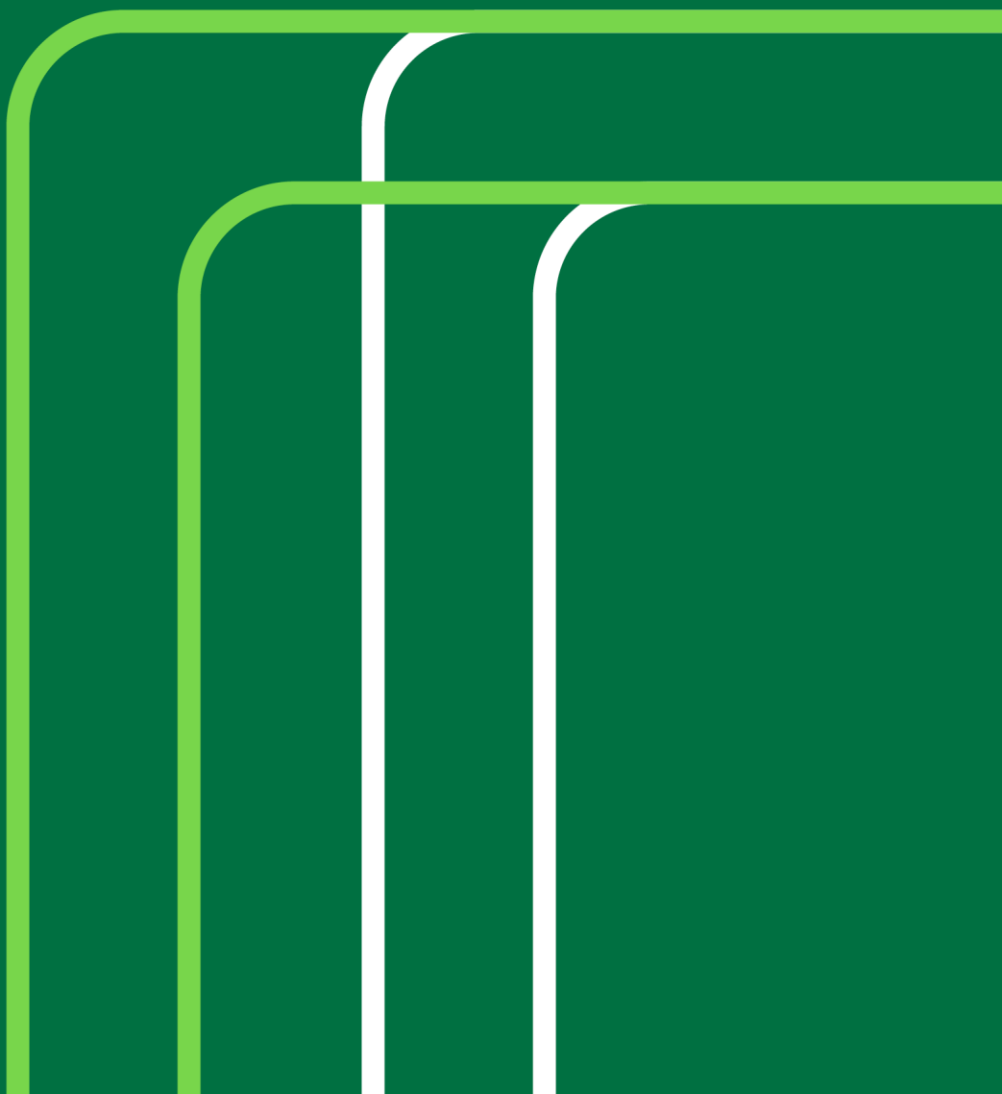
UHY
Connect to possibility

uhy.com

Platinium XXI Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 35.940.506/0001-65

Demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024
acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 18 de março de 2025



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicavas	10



UHY Bendoraytes
Av. João Cabral de Melo Neto, 850
Bloco3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brasil

T +55 21 3030 4662
E info@uhy-br.com

Uhy-br.com

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Platinium XXI Fundo de Investimento Imobiliário

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Platinium XXI Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Master S.A. Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo, para a posição de 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

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 financeiras". 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, 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 findo em 31 de dezembro de 2024. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Audit | Tax | Consulting

Urbach Hacker Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.

Urbach Hacker Young International Ltd. Registered office: Quadrant House, 4 Thomas More Square, London E1W 1YW. Registered in England 3692575

MEMBER OF THE FORUM OF FIRMS

Cotas de Fundo de Investimento

Conforme nota explicativa n°5, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantinha em sua carteira o montante de R$ 1.026 mil, equivalente a 98,65% do seu patrimônio líquido investido em cotas de fundos imobiliários e cotas de fundo de renda fixa. Dessa forma, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração e existência desses ativos.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis ao fundo investido incluíram, entre outros: (i) leitura das demonstrações financeiras auditadas mais recentes dos fundos investidos, com o objetivo de avaliar eventuais impactos contábeis e de divulgação nas demonstrações financeiras do Fundo; (ii) exame da existência e propriedade realizado por meio do confronto da posição existente na carteira do Fundo e a respectiva custódia; (iii) valorização da cota do fundo investido existente na carteira do Fundo, na data-base, por meio do recálculo do valor justo com base no valor da cota divulgado pela administradora do fundo investido; e (iv) teste de aderências das informações divulgados em notas explicativas.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, 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 suas operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 a 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 financeiras.

Como parte da 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 financeiras, 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.

- Determinamos a materialidade a ser aplicada no planejamento, na execução da auditoria e na avaliação do efeito de distorções identificadas e distorções não corrigidas, se houver, sobre as demonstrações contábeis e na formação da opinião do relatório de auditoria. Conforme estabelecida pela NBC TA 320, materialidade para execução da auditoria significa o valor ou valores fixados pelo auditor, inferiores ao considerado relevante para as demonstrações financeiras

como um todo, para adequadamente reduzir a um nível baixo a probabilidade de que as distorções não corrigidas e não detectadas em conjunto, excedam a materialidade para as demonstrações financeiras como um todo.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com à administração 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 à administração 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.

Rio de Janeiro, 19 de março de 2025.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8

Assinado digitalmente por FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3, OU=Presencial, OU=31331140000176, OU=AC SyngularID Multipla, CN=FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.03.22 10:13:46-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.3

FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

PLATINIUM XXI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.940.506/0001-65

Administrado pela Master S.A. Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários

CNPJ: 33.886.862/0001-12

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2024		31/12/2023	
Ativo	**R$**	**% sobre o patrimonio líquido**	**R$**	**% sobre o patrimonio líquido**
Disponibilidades	**48**	**4,62**	**12**	**1,11**
Banco conta movimento	48	4,62	12	1,11
Cotas de fundo	**1.026**	**98,65**	**1.117**	**103,33**
Cotas de fundos de renda fixa	41	3,94	51	4,72
Cotas de fundos imobiliários	985	94,71	1.066	98,61
Total do ativo	**1.074**	**103,27**	**1.129**	**104,44**
Passivo	**34**	**3,27**	**48**	**4,44**
Valores a pagar	**34**	**3,27**	**48**	**4,44**
Despesa de taxa de administração	14	1,35	28	2,59
Despesa de taxa de gestão	20	1,92	20	1,85
Total do passivo	**34**	**3,27**	**48**	**4,44**
Patrimônio líquido	**1.040**	**100,00**	**1.081**	**100,00**
Total do patrimônio líquido e do passivo	**1.074**	**103,27**	**1.129**	**104,44**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLATINIUM XXI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.940.506/0001-65

Administrado pela Master S.A. Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários

CNPJ: 33.886.862/0001-12

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Exercicio findo em 31/12/2024	Exercicio findo em 31/12/2023
Titulos de renda variável	**9**	**-**
Valorização de ações	9	-
Fundo de investimentos	**(38)**	**81**
Valorização em cotas de fundos de investimentos	(38)	81
Outras receitas financeiras	**59**	**50**
Dividendos	59	50
Demais despesas	**(391)**	**(432)**
Taxa de administração	(143)	(172)
Taxa de gestão	(235)	(236)
Taxa de fiscalização CVM	(3)	(3)
Serviços tecnicos especializados	(9)	(21)
Outras despesas	(1)	-
Resultado do exercício	**(361)**	**(301)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLATINIUM XXI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 35.940.506/0001-65

Administrado pela Master S.A. Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários

CNPJ: 33.886.862/0001-12

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário do valor da cota)

					Exercicio findo em 31/12/2024	**Exercicio findo em 31/12/2023**
Patrimônio líquido no início do exercício					**1.081**	**1.102**
Total de	2.595.688,222685	cotas a	R$	0,416387	1.081	-
Total de	1.994.130,351337	cotas a	R$	0,553019	-	1.102
Emissão de cotas						
Total de	862.517,523678	cotas			320	-
Total de	601.557,871347	cotas			-	280
Patrimônio líquido antes do resultado do exercício					**1.401**	**1.382**
Resultado do exercício					**(361)**	**(301)**
Patrimônio líquido no final do exercício					**1.040**	**1.081**
Total de	3.458.205,746363	cotas a	R$	0,300730	1.040	-
Total de	2.595.688,222685	cotas a	R$	0,416387	-	1.081

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLATINIUM XXI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 35.940.506/0001-65
Administrado pela Master S.A. Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários
CNPJ: 33.886.862/0001-12

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Exercicio findo em 31/12/2024	Exercicio findo em 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	**(361)**	**(301)**
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
(-) Rendimento com fundos de investimentos	(30)	(81)
(+) Taxa de administração não liquidada	14	28
(+) Taxa de gestão não liquidada	20	20
(=) Resultado ajustado	**(357)**	**(334)**
(Aumento) em cotas de fundos de investimento	121	80
(Redução) em outros valores a pagar	(48)	(33)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(284)**	**(287)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas subordinadas	320	280
Caixa líquido das atividades de financiamento	**320**	**280**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**36**	**(7)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**12**	**19**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**48**	**12**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**36**	**(7)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLATINIUM XXI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 35.940.506/0001-65
Administrado pela Master S.A. Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários
CNPJ: 33.886.862/0001-12

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando apresentado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Platinium XXI Fundo de Investimento Imobiliário, iniciou suas atividades em 05 de novembro de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, é regido pelo seu Regulamento, pela Resolução CVM 175/22 em seu Anexo Normativo III, e suas alterações e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objetivo proporcionar a seus cotistas a valoração e rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio da alocação de recursos nos Ativos Alvos e nos Ativos de Renda Fixa.

A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora e pela Gestora consistirá na aplicação dos recursos do Fundo, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários de natureza comercial ou residencial localizados nas regiões sul, sudeste e centro-oeste do Brasil buscando auferir renda por meio da locação e/ou arrendamento dos Imóveis que venham a fazer parte do patrimônio do Fundo, bem como por meio de ganho de capital decorrente da compra e venda dos Imóveis e/ou cessão de Direitos Reais e da aquisição de CRIs, cotas de outros fundos de investimento imobiliário e ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

As Cotas de emissão do Fundo são exclusivamente destinadas a Investidores Profissionais, conforme definido pelo art. 11 da Resolução CVM 30.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. BASE PARA PREPARAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1° de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11. Em conformidade com essa instrução é vedada a apresentação de períodos comparativos no primeiro exercício de sua adoção.

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

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

3.2. Títulos e Valores mobiliários

Os títulos públicos integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos ("curva") até a data do balanço, e ajustados ao valor de mercado, quando aplicável, em função da classificação dos títulos e quando existirem efetivas negociações no mercado. São classificados, em duas categorias especificas de acordo com a intenção de negociação, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

Títulos para negociação: incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

Títulos mantidos até o vencimento: incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos.

3.3. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

3.4. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.5. Estimativas contábeis

As demonstrações contábeis incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

3.6. Moeda

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

3.7. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do período.

4. DISPONIBILIDADES

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía disponibilidades junto a parte relacionada, o montante de R$ 48 (R$ 12 em 2023).

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

A Composição dos títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estavam assim representados:

	Em 31 de dezembro de 2024		
Cotas de fundo de investimento	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Santander RF Referenciado DI Tit. Públicos Premium FIC de FI(i)	1.002	41	N/A
Cotas de Fundos Renda Fixa	**1.002**	**41**	-
BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário(ii)	5.200	488	N/A
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário(iii)	5.500	497	N/A
Cotas de Fundos Renda Fixa	**10.700**	**985**	-
Totais Cotas de Fundos	**11.702**	**1.026**	-

	Em 31 de dezembro de 2023		
Cotas de fundo de investimento	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Santander RF Referenciado DI Tit. Públicos Premium FIC de FI(i)	1.348	51	N/A
Cotas de Fundos Renda Fixa	**1.348**	**51**	-
BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário(ii)	5.200	540	N/A
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário(iii)	5.500	526	N/A
Cotas de Fundos Renda Fixa	**10.700**	**1.066**	-
Totais Cotas de Fundos	**12.048**	**1.117**	-

i. Santander Renda Fixa Referenciado DI Títulos Públicos Premium FIC de FI - CNPJ: 09.577.447/0001-00

O Santander Renda Fixa Referenciado DI Títulos Públicos Premium Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, foi constituído em 12 de maio de 2008, atualmente sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, iniciou suas atividades em 24 de novembro de 2008 e tem por objetivo

investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários - CDI, por meio da aplicação de seus recursos, preponderantemente, em cotas de fundos de investimento e/ou fundos de investimento em cotas de fundos de investimento.
As cotas do Fundo estão sujeitas às oscilações positivas e negativas de acordo com os ativos integrantes em sua carteira, podendo tais estratégias, da forma como são adotadas, resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas. Na hipótese de o patrimônio líquido atingir níveis abaixo do mínimo exigido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o Fundo deverá receber aporte de capital ou fica o Administrador obrigado a promover a liquidação do Fundo ou incorporá-lo a outros fundos de investimento.

As demonstrações financeiras que compreendem o demonstrativo da composição e diversificação da carteira em 31 de outubro de 2024, foram auditadas e emitidas em 29 de janeiro de 2025 com relatório sem modificação de opinião.

ii. BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário - CNPJ: 11.839.593/0001- 09

O Fundo BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 6 de agosto de 2010 e teve sua primeira integralização de cotas em 3 de agosto de 2010.
O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”), ou ainda arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Ativos-Alvo”)

As demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2024 foram auditadas e emitidas em 27 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

iii. Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário – FII CNPJ: 24.960.430/0001-13

O Fundo, foi constituído em 16 de maio de 2016, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 13 de janeiro de 2010 e iniciou suas operações em 16 de setembro de 2016. É destinado a receber recursos de investidores qualificados, conforme definidos em regulamentação específica, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cuja política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.
O Fundo é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e tem por objetivo, nos termos de seu Regulamento, investir seus recursos em ativos financeiros de origem imobiliária especialmente através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e Letras de

Crédito Imobiliários ("LCI"). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras Hipotecárias ("LH") e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários a critério da Gestora. As cotas do Fundo foram registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário em mercado de bolsa, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Durante o exercício ocorreram negociações no mercado secundário sendo que o valor da última cota negociada em 30 de junho de 2022 foi de R$ 101,19 (cento e um reais e dezenove centavos).

As demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2024 foram auditadas e emitidas em 18 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

6. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada ao Fundo a realização de 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.

7. DAS COTAS, DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, com as seguintes características:

- O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação ("Valor da Cota").
- A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista, e o extrato das contas de depósito representará o número, inteiro ou fracionário, de Cotas pertencentes aos Cotistas.
- Todas as Cotas conferem aos seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, bem como dão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

<u>Emissão</u>

A 1ª emissão será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da então Instrução CVM 476 (atualmente revogada pela Resolução CVM 160 de 2022) e somente poderão ser negociadas (a) entre Investidores Qualificados; e (b) depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor.

Os subscritores ou adquirentes dos valores mobiliários deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

(i) A oferta não foi registrada na CVM; e

(ii) Os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na então Instrução CVM 476 (atualmente revogada pela Resolução CVM 160/2).

No caso de distribuição de Cotas realizada com esforços restritos nos termos da Resolução CVM 160/22, caso a referida oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o intermediário líder deverá realizar a comunicação com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

Integralização

A integralização das Cotas ocorrerá em moeda corrente nacional. Considerando que o Fundo é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, fica admitida a integralização das Cotas do Fundo em bens, direitos, títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação vigente.

A integralização das Cotas em bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários deverá ocorrer no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que tiver aprovado a referida integralização.

Por ocasião da integralização de Cotas, não haverá a assinatura de compromissos de investimento e consequentes chamadas de capital, devendo o Cotista, porém assinar o respectivo boletim de subscrição.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram emitidas 862.517,523678 cotas no montante de R$ 320 (601.557,871347 cotas no montante de 280 em 2023).

Amortização

As Cotas serão amortizadas sempre a critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, quando o Fundo receber recursos em função de desinvestimentos ou receber rendimentos relativos aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais.

A Gestora poderá realizar amortizações extraordinárias, a seu exclusivo critério, levando em consideração os investimentos e despesas previstos para o Fundo e as receitas auferidas no exercício.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve amortizações de cotas.

Resgate

Não haverá resgate de cotas no Fundo, conforme item 9.1.8, Capítulo IX do Regulamento do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve resgates de cotas.

8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, incluindo os serviços prestados pelos demais prestadores de serviço do Fundo e que são pagos com valores derivados da taxa de administração, é devido pelo Fundo aos prestadores de serviços de administração e custódia o montante equivalente 0,10% a.a. (dez centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, garantindo o valor mensal mínimo de R$ 13,5 (treze mil e quinhentos reais) mensais.

Taxa de Gestão

Pelos serviços prestados pela gestão do Fundo, é devido pelo Fundo aos prestadores de serviços de gestão o montante equivalente 0,20% a.a (vinte centésimo por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, garantindo o valor mensal mínimo de R$ 18,5 (Dezoito mil e quinhentos reais) mensais ("Taxa de Gestão").

A Taxa de Administração e Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas-FVG.

Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo; O Fundo não cobra taxa de performance;

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi provisionado o montante de R$ 143 a título de despesa de taxa de administração no Fundo (R$ 172 em 2023) e o montante de R$ 235 a título de despesa de taxa de gestão no Fundo (R$ 236 em 2023).

9. GERENCIAMENTO DE RISCOS

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado

brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvos pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos Alvos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que: (i) deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de detentor da propriedade fiduciária do Imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento

culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se a Gestora encontrar outros Ativos Alvos que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis.
Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

Risco das contingências ambientais

Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos à atividade empresarial

É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis detidos pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvos pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização, etc.).

Riscos tributários

Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do respectivo diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Instituição Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os Cotistas que sejam pessoas físicas.

Risco institucional

A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas Cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais.

Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir Cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das Cotas ou o resultado dos investimentos dos Cotistas nas Cotas.

Riscos macroeconômicos gerais

Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

Riscos do prazo

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de crédito

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a título de aluguel dos Imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e

as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor
("Resultados").

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas.

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber: I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e, VII. Constituição de fundo de reserva.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados, com base em balanço ou balancete semestral encerrado, na forma da lei, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento, nos termos do parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, ou em menor periodicidade, conforme venha a ser permitido. Deverá ser observado o disposto acima com relação à Reserva de Contingência, que não será computada no resultado passível de distribuição e dos lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço.

Fica desde logo estabelecido que o Fundo poderá, a critério da Instituição Administradora, distribuir aos Cotistas, até o dia 15 (quinze) de cada mês calendário, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente, o resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, ainda não distribuído, ou realizado até o dia da distribuição do mês corrente. Os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês anterior.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve distribuição de rendimentos aos cotistas.

11. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Serviço	Prestador
Administração	Master S. A. CCTVM
Custódia	Master S. A. CCTVM
Tesouraria	Master S. A. CCTVM
Escrituração de cotas	Trustee DTVM Ltda
Gestão	Smart Agro Investimentos Ltda

12. RENTABILIDADE

A rentabilidade proporcionada pelo Fundo e o valor nominal da cota no encerramento dos períodos estão demonstrados como segue:

	Cotas		
	Patrimônio Líquido médio	**Valor da cota**	**Rentabilidade Período %**
31/12/2024	1.115	0,300730	(27,78)
31/12/2023	1.072	0,416387	(24,71)
31/12/2022	1.082	0,553019	(99,82)
31/12/2021	63	311,727400	(68,83)
Em 05/11/2021 (*)	-	1.000,000000	

(*) data de início das atividades

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

13. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

Fundo
Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda nem ao IOF.

Cotistas

Imposto de Renda
Conforme as alterações ocorridas na tributação de fundos de investimentos decretadas pela Lei nº 14.754/2023, e demais normativos vigentes, os rendimentos dos cotistas serão tributados conforme descrito abaixo:

Fundo sujeito à regra geral

Longo Prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

1. Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 15% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e
2. Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Sujeita às seguintes alíquotas:
   - 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias;
   - 20,0% em aplicações com prazo de 181 a 360 dias;
   - 17,5% em aplicações com prazo de 361 a 720 dias;
   - 15,0% em aplicações com prazo superior a 720 dias.

Curto Prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

1. Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 20% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e
2. Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Sujeita às seguintes alíquotas:
   - 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias;
   - 20,0% em aplicações com prazo acima de 181 dias.

Fundo não sujeito à regra geral
A regra geral não se aplica aos seguintes fundos:

1. Fundo de Investimento em Participações (FIP) enquadrados como entidade de investimento;
2. Fundo de Investimento em Índice de Mercado enquadrados como entidade de investimento, com exceção dos ETFs de Renda Fixa;
3. Fundo de Investimento em Direitos Creditórios enquadrados como entidade de investimento com carteira composta de, no mínimo, 67% de direitos creditórios; e
4. Fundo de investimento que invista, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido nos fundos acima citados.

Nestes casos, os fundos são tributados em apenas um momento:

- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Sujeita à alíquota de 15%.

As regras tributárias acima descritas não se aplicam aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

IOF (Decreto nº 6.306/07, de 14 de dezembro de 2007)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estarão sujeitos à cobrança de IOF. A alíquota do IOF será de 1% ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança de IOF.

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

PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento a Resolução CVM 23 de 25 de fevereiro de 2021 e as normas de independência do Conselho Federal de Contabilidade - CFC, a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pelo Auditor Independente relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

14. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Exercício findo em 31/12/2024				
Taxa de administração	14	(143)	Master S.A. CCTVM	Administradora
Taxa de gestão	20	(235)	Smart Agro Investimentos ltda	Gestora
Total	**34**	**(378)**		

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Exercício findo em 31/12/2023				
Taxa de administração	28	(172)	Master S.A. CCTVM	Administradora
Taxa de gestão	20	(236)	Smart Agro Investimentos ltda	Gestora
Total	**48**	**(408)**		

16. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

17. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Não ocorreram alterações estatutárias no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

18. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não ocorrem eventos subsequentes relevantes, após a emissão das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024, que requeiram divulgações.

MASTER S.A CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
ADMINISTRADOR

Vinícius da Silva Pinto
Diretor

Carlos Alberto Inocêncio
Contador
CRC RJ 081135/O-7