

CIX PONTA NEGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 48.373.428/0001-46
(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
Período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

Maringá – PR, 29 de março de 2024.

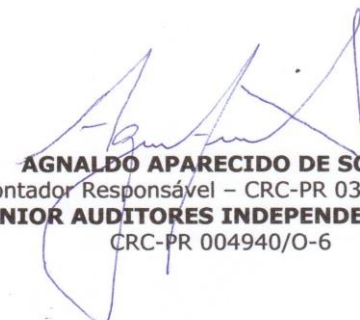
Aos
Administradores e Cotistas do
CIX PONTA NEGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos, por intermédio da presente, para apreciação e análise de Vs. Sas., **Relatório dos Auditores Independentes**, sobre as demonstrações financeiras levantadas em 31 de dezembro de 2023.

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 PONTA NEGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 48.373.428/0001-46
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2023

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 25

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Administradores e Cotistas do

CIX PONTA NEGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **CIX PONTA NEGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023 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 PONTA NEGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** em 31 de dezembro de 2023, 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 do valor recuperável das Cotas de Fundos de Investimentos

Em 31 de dezembro de 2023, os ativos do Fundo estavam representados por cotas de Fundos de Investimentos de natureza imobiliária, representando 98,08% do patrimônio líquido do Fundo. Estes ativos são mensurados pela variação das cotas dos Fundos de Investimentos. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimentos foi considerada um principal assunto de auditoria.

b) Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

- (i) Análise das demonstrações contábeis e relatório de auditoria do Fundo investido;
- (ii) Análise do confronto entre o extrato do administrador do Fundos investido com a carteira do Fundo na data base;
- (iii) Análise da variação e valorização das cotas do Fundo investido;
- (iv) Confirmação do saldo investido;
- (v) Verificação da correta valorização do investimento através das informações divulgadas pelo administrador do Fundo investido.
- (vi) Avaliação das divulgações requeridas nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os processos adotados pela Administradora são apropriados, no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto, com exceção do assunto ressaltado.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras comparativas

Conforme Nota Explicativa nº 1, o Fundo FII CIX PONTA NEGRA iniciou suas atividades em 27 de setembro de 2023, razão pela qual não estão sendo apresentadas as demonstrações financeiras comparativas com outro período. Nossa opinião não contém modificação relacionada a este assunto.

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.

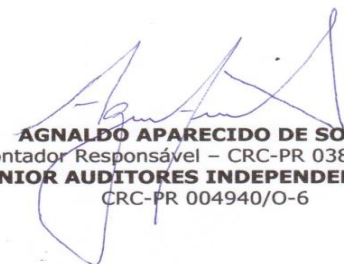
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, 29 de março de 2024.



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

CIX Ponta Negra Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 48.373.428/0001-46
Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 16.695.922/0001-09

CIX PONTA NEGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 48.373.428/0001-06

Administrado pela Id Corretora De Titulos E Valores Mobiliarios S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Balço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Qtde	31.12.2023	% Sobre o PL
Circulante		323	2,35
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		323	2,35
Títulos e valores mobiliários		323	2,35
Cotas de fundos de investimento em renda fixa (Nota 4.a)	8.583	323	2,35
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Títulos e valores mobiliários		13.466	98,08
Cotas de fundos de investimento imobiliários (Nota 5.a)	134.434,00	13.466	98,08
Total do Ativo		323	100,43
Passivo			
Passivo circulante		60	0,43
Encargos a pagar		60	0,43
Taxa de gestão (Nota 11)		50	0,36
Taxa de administração a pagar (Nota 11)		10	0,07
Total do passivo		60	0,43
Patrimônio líquido (Nota 9)		13.729	100,00
Cotas integralizadas		13.473	98,14
Lucros acumulados		256	1,86
Total do passivo e patrimônio líquido		13.789	100,43

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

CIX PONTA NEGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 48.373.428/0001-06

Administrado pela Id Corretora De Titulos E Valores Mobiliarios S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração do Resultado

Período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	27.09.2023
	a 31.12.2023
Composição do resultado do período	
Cotas de fundo de investimento	446
Cotas de fundos de renda fixa (Nota 4.a)	4
Cotas de fundos de investimento imobiliários (Nota 5.a)	442
Despesas operacionais	(190)
Taxa de gestão (Nota 11)	(154)
Taxa de administração (Nota 11)	(32)
Despesas do sistema financeiro	(4)
Resultado líquido do período	256

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

CIX Ponta Negra Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 48.373.428/0001-46
Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 16.695.922/0001-09

CIX PONTA NEGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 48.373.428/0001-06

Administrado pela Id Corretora De Títulos E Valores Mobiliarios S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>(Prejuízos)</u> <u>acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades)	-	-	-
Emissão inicial de cotas (12.a)	13.473	-	13.473
Resultado líquido do período	-	256	256
Saldo em 31 de dezembro de 2023	13.473	256	13.729

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

CIX Ponta Negra Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 48.373.428/0001-46
Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 16.695.922/0001-09

CIX PONTA NEGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 48.373.428/0001-06

Administrado pela Id Corretora De Titulos E Valores Mobiliarios S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	27.09.2023
	a 31.12.2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	<u>256</u>
Varição de ativos/passivos	
Cotas de fundo de investimento de renda fixa	(323)
Cotas de fundo de investimento de imobiliário	(13.466)
Taxa de gestão	50
Taxa de administração	<u>10</u>
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(13.473)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Emissão de cotas	<u>13.473</u>
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>13.473</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>
Caixa e equivalente de caixa no início do período	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	-
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

CIX Ponta Negra Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 48.373.428/0001-46

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **CIX Ponta Negra Fundo de Investimento Imobiliário**, (“Fundo”), foi constituído sob forma de condomínio fechado, regido pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM) nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Instrução CVM 175”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. O Fundo iniciou suas atividades em 27 de setembro de 2023, e tem prazo de duração indeterminado.

O Fundo é destinado a investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 12 da Resolução CVM 30.

O Fundo tem como objetivo a obtenção: (i) de renda a ser auferida mediante locação e/ou arrendamento e/ou exploração do direito de superfície dos imóveis; (ii) auferir ganho de capital no desinvestimento dos ativos imobiliários; (iii) auferir rendimentos e/ou ganho de capital advindo do investimento e desinvestimento em outros ativos e ativos de liquidez.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

Os investimentos do Fundo não são garantidos pelo administrador, gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

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 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, complementadas pelas as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI), no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF) e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

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

CIX Ponta Negra Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 48.373.428/0001-46

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo em 19 de março de 2024, que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das 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 equivalente 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) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundo de investimento em renda fixa

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 “Resultado de cotas de fundos de renda fixa”.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Cotas de fundos de investimentos imobiliários

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 “Resultado de cotas de fundos imobiliários”.

e) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa, o Fundo utiliza o método indireto.

CIX Ponta Negra Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 48.373.428/0001-46**

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.1 Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 01 de abril de 2024, e revogou a Instrução CVM 472.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023			
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária**a) Cotas de fundos de renda fixa**

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui os seguintes saldos com cotas de fundo de renda fixa:

Títulos e valores de natureza não imobiliária

Cotas de fundos de renda fixa	Qtd.	Valor contábil	Vencimento
SAN RF REF DI TIT PUB ⁽¹⁾	8.583	323	Sem vencimento
Total		323	

⁽¹⁾ O **Santander Renda Fixa Referenciado Di Títulos Públicos Premium Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento** ("SAN RF REF DI TIT PUB") foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. Iniciou suas atividades em 24 de novembro de 2008 e tem como 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

CIX Ponta Negra Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 48.373.428/0001-46

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 do exercício findo em 31 de outubro de 2023 foram devidamente auditadas sem modificação de opinião, publicadas em 26 de janeiro de 2024.

No período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo auferiu renda de R\$ 4 com cotas de fundos de renda fixa.

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui os seguintes saldos com cotas de fundo de investimento.

Títulos e valores de natureza imobiliária

Cotas de fundos imobiliários	Qtd.	Valor contábil	Vencimento
FII CIX ITAPURANGA ⁽²⁾	134.434	13.466	Sem vencimento
Total		13.466	

⁽²⁾ O **CIX Itapuranga Fundo de Investimento Imobiliário** (“FII CIX ITAPURANGA”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Tem como objetivo a obtenção de renda a ser auferida mediante locação e/ou arrendamento e/ou exploração do direito de superfície dos imóveis; (ii) auferir rendimentos e/ou ganho de capital advindo do investimento e desinvestimento em outros ativos e ativos de liquidez. Até a data de emissão desse relatório, o FII CIX ITAPURANGA não havia publicado as demonstrações contábeis do período findo em 31 de dezembro de 2023.

No período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo auferiu renda de R\$ 442 com cotas de fundos imobiliários.

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à administradora, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo de realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

CIX Ponta Negra Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 48.373.428/0001-46

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não realizou operações com derivativos.

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência do administrador e do gestor em colocar em prática a política de investimento delineada neste regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do administrador e do gestor, que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

a) Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo.

As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis.

Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido.

Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação,

CIX Ponta Negra Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 48.373.428/0001-46

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos.

Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

8. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços do 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
Distribuição:	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.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3.

CIX Ponta Negra Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 48.373.428/0001-46

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os títulos públicos federais são escriturais e sua custódia encontram-se registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

9. 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 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 134.733,9998 com valor unitário de R\$ 101,8955, perfazendo um montante de R\$ 13,729.

10. Evolução da cota e rentabilidade

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

<u>Período</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
27.09.2023 (*) a 31.12.2023	1,90%	13.609,10

(*) Data de início das atividades.

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

11. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração

O Fundo paga, pela prestação dos serviços de administração, custódia, controladoria, escrituração e gestão os valores previstos abaixo, com base no valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo.

<u>Valor contábil do PL ou valor de mercado</u>	<u>Taxa de administração</u>
Até R\$ 100.000	1,15% a.a
Até R\$ 300.000	1,13% a.a
A partir de R\$ 300.000	1,10% a.a

Será respeitado o mínimo mensal de R\$ 60, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA.

CIX Ponta Negra Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 48.373.428/0001-46

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As taxas serão calculadas diariamente e pagas mensalmente até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

O gestor receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no contrato de gestão, a qual será descontada da taxa de administração.

No período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo teve despesa com taxa de administração de R\$ 32 e despesa com taxa de gestão de R\$ 154.

12. Emissões, resgate e negociação de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

O ato que a emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização de 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 do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo 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 e novas cotas exclusivamente junto ao escriturador.
- 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 já existentes
- v. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita.

No período de 27 de setembro a 31 de dezembro de 2023, o Fundo teve uma emissão inicial de 134.733,9998 cotas com o preço unitário de R\$ 100,0000 (cem reais), perfazendo um montante de R\$ 13.473.

b) Resgate de cotas

As cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo nas hipóteses de liquidação do Fundo e têm a forma escritural e nominativa.

CIX Ponta Negra Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 48.373.428/0001-46

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Negociação das 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 FUNDOS 21, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

13. Legislação tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos fundos de investimento imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo fundo de investimento imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de

CIX Ponta Negra Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 48.373.428/0001-46

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

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 incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte.

14. 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 11, o Fundo realizou as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Fundo investido

O fundo investido FII CIX ITAPURANGA é administrado pela mesma administradora do Fundo, ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

15. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, a critério da administradora, conforme orientações da gestora, sempre no 5º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, podendo eventual saldo não distribuído ser utilizado pela administradora para reinvestimento, de acordo com a política de investimentos do Fundo, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei

CIX Ponta Negra Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 48.373.428/0001-46**

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à reserva de contingência poderá ser, a critério da gestora e da administradora, investido para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de ativos-alvo.

Abaixo apresentamos o demonstrativo de distribuição de dividendos no período:

	R\$ mil
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):	
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	419
Resultado líquido de ativos imobiliários	419
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez:	
(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras	4
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	4
Outras receitas/despesas	
(-) Taxa de administração	(127)
(+/-) Outras receitas/despesas	(4)
Total de outras receitas/despesas	(131)
Resultado contábil anual líquido	292
Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre	
Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	293
95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	278
Rendimentos declarados	279
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	(279)
Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	-
% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	95,22%

16. Alterações estatutárias

No período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, não houve alterações estatutárias.

17. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor

CIX Ponta Negra Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 48.373.428/0001-46

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

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. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a administradora, no exercício, 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 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. Eventos subsequentes

Após o período de 27 de setembro a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não teve eventos subsequentes que requeressem serem divulgados.

21. Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 foi publicado o novo Marco Regulatório dos Fundos de Investimento, através da edição da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os Fundos de investimento em funcionamento na data de início de sua vigência deverão se adaptar integralmente à norma até 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDC, que deverão se adaptar até 1º de abril de 2024.

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:

CIX Ponta Negra Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 48.373.428/0001-46

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

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 27 de setembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 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.

A Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) publicou a Resolução CVM nº 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos, em substituição à Instrução CVM nº 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os Fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

A CVM publicou no dia 28.03.2023 a Resolução CVM nº 181, alterando a Resolução CVM nº 175 sobre Fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM 181 altera a entrada em vigor das novas regras de Fundos de investimento para 02.10.2023.

22. Diretor e contador

David Rosset
Diretor

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

* * *