.025/0001-89

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas à demonstração financeira**Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 do Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em direitos creditórios de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os direitos creditórios e demais ativos integrantes da carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos direitos creditórios e demais ativos detidos em carteira, situação em que o Fundo poderá não estar 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 direitos creditórios, mas também dos demais ativos da carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os cotistas não aportem novos recursos no fundo, além da potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos cotistas seja realizado com a entrega dos direitos creditórios, e/ou dos demais ativos.

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

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

Risco de crédito: Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em direitos creditórios, dependerá da solvência dos respectivos devedores para distribuição de rendimentos aos cotistas. A solvência dos devedores pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos direitos creditórios, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das cotas.

Risco de patrimônio líquido negativo: Nos termos do inciso I, do artigo 1.368-D, do Código Civil Brasileiro e da Resolução CVM nº 175, a responsabilidade dos cotistas de um fundo de

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.255.025/0001-89

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas à demonstração financeira**Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 prorrogação do prazo de duração do Fundo: Considerando a possibilidade de serem prorrogados os prazos de duração do Fundo, conforme previsto no regulamento e seu anexo, em razão da necessidade de busca por oportunidades de desinvestimento pelo Gestor, é necessário que o cotista possua clareza quanto à possibilidade de frustração de expectativa, referente ao momento de retorno do capital investido, que poderá ser superior ao prazo de duração estipulado na constituição do Fundo.

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

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

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

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

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.255.025/0001-89

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas à demonstração financeira

Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

Risco imobiliário: O setor imobiliário goza de extrema sensibilidade com fatores macroeconômicos, estando diretamente relacionado, na maioria das vezes, com o desenvolvimento e sustentabilidade da economia de determinado Estado, bem como das especificidades das áreas geográficas em que possui atuação. Alterações significativas nos fatores macroeconômicos poderão resultar em menor retorno e impacto relevante nas cotas do Fundo.

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

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

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

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

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

Risco ambiental: Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em ativos imobiliários que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.255.025/0001-89

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas à demonstração financeira**Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ao meio ambiente) para o Fundo. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou estiagens, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais: Os proprietários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os arrendatários e parceiros podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os arrendatários, parceiros ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos arrendatários e parceiros, gerando, 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 as do Fundo nos ativos imobiliários. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles do Fundo, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento.

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

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.255.025/0001-89

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas à demonstração financeira

Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

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

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

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

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

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

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.255.025/0001-89

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas à demonstração financeira

Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

pelo Fundo, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, consequentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

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

Risco referente 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.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.255.025/0001-89

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas à demonstração financeira**Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025**

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

máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas, e está subdividida em 2 subclasses: (i) subclasse sênior; e (ii) subclasse subordinada. 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 assim representado:

Subclasse de cotas	Quantidade	Valor da cota	Patrimônio líquido
Cotas sênior	50.100,00	103,878618	5.204
Cotas subordinadas	12.500,00	73,471329	918
Total	62.600,00		6.123

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Cotas sênior	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Benchmark CDI + 5,00% a.a.	Patrimônio líquido médio
De 11/04/2025 ⁽¹⁾ a 30/06/2025	103,878618	3,88%	3,88%	5.104
Cotas subordinadas	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio	
De 11/04/2025 ⁽¹⁾ a 30/06/2025	73,471329	(26,53%)	2.039	

⁽¹⁾ Data do início da subclasse de cotas.

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

10. Emissões, amortizações e resgates de cotas**a) Emissões e integralizações de cotas**

Os prestadores de Serviços Essenciais, poderão, de comum acordo, deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, desde que limitadas ao montante total de R\$ 1.000.000.

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.255.025/0001-89

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas à demonstração financeira**Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025**

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

O ato que aprovar a emissão de novas cotas, deverá dispor sobre as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- i. O valor de cada nova cota deverá ser fixado tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade, ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- ii. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas junto a B3 ou no escriturador conforme o caso, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo permitidas cotas fracionárias, e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM, além de que, a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões;
- iii. Em cada nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;
- iv. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;
- v. É admitida, observados os termos da respectiva autorização para emissão de cotas, a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na regulamentação vigente;
- vi. Caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial referida no inciso VI acima não seja alcançado, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo no período em que os recursos estiveram a ela disponibilizados; e
- vii. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Ocorreram as seguintes integralizações de cotas:

Subclasse de cotas	De 11/04/2025 a 30/06/2025	
	Quantidade	R\$
Cotas sênior	50.100,00	5.010
Cotas subordinadas	12.500,00	1.250
Total	62.600,00	6.260

b) Amortizações e resgates de cotas

O resgate das cotas do Fundo apenas poderá acontecer com os eventos de liquidação do Fundo, nos termos previstos no regulamento.

A amortização será determinada pela Gestora à Administradora e/ou pela assembleia de cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas no regulamento.

As cotas subclasse subordinada somente farão jus ao recebimento de rendimentos e amortizações após a distribuição, aos titulares das cotas subclasse sênior, de valores correspondentes a 100% (cem por cento) do valor do principal integralizado das cotas

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.255.025/0001-89

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas à demonstração financeira**Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025**

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

subclasse sênior, atualizado monetariamente pela variação positiva do certificado de depósito bancário (CDI) e acrescido de sobretaxa de 5% ao ano (base 252 dias).

No período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, não houve amortização de cotas.

c) Negociação de cotas

as Cotas poderão ser admitidas à negociação (i) para distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) para negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

11. Política de distribuição de resultados

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

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

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

	De 11/04/2025 a 30/06/2025
Demonstrativo de distribuição de rendimentos	
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez:	
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	68
Resultado líquido dos recursos mantidos para a liquidez	68
Outras receitas/despesas	
(-) Taxa de administração	(131)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(47)
(-) Honorários de advogados	(64)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(6)
(+/-) Outras receitas/despesas	(24)
Total de outras receitas/despesas	(272)
Resultado contábil anual líquido	(204)
Distribuição do resultado acumulado no período	-

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.255.025/0001-89

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas à demonstração financeira

Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

12. 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.

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.

13. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

A taxa de administração do Fundo, paga à Administradora pelos serviços prestados ao Fundo, equivale a 0,10% ao ano calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo, observando o valor mínimo mensal de R\$ 10.

A taxa de gestão do Fundo, paga à Gestora pelos serviços prestados ao Fundo, corresponde a 1% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observando o valor mínimo mensal de R\$ 40.

As taxas são pagas aos prestadores de serviço, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, reajustada anualmente, pela variação positiva do IPCA do período.

Não serão cobradas taxas de ingresso, saída ou performance.

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

No período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, as despesas com taxa de administração e gestão foram no valor de R\$ 31 e R\$ 78, respectivamente.

b) Encargos debitado ao Fundo

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

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.255.025/0001-89

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas à demonstração financeira**Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025**

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

Despesas	De 11/04/2025 a 30/06/2025	
	Valores	% PL Médio
Taxa de gestão	(78)	1,09%
Taxa de consultoria	(64)	0,90%
Taxa de administração	(31)	0,43%
Despesa do sistema financeiro	(17)	0,24%
Despesas com serviços técnicos especializados	(6)	0,08%
Taxa de fiscalização CVM	(5)	0,07%
Outras despesas	(4)	0,06%
Total	(205)	2,87%

No período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido médio foi de R\$ 7.143.

14. Alterações estatutárias

Em 23 de maio de 2025, por meio da Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Alteração do regulamento, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- ✓ Alterar o regulamento do Fundo, e o suplemento da primeira emissão de cotas do Fundo, registrados na CVM em 10 de abril de 2025, para atender às exigências feita pela B3, após o pedido de listagem do Fundo. Sendo assim, alterar (i) a descrição da definição de dia útil; (ii) Alterar o artigo 29 do regulamento que trata sobre a integralização das cotas; e (iii) Alterar o item XIV do suplemento, que trata sobre a forma de Integralização.
- ✓ Aprovar a versão consolidada do regulamento do Fundo e do suplemento, que vigorarão a partir da data da assembleia.

15. 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:

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

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.255.025/0001-89

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas à demonstração financeira

Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025

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

16. Legislação Tributária

(a) Tratamento tributário do Fundo

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

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

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

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.

17. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Conforme dispõe o artigo 69, parágrafo único, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, a auditoria das demonstrações financeiras não é obrigatória para fundos e classes em atividade há menos de 90 dias.

CIX RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 59.255.025/0001-89

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas à demonstração financeira**Período de 11 de abril de 2025 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2025**(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Considerando que o início operacional do Fundo ocorreu em 11 de abril de 2025 e o encerramento do exercício social em 30 de junho de 2025 há dispensa de apresentação de parecer de auditoria sobre as demonstrações financeiras.

18. Demandas judiciais

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

19. Transações com partes relacionadas

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

a) Cotas de fundos

A administradora do Fundo também é administradora do fundo investido:

- ID RF Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento

20. Eventos subsequentes

Em 12 de setembro de 2025, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- ✓ a abertura da 2ª emissão da oferta de cotas da subclasse Sênior, de acordo com a Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, seguindo as características dispostas no suplemento; e
- ✓ a autorização para a Administradora e Gestora, no âmbito de suas próprias atribuições, tomarem todas as medidas necessárias ao cumprimento das deliberações da assembleia.

21. Diretor e Contador**David Rosset**

Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes

Contador CRC RJ - 124459/O
