



Singulare Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025
e relatório dos auditores independentes

RIO DE JANEIRO

(21) 2533-1122
Rua São José, 70
17º Andar Centro,
Rio de Janeiro – RJ
20.010-903

SÃO PAULO

(11) 2229-7898
Avenida Paulista, 2439
9º andar, CJ 91, Bela Vista
São Paulo – SP
01.311-300

ESPIRITO SANTO

(27) 4040-4098
R. João da Cruz, 25
4º Andar – Praia do
Canto, Vitória – ES
29.055-620

PARANÁ

(21_4040-4075
Rua Francisco
Rocha 198, Batel
Curitiba, PR
80.420-130

mcsmarkup.com

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse
<https://portal.wesign.com.br/validate/6F4XM-WFHWK-MNBZ3-HZLCK>



Conteúdo

	Página
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	2
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

RIO DE JANEIRO
(21) 2533-1122
Rua São José, 70
17º Andar Centro,
Rio de Janeiro – RJ
20.010-903

SÃO PAULO
(11) 2229-7898
Avenida Paulista, 2439
9º andar, CJ 91, Bela Vista
São Paulo – SP
01.311-300

ESPIRITO SANTO
(27) 4040-4098
R. João da Cruz, 25
4º Andar – Praia do
Canto, Vitória – ES
29.055-620

PARANÁ
(21_4040-4075
Rua Francisco
Rocha 198, Batel
Curitiba, PR
80.420-130

mcsmarkup.com



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e à Administradora do

Singulare Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Singulare Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o balanço patrimonial do Singulare Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento.

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 período corrente. 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. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

RIO DE JANEIRO

(21) 2533-1122
Rua São José, 70
17º Andar Centro,
Rio de Janeiro – RJ
20.010-903

SÃO PAULO

(11) 2229-7898
Avenida Paulista, 2439
9º andar, CJ 91, Bela Vista
São Paulo – SP
01.311-300

ESPIRITO SANTO

(27) 4040-4098
R. João da Cruz, 25
4º Andar – Praia do
Canto, Vitória – ES
29.055-620

PARANÁ

(21_4040-4075
Rua Francisco
Rocha 198. Batel
Curitiba, PR
80.420-130

mcsmarkup.com

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), no montante de R\$ 7.046, que representa 89,51% de seu patrimônio líquido. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito e liquidez da contraparte, considerando o impacto direto na mensuração do valor justo dos CRIs.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) teste de existência realizado por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, com o correspondente extrato do órgão custodiante; e (ii) teste de valorização dos preços unitários através das cotações divulgadas no mercado. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para validar a mensuração dos CRIs.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2014.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação das premissas do cálculo de rendimento distribuído preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº1/2014. Verificamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações e analisamos a capacidade de honrar suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros e consequentemente ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 15.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos para as a distribuição de rendimentos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos aos cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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.
- Obtivemos 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 Administradora.

RIO DE JANEIRO
(21) 2533-1122
Rua São José, 70
17º Andar Centro,
Rio de Janeiro – RJ
20.010-903

SÃO PAULO
(11) 2229-7898
Avenida Paulista, 2439
9º andar, CJ 91, Bela Vista
São Paulo – SP
01.311-300

ESPIRITO SANTO
(27) 4040-4098
R. João da Cruz, 25
4º Andar – Praia do
Canto, Vitória – ES
29.055-620

PARANÁ
(21) 4040-4075
Rua Francisco
Rocha 198. Batel
Curitiba, PR
80.420-130

mcsmarkup.com

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026.

Assinado eletronicamente por:
Tatiana Martins
CPF: ***.543.177-**
Data: 31/03/2026 23:03:20 -03:00



Tatiana Martins de Oliveira Gomes
Contadora CRC RJ 077127/O-9

MCS Markup Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC RJ 006917/O-3

RIO DE JANEIRO
(21) 2533-1122
Rua São José, 70
17º Andar Centro,
Rio de Janeiro – RJ
20.010-903

SÃO PAULO
(11) 2229-7898
Avenida Paulista, 2439
9º andar, CJ 91, Bela Vista
São Paulo – SP
01.311-300

ESPIRITO SANTO
(27) 4040-4098
R. João da Cruz, 25
4º Andar – Praia do
Canto, Vitória – ES
29.055-620

PARANÁ
(21_4040-4075
Rua Francisco
Rocha 198. Batel
Curitiba, PR
80.420-130

mcsmarkup.com

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 16.841.067/0001-99
(Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ. nº 62.285.390/0001-40

Balancos patrimoniais
em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Quantidade	31.12.2025	% sobre patrimônio líquido	31.12.2024	% sobre patrimônio líquido
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		8.222	104,45	7.672	101,65
Disponibilidades		1	0,01	1	0,02
Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	1	1	0,01	1	0,02
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez		1.174	14,91	826	10,95
Operações compromissadas	1.382	1.174	14,91	826	10,95
Letras do Tesouro Nacional - LTN	1.382	1.174	14,91	826	10,95
Títulos e Valores Mobiliários		7.046	89,51	6.844	90,69
Títulos Privados de Renda Fixa	279	7.046	89,51	6.844	90,69
CRI - CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	279	7.046	89,51	6.844	90,69
Outros créditos		2	0,02	3	0,04
Outros valores a receber		2	0,02	3	0,04
Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM	2	2	0,02	2	0,02
Diferimento Anuidade Taxa De Bolsa B3	-	-	-	1	0,02
Total do Ativo		8.222	104,45	7.675	101,69
Passivo					
Circulante					
Outras Despesas Administrativas		159	2,02	62	0,82
Taxa de Administração	15	15	0,18	14	0,19
Taxa de Gestão	35	35	0,45	10	0,14
Taxa de Custódia e Auditoria	24	24	0,31	27	0,36
Consultoria Especializada	9	9	0,11	9	0,12
Outros Valores a Pagar	76	76	0,97	2	0,03
Não Circulante					
Outros Valores a pagar		191	2,43	65	0,87
Rendimentos a Distribuir	191	191	2,43	65	0,87
Total do Passivo		350	4,45	127	1,69
Cotas por classe		7.208	91,56	7.129	94,47
Cotas integralizadas	25.780	25.780	327,48	25.780	341,59
Cotas amortizadas	(26.397)	(26.397)	(335,33)	(26.326)	(348,82)
Distribuição de resultado no exercício	(268)	(268)	(3,40)	(231)	(3,07)
Lucro ou Prejuízo acumulado	8.093	8.093	102,80	7.907	104,76
Total do Patrimônio Líquido		7.872	100,00	7.547	100,00
Resultado Líquido do exercício		664	8,43	418	5,53
Total do patrimônio líquido		7.872	100,00	7.547	100,00
Total passivo e patrimônio líquido		8.222	104,45	7.675	101,69

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 16.841.067/0001-99
(Administrado pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ. nº 62.285.390/0001-40

Demonstrações do Resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31.12.2025	31.12.2024
Composição do resultado exercício		
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Certificados de Recebíveis	1.208	953
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	1.208	953
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	1.208	953
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária		
Aplicações Interfinanceiras de liquidez	84	45
Rendas aplicações interfinanceiras	84	45
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária	84	45
Outras Receitas/Despesas	(628)	(579)
Despesas com Taxa de Administração	(171)	(164)
Despesas com Taxa de Gestão	(144)	(107)
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria	(168)	(154)
Despesas com Taxa de Fiscalização CVM	(5)	(4)
Despesa com Consultoria Jurídica	(1)	-
Despesas com Consultores Especializados	(101)	(115)
Outras Receitas e Despesas	(38)	(35)
Resultado líquido do exercício	664	419
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas	26.291	26.291
Lucro líquido por cota integralizada - R\$	25,2776	15,880922

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 16.841.067/0001-99
(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) CNPJ:
62.285.390/0001-40

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

	Cotas Integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Amortização de principal	Distribuição de rendimentos	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023	26.500	(720)	(38.026)	(467)	20.074	7.361
Integralização de cotas no exercício	25.780	-	-	-	-	-
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(232)	-	(232)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	-	418	418
Em 31 de dezembro de 2024	52.280	(720)	(38.026)	(699)	20.492	7.547
Amortização de principal	-	-	(72)	-	-	(72)
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(268)	-	(268)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	-	664	664
Em 31 de dezembro de 2025	52.280	(720)	(38.098)	(967)	21.156	7.871

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de operações compromissadas mantidos para necessidade de liquidez	84	45
Pagamento de taxa de administração	(170)	(164)
Pagamento de taxa de gestão	(119)	(105)
Pagamento de despesas de custódia	(144)	(138)
Pagamento de despesas de consultoria	(101)	(105)
Pagamento de despesas de auditoria	(27)	(17)
Pagamento de despesas tributárias	-	(2)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(1)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(5)	(5)
Pagamento de outras despesas administrativas	(33)	(39)
Caixa líquido das atividades operacionais	(516)	(531)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de títulos privados - CRI	(636)	-
Recebimento de juros - CRI	762	698
Recebimento de amortização - CRI	880	436
Caixa líquido das atividades de investimentos	1.006	1.134
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas resgatadas	-	1
Cotas amortizadas	-	(113)
Rendimentos distribuídos	(142)	(232)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(142)	(344)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	348	259
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	827	568
Disponibilidades	1	2
Aplicações em Operações Compromissadas	826	566
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	1.175	827
Disponibilidades	1	1
Aplicações em Operações Compromissadas	1.174	826

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.



SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

O Singulare Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), foi constituído em 10 de outubro de 2012 sob a forma de condomínio fechado, disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e seu Anexo Normativo III, e regido por seu Regulamento do Fundo, seus anexos das respectivas classes, seus apêndices das respectivas subclasses, se houver, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo terá prazo de duração até 30 de novembro de 2028.

A primeira emissão de cotas teve sua distribuição durante o período de 10 de outubro de 2012 a 10 de março de 2014 quando foi encerrada a oferta e obtido o registro de funcionamento pela CVM. O Fundo recebeu a aplicação inicial de cotistas em 05 de março de 2013. O CNPJ do Fundo foi obtido em 28 de agosto de 2012.

As cotas de emissão do Fundo são destinadas, exclusivamente, a Investidores, residentes no Brasil ou no exterior, considerados como Investidores Qualificados, conforme definido na legislação em vigor, desde que tais Investidores realizem um investimento mínimo individual de R\$ 1.000 (um milhão de reais) em cotas do Fundo e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

O Fundo tem por objetivo obter retornos superiores ao Índice de Performance, por meio da realização de investimentos em empreendimentos imobiliários, através da destinação de parcela preponderante de seu Patrimônio Líquido na aquisição de: (i) CRIs, observando a Política de Investimento descrita no seu Regulamento; (ii) participação direta em SPEs; e (iii) demais ativos com lastro em empreendimentos imobiliários e direitos a estes inerentes ou relacionados e demais valores mobiliários, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo, conforme seu Regulamento. A parcela do Patrimônio Líquido do Fundo que não esteja aplicada em Ativos Alvo poderá, ainda, vir a ser investida em Ativos Financeiros, sempre visando proporcionar aos cotistas do Fundo uma distribuição de resultados constante e o aumento do valor patrimonial de suas cotas.

O Fundo possui suas cotas admitidas à negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão desde 26 de maio de 2014.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos cotistas por parte do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Comitê de Investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), nem contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, seguindo a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) e seu Anexo Normativo III, e pelo regulamento do Fundo (“Regulamento”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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.

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administração em 31 de março de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis e critérios de apuração

3.1. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

3.2. Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

3.4. Aplicações interfinanceiras de liquidez

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação. Por se tratar de operações de curto prazo, o custo atualizado está próximo ao seu valor de mercado.

3.5. Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

i. Classificação dos instrumentos financeiros e Data de reconhecimento

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- **Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado):** o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio do resultado se ambas as condições forem atendidas:

(a) o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

(b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

- **Ativos financeiros mantidos até o vencimento:**

O ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

(a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e

(b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.
- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- **Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio:** instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista valor de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na determinação do resultado, em suas respectivas contas de origem.

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

3.6. Ativos financeiros imobiliários

a) Certificados de Recebíveis Imobiliários:

Observado o disposto nos pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC - 48, o Fundo classifica os seus instrumentos financeiros como:

- (i) A vencer, os quais são mensurados pelo critério de custo amortizado, através do seu valor de aquisição, e acrescidos de juros calculados com base na taxa interna de retorno dos contratos, pelo critério *pro rata temporis*. A taxa interna de retorno deve ser calculada com base no valor de aquisição, valor de vencimento e prazo de recebimento dos ativos;
- (ii) Sem data de vencimento, os quais são mensurados a valor justo por meio do resultado, através de dados observáveis e passíveis de verificação; e
- (iii) Vencidos, os quais são mensurados a valor justo por meio de resultado, com base expectativa de recebimento.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos CRIs com o objetivo de avaliar eventos que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável, considerando fatores internos ou externos, tais como níveis de inadimplência, bem como o cenário econômico anual e prospectivo. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para ajuste ao valor recuperável.

Não foram identificados aspectos que indicassem a eventual alteração do fluxo de caixa dos CRIs, bem como do seu valor recuperável, ao final dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, que determinassem constituição de provisão.

3.7. resultado por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o resultado do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

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

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

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há indícios de *impairment* que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

3.9. Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

4. Aplicações interfinanceiras de liquidez

Posição de bancada	31.12.2025		31.12.2024		Faixas de vencimento
	Valor de mercado	Resultado	Valor de mercado	Resultado	
Letra Financeira do Tesouro - LFT	-	2	-	13	Até 30 dias
Letra do Tesouro Nacional - LTN	1.174	37	826	11	Até 30 dias
Nota do Tesouro Nacional - NTN-B	-	16	-	21	Até 30 dias
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	29	-	-	Até 30 dias
Total	1.174	84	826	45	

5. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim demonstrados:

a) Certificados de Recebíveis Imobiliários

Emissores	31/12/2025	31/12/2024
Pro Lotes Participações S.A.	7.046	6.844
Total	7.046	6.844

Corresponde à CRI emitido pela REIT Securitizadora que está atualizado pela variação dos respectivos indexadores e possui vencimento final em 21 de junho de 2035.

Resumo sobre as características dos CRI's do Fundo:

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

CRI Securitizadora	Data de Emissão	Data de Vencimento	Prazo	Taxa	Lastro
Pro Lotes - REIT Securitizadora de recebíveis imobiliários S.A.	20/06/2025	21/06/2035	120 meses	IPCA+12,47%a.a.	(i)

Em 31 de dezembro de 2024:

CRI Securitizadora	Data de Vencimento	Prazo	Taxa	Lastro
Pro Lotes - Reit Securitizadora de recebíveis imobiliários S.A.	20/09/2028	120 meses	IGPM+10,50%a.a.	(i)

(i) CCI's das 16ª e 17ª séries da 2ª emissão, originadas dos créditos imobiliários provenientes de Contratos de venda dos empreendimentos denominados "Condomínio Holiday Park Land I (Itaboraí/RJ)", "Condomínio Solaris Residencial Clube (Maricá/RJ)", "Riviera Classic Resort Condominium (Aldeia/RJ)" e "Condomínio Holiday Park Land II (Itaboraí/RJ)", empreendimentos desenvolvidos pelas empresas SPE Riviera Francesa Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Itaboraí 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e SPE Maricá 1 Empreendimentos Imobiliários e SPE Maricá 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários:

Descrição	31.12.2025	31.12.2024
(=) Saldo Inicial	6.844	7.025
(+) Aquisições	636	-
(-) Recebimento de juros e amortização	(1.642)	(1.134)
(+) Rendimentos	1.208	953
(=) Saldo no final do exercício	7.046	6.844

6. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá realizar operações com derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, 20% (vinte por cento) do valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não realizou nem contratou operações envolvendo instrumentos derivativos.

7. Gerenciamento de riscos

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://portal.wesign.com.br/validate/6F4XM-WFHWK-MNBZ3-HZLCK>

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas relacionados aos Fundos de Investimento Imobiliário em geral e a este fundo de investimentos em particular, bem como seus objetivos de investimento próprios, sua situação financeira ou suas necessidades em particular, e, analisar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Regulamento e no Prospecto do Fundo.

Os riscos citados abaixo, mas não se limitando ao que aqui se encontra descrito, podem afetar os resultados do Fundo, interferindo diretamente em seus ativos ou em sua situação financeira. Assim sendo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. São Fatores de Risco deste Fundo:

Riscos macroeconômicos gerais: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

Risco institucional: A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio, têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Risco do bloqueio à negociação de cotas: As cotas ficarão bloqueadas para negociação na câmara a qual estiverem registradas até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM 472.

Além disso, as cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário, caso a oferta tenha sido realizada nos termos da Instrução CVM 476, em 90 (noventa) dias corridos após sua subscrição ou aquisição pelo Cotista. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá negociar suas cotas na BM&FBOVESPA.

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas que não adquirirem cotas ao menos na mesma proporção das cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos Alvos: Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de cotas e posterior aquisição dos Ativos-Alvos, será realizada amortização antecipada das cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo Cotista, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada 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: (a) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (b) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

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, em um dado período temporal, os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

liquidez no mercado brasileiro, podendo os cotistas 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 objeto de 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.

Riscos 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 dos resultados obtidos com a exploração comercial, locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Alvo. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados conforme a legislação em vigor, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, sujeitando-se, inclusive, os cotistas à perda de capital investido no Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo 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.

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo: Os recursos do Fundo poderão vir a ser preponderantemente aplicados em CRIs, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos Alvo, mas que nem sempre terá, quando realiza uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos Alvo que serão adquiridos para investimento.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Riscos relativos ao CRIs: O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRIs. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs para os investidores. Por força da Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRIs auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos cotistas.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadora: Os CRIs poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRIs, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRIs, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.”

Em seu parágrafo único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRIs, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRIs, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter, poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRIs, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs após o pagamento das

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRIs.

Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRIs: Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRIs em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRIs, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRIs que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRIs, a companhia securitizadora emissora dos CRIs promoverá o resgate antecipado dos CRIs, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRIs, poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRIs.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRIs, de honrar as obrigações decorrentes dos CRIs depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRIs e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRIs não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRIs, dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRIs. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRIs pela companhia securitizadora.

Riscos relativos à ausência de novos investimentos em CRIs: Os cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimento para o Fundo, hipótese em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em outros ativos, nos termos previstos no

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Regulamento.

Risco de desapropriação: Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo objeto de investimento 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 das contingências ambientais: Por se tratar de investimento em empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias que não sejam rotineiras no investimento dos Ativos Alvo. 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 haveres inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas relacionadas a eventuais imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo, como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

Riscos tributários: O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar 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 rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e 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.

Risco imobiliário: É o risco de desvalorização de um ativo imobiliário em geral ou de um imóvel em particular, ocasionado por, certos fatores incluindo, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudanças de zoneamento ou regulatória que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro e o preço do imóvel em um dado momento do tempo) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel; (v) restrições de infraestrutura ou de serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; e (vi) a desapropriação do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

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, bem como a riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

8. Emissão, integralização, amortização e resgates de cotas

(a) Emissão

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://portal.wesign.com.br/validate/6F4XM-WFHWK-MNBZ3-HZLCK>

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

A oferta pública das cotas da 1ª emissão de cotas do Fundo foi realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de forma que o investimento mínimo realizado por qualquer Investidor interessado em adquirir cotas do Fundo foi de R\$ 1.000 (um milhão de reais).

Eventuais novas emissões de cotas deverão ser previamente aprovadas pela Assembleia Geral de cotistas e ocorrerão sempre que:

- (i) O Comitê de Investimentos aprovar a aquisição de novos Ativos e o caixa à data de tal aprovação, mais as disponibilidades de curto prazo, não forem suficientes para tal aquisição;
- (ii) Quando o Gestor e a Consultora de Investimentos Imobiliários optarem em conjunto pelo aumento do patrimônio do Fundo através da emissão de novas cotas para futuros negócios que possam vir a ser realizados em um período máximo de 12 (doze) meses;

O montante mínimo de cotas para uma nova emissão, subsequente à 1ª emissão, que deverá ser colocado junto aos potenciais cotistas, será de R\$1.000 (um milhão de reais), devendo a Assembleia Geral de cotistas determinar o procedimento de cancelamento das cotas caso o Montante Mínimo não seja atingido, assim como o critério para rateio dos recursos captados

Os cotistas do Fundo terão o direito de preferência na subscrição e integralização das cotas das demais emissões do Fundo. Todo o processo de exercício do direito de preferência da nova emissão das cotas será descrito no prospecto do Fundo, se necessário, e/ou no documento equivalente da referida Emissão.

Caso a quantidade de cotas ofertada de cada nova emissão seja inferior à quantidade demandada pelos cotistas do Fundo que exerceram o direito de preferência, esses concorrerão em igualdade de condições entre si, devendo a quantidade ofertada de cotas em questão ser dividida igualmente entre os cotistas do Fundo que exerceram o direito de preferência e, na hipótese de haver excesso de demanda, o Coordenador Líder efetuará o rateio proporcional das cotas reservadas entre os cotistas.

A distribuição primária das cotas de cada Emissão do Fundo poderá ser pública, com esforços restritos, privada, ou qualquer outra forma de distribuição permitida e regulamentada pela CVM, a critério do Gestor, reservado o direito de preferência dos cotistas do Fundo.

O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas de cada emissão é de até 6 (seis) meses, a contar do início da distribuição das cotas de cada emissão, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

As cotas de cada emissão serão integralizadas, em moeda corrente nacional, por transferência eletrônica disponível - TED ou por meio de liquidação financeira no âmbito da CETIP, conforme o caso, ressalvadas e respeitadas as características da oferta de cada emissão, não sendo admitidas cotas fracionárias.

Por proposta do Gestor, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, observados os quóruns de deliberações previstos neste Regulamento, inclusive com o fim de adquirir novos Ativos Alvo, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve emissão de cotas no Fundo.

(b) Resgate e amortização

As cotas poderão ser amortizadas pelo Administrador, desde que solicitado em comunicado conjunto realizado pelo Gestor e pela Consultora de Investimentos Imobiliários, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota represente relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo que gerem excesso de disponibilidades e não existam novos Ativos Alvo, que atendam a Política de Investimento do Fundo, a serem adquiridos nos próximos 180 (cento e oitenta) dias corridos.

O pagamento das amortizações previstas neste artigo será realizado pelo Administrador, no mínimo em 10 (dez) Dias Úteis, após o comunicado emitido pelo Gestor em conjunto com a Consultoria de Investimentos Imobiliários.

Sem prejuízo dos eventos previstos acima, caso restem recursos no caixa do Fundo que não vierem a ser alocados nos 180 (cento e oitenta) dias corridos após a realização de emissões de cotas, será realizada amortização antecipada das cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve a liquidação do montante R\$ 113 a título de amortização de cotas que estava provisionado no exercício de 2023.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve amortização de cotas no montante de R\$ 72.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve resgate de cotas.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é composto por 26.291,000000 cotas integralizadas (26.291,000000 em 2024), ao valor patrimonial de R\$ 299,424484 cada (R\$ 287,056829 em 2024), totalizando R\$ 7.872 (R\$ 7.548 em 2024).

a) Cotas de investimentos integralizadas

As cotas que compõem a emissão inicial do Fundo foram distribuídas mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476 de 2009 durante o período de 10 de outubro de 2012 a 10 de março de 2014 com subscrição e integralização de 24.000 cotas totalizando R\$24.000.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve subscrição e integralização de cotas.

b) Patrimônio líquido médio e rentabilidade acumulada no exercício

Data	PL Médio	Valor da cota Subordinada	Valor da cota teórica (*)	Rentabilidade % (*)
31/12/2025	7.911	299,424484	1.845,845606	5,26
31/12/2024	7.497	287,056829	1.753,614831	2,53

(*) valor da cota e rentabilidade auferida desconsiderando os efeitos das amortizações ocorridas no exercício.

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é de 1,27% (1,57% em 2024).

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurado considerando-se rendimento apropriado no exercício sobre o valor nominal de cotas integralizadas) é de 0,51% (0,87% em 2024).

10. Taxas de administração, performance e colocação

de cotas Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, conforme previsto neste Regulamento, a Administradora fará jus a uma taxa de administração, equivalente a 0,20% ao ano, provisionada diariamente, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior, e paga de forma mensal até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês subsequente ao mês findo,

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

obedecidos os seguintes critérios:

Independente do tamanho do Patrimônio da Classe, o cálculo da Taxa de Administração deverá observar o valor mínimo de R\$ 6,450 (seis mil quatrocentos e quinhentos reais), corrigidos anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), e com base nos dias úteis do mês corrente (mínimo mensal/dias úteis do mês).

À Taxa de Administração serão acrescidos todos os impostos sobre ela incidentes, à época de seu efetivo pagamento, de acordo com o previsto nos normativos pertinentes.

O valor de R\$ 2 ao mês, pelos serviços de controladoria, devida pelo Administrador. A Taxa de Controladoria será deduzida da Taxa de Administração e será corrigida anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV, e deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Pela prestação dos serviços de custódia qualificada do Fundo, o Custodiante fará jus a uma remuneração correspondente a 0,07% (sete centésimos por cento) ao ano, que representa a taxa máxima de custódia que pode ser paga pelo Fundo ("Taxa Máxima de Custódia").

Independente do tamanho do Patrimônio da Classe, o cálculo da Taxa de Custódia deverá observar o valor mínimo de R\$ 8, corrigidos anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), e com base nos dias úteis do mês corrente (mínimo mensal/dias úteis do mês), e, deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia útil subsequente ao dos serviços prestados.

Pela prestação dos serviços de gestão do Fundo, conforme previsto neste Regulamento, o Gestor fará jus a uma taxa de gestão ("Taxa de Gestão"), equivalente a 0,58% (cinquenta e oito centésimos por cento) ao ano, provisionada diariamente, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior, e paga de forma mensal até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês subsequente ao mês findo, obedecidos os seguintes critérios:

Independente do tamanho do Patrimônio da Classe, o cálculo da Taxa de Gestão deverá observar o valor mínimo de R\$ 7,525 (sete mil quinhentos e vinte e cinco reais), corrigidos anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), e com base nos dias úteis do mês corrente (mínimo mensal/dias úteis do mês).

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Regulamento, o Consultor fará jus a uma taxa de consultoria (“Taxa de Consultoria”), equivalente a 0,58% (cinquenta e oito centésimos por cento) ao ano, provisionada diariamente, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior, e paga de forma mensal até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês subsequente ao mês findo, obedecidos os seguintes critérios:

Independente do tamanho do Patrimônio da Classe, o cálculo da Taxa de Consultoria deverá observar o valor mínimo de R\$ 7,525 (sete mil quinhentos e vinte e cinco reais), corrigidos anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), e com base nos dias úteis do mês corrente (mínimo mensal/dias úteis do mês).

Adicionalmente à remuneração da Taxa de Administração, o Fundo, com base em seu resultado, remunera o Gestor e a Consultora de Investimentos Imobiliários mediante o pagamento de Taxa de Performance equivalente a 20% (vinte por cento) da valorização da cota do Fundo que exceder a variação acumulada no período apurado do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA - IBGE mais 7,5% (sete e meio por cento) ao ano ("Taxa de Performance"), já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração prevista neste Regulamento. Não será devida Taxa de Performance, com relação à determinada aquisição de Cotas, quando o valor da Cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião de sua última cobrança efetuada ou, se esta não tiver ocorrido, da data de aquisição de tais Cotas.

A Taxa de Performance será provisionada diariamente e calculada individualmente em relação a cada aquisição de Cotas por cada Cotista (método do passivo).

A Taxa de Performance será aferida com base no valor da Cota do último dia útil dos meses de junho e de dezembro de cada ano, sendo considerada cada uma destas, a “Data-Base”.

Para efeito de cálculo da Taxa de Performance será considerado como início do período o primeiro dia útil posterior à última Data-Base utilizada para aferição da Taxa de Performance. Caso esta Data-Base ainda não tenha ocorrido, será utilizada a data de aquisição das Cotas. Como término do período será utilizada a respectiva Data-Base ou a data do resgate de Cotas, o que ocorrer primeiro.

O valor devido como Taxa de Performance será pago semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês de janeiro e até o 10º (décimo) dia útil do mês de julho de cada ano, ou no resgate de Cotas, o que ocorrer primeiro.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo debitou o montante de R\$ 171 (R\$ 164 em 2024) a título de taxa de administração, R\$ 144 (R\$ 107 em 2024) a título de taxa de gestão, e R\$ 144 (R\$ 138 em 2024) a título

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 16.841.067/0001-99****(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.****CNPJ: 62.285.390/0001-40)****Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024****(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

de taxa de custódia.

11. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados do Fundo estão abaixo discriminados:

Encargos	31/12/2025	% do PL médio	31/12/2024	% do PL médio
Taxa de administração	(171)	(2,16)	(164)	(2,19)
Taxa de gestão	(144)	(1,82)	(107)	(1,43)
Taxa de custódia e auditoria	(168)	(2,12)	(154)	(2,05)
Despesas com Consultores Especializados	(101)	(1,28)	(115)	(1,53)
Despesa com Consultoria Jurídica	(1)	(0,01)	-	-
Taxa de fiscalização – CVM	(5)	(0,06)	(5)	(0,07)
Outras despesas	(38)	(0,47)	(35)	(0,47)
Total:	(628)	(7,92)	(580)	(7,74)
Patrimônio líquido - Médio	7.911		7.496	

12. Transações com partes relacionadas

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (Administradora do Fundo). A conta corrente do Fundo é mantida junto a Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

Descrição	Parte Relacionada	31.12.2025		31.12.2024	
		Ativo	Resultado	Ativo	Resultado
Disponibilidades	Singulare CTVM	1		1	
Aplicações interfinanceira de liquidez	Singulare CTVM	1.174	84	826	45
Descrição	Parte Relacionada	31.12.2025		31.12.2024	
		Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Taxa de Administração	Singulare CTVM	(15)	(171)	(14)	(164)
Taxa de Custódia	Singulare CTVM	(12)	(144)	(12)	(144)

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

A regra geral não é aplicada para os seguintes fundos:

- Fundo de Investimento em Participações (FIP) enquadrados como entidade de investimento;
- Fundo de Investimento em Índice de Mercado enquadrados como entidade de investimento, com exceção dos ETFs de Renda Fixa;
- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios enquadrados como entidade de investimento com carteira composta de, no mínimo, 67% de direitos creditórios; e
- 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: Em que é 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% (um por cento) 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 desse IOF.

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

14. Distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, que será distribuído, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O resultado do Fundo será apurado segundo o regime de caixa com base em balanço trimestral encerrado em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano. O resultado positivo da Disponibilidade de Caixa, se houver, será distribuído trimestralmente aos cotistas, nos meses de janeiro, abril, julho e outubro, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do mês de apuração. Os resultados do trimestre em apuração levam em conta os rendimentos auferidos pelo Fundo até o último dia útil do referido período.

Farão jus aos resultados do Fundo os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada trimestre, de acordo com as contas de

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 16.841.067/0001-99****(Administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.****CNPJ: 62.285.390/0001-40)****Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024*****(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)***

depósito mantidas pela Instituição Custodiante.

Os resultados a serem distribuídos aos cotistas do Fundo poderão ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo distribuiu rendimentos aos seus cotistas no montante de R\$ 268 (R\$ 232 em 2024), conforme abaixo:

Rendimentos a distribuir	Exercício 2025
(+) Receitas apuradas segundo o regime de competência	1.291
(-) Despesas apuradas segundo o regime de competência	(627)
(=) Lucro líquido apurado no período segundo o regime de competência	664
Receitas - Regime de Caixa no exercício	782
(+) Juros recebidos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	782
(-) Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	(1.205)
(-) Receitas com operações compromissadas	3
(-) Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	(1.208)
(+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	23
(+) Despesas de taxa de gestão	25
(+) Despesa de auditoria	(3)
(+) Despesas com anuidade B3	1
(=) Lucro líquido ajustado base para cálculo da distribuição	268
Rendimentos a distribuir	268
Total pago aos cotistas referente ao exercício anterior	65
Total pago aos cotistas referente ao exercício atual	77
Total de rendimentos distribuídos	142
Rendimentos remanescentes a pagar	191
% Distribuído no exercício	100,00

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Rendimentos a distribuir	Exercício 2024
(+) Receitas apuradas segundo o regime de competência	1.007
(-) Despesas apuradas segundo o regime de competência	(589)
(=) Lucro líquido apurado no período segundo o regime de competência	418
Receitas - Regime de Caixa no exercício	386
(+) Juros recebidos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	385
(+) Dividendos recebidos	1
(-) Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	(571)
(-) Receitas com operações compromissadas	(26)
(-) Rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	(570)
(-) Rendimentos de cotas de fundos de renda fixa	26
(-) Rendimentos de cotas de fundos imobiliários	(1)
(+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	4
(+) Despesas de taxa de administração	1
(+) Despesas de taxa de performance	(9)
(+) Despesas de taxa de gestão	2
(+) Despesa de auditoria	(3)
(-) Despesa de taxa de fiscalização - CVM	-
(+) Despesas com anuidade B3	5
(+) Despesas com consultoria	8
(=) Prejuízo líquido ajustado base para cálculo da distribuição	237
Rendimentos a distribuir	232
Total pago aos cotistas referente ao exercício anterior	65
Total pago aos cotistas referente ao exercício atual	167
Total de rendimentos distribuídos	232
Rendimentos remanescentes a pagar	65
% Distribuído no exercício	97,89%

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

pelo regime de caixa.

15. Demandas judiciais

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

16. Política de divulgação das informações

As informações ou documentos para os quais este Regulamento ou a regulamentação em vigor exija a “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” podem, a exclusivo critério do Administradora, (i) ser encaminhadas por meio físico aos Cotistas; ou (ii) ser comunicados, enviados, divulgados ou disponibilizados aos Cotistas, ou por eles acessados, por meio de canais eletrônico ou por outros meios expressamente previstos na regulamentação em vigor, incluindo a rede mundial de computadores (em conjunto, “Comunicação Eletrônica”). Admite-se, nas hipóteses em que este Regulamento ou a regulamentação em vigor exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico, observados os procedimentos do Administradora. O Administrador deve enviar correspondências por meio físico aos Cotistas que fizerem tal solicitação de forma expressa, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

As comunicações exigidas no Regulamento e na regulamentação em vigor são consideradas efetuadas na data de sua disponibilização.

O Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administradora, em sua sede, conforme indicado no Capítulo II do Regulamento, e no website www.singulare.com.br, respectivamente.

O Administradora deverá disponibilizar aos Cotistas a demonstração de desempenho do Fundo até o último dia útil de fevereiro de cada ano. Ainda, deverá divulgar em lugar de destaque na sua página da rede mundial de computadores e sem proteção de senha, a demonstração de desempenho do Fundo relativo: a) aos 12 (doze) meses findos em 31 de dezembro, até o último dia útil de fevereiro de cada ano; e b) aos 12 (doze) meses findo em 30 de junho, até o último dia útil de agosto de cada ano.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Cotistas, nos endereços previstos no Parágrafo 3º acima; (ii) enviar à BM&FBOVESPA, onde as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação; e (iii) enviar à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, as informações referidas no presente artigo, incluindo mas não se limitando ao:

i) Edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos às Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação.

ii) Até 8 (oito) dias corridos após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas.

iii) Fatos relevantes.

iv) Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos RCVM 175 e com exceção das informações mencionadas na mesma Resolução quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária;

vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado na RCVM 175.

O administrador é obrigado a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do fundo, da classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente ao administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

I. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter cotas.

II. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do fundo, da classe ou aos ativos da carteira deve ser:

a) comunicado a todos os cotistas da classe afetada;

b) informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;

c) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores;

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

d) mantido nas páginas dos prestadores de serviços essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.

Caso o Administrador divulgue a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações pelo Administrador aos prestadores de serviços do Fundo, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, autorreguladores e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

Caso o Cotista não tenha comunicado ao Administrador a atualização de seu endereço, seja para envio de correspondência por carta ou por meio eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações previstas neste Regulamento e na RCMV 175, a partir da última correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado, devendo o Administrador manter a correspondência devolvida ou o registro eletrônico à disposição da fiscalização da CVM, enquanto o Cotista não proceder ao resgate total de suas Cotas.

Conforme permitido pela regulamentação, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se o Gestor e o Administrador, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

17. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela MCS Markup Audiores Independentes S/S. Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos.

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

18. Deliberações em assembleia

Em instrumento particular de alteração do Administrador realizado em 27 de junho de 2025 foi deliberado:

Alteração do Regulamento do Fundo, adaptando este nos termos da RCMV 175 e Anexo Normativo II, e das demais disposições legais e regulamentares

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

aplicáveis, o qual passará a vigor com a redação constante no Anexo I ao presente instrumento (“Regulamento”), incluindo, sem limitação, (a) a forma de comunicação que será utilizada pelo administrador, em conformidade com o disposto no artigo 12 da Resolução CVM 175/22; (b) segregação de taxas de administração e gestão e inclusão do descritivo sobre a taxa máxima de distribuição; (c) adaptação redacional sobre a nova estrutura de fundo, classes e subclasses; (d) adaptação da lista de encargos do fundo, em linha com RCVM 175; (e) ratificação de que a responsabilidade dos cotistas será ilimitada, observado que tal responsabilidade, para além das cotas já integralizadas, incidirá exclusivamente nas hipóteses em que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo decorrente de obrigações legais ou contratuais não relacionadas aos ativos-alvo qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da RCVM nº 175 e do Ofício-Circular nº 2/2025/CVM/SSE; (f) atualização normativa no inteiro teor do Regulamento; (g) atualização da razão social da gestora para: GV ATACAMA CAPITAL LTDA.; e (h) demais adaptações à Resolução CVM 175/22, no que for aplicável.

As deliberações constantes neste instrumento passaram a vigorar a partir de 27 de junho de 2025, data de divulgação na CVM.

Em proposta do Administrador realizada em 27 de outubro de 2025 foi deliberado:

- a) A alteração do prazo de duração do Fundo e da classe única de cotas do Fundo de 30 de novembro de 2028 para 31 de dezembro de 2035; e
- b) A exclusão do comitê de investimentos do Fundo, assim como toda menção e disposição acerca de referido órgão no Regulamento.

19. Fatos relevantes

No dia 6 de novembro de 2025 foi publicado no Diário Oficial da União, seção 3 página 212, no item 294590 a aprovação da incorporação da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ 62.285.390) pela QI Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ 46.955.383), mediante versão da totalidade de seu patrimônio e consequente extinção, sucedendo-lhe a incorporadora em todos os direitos e obrigações; cancelamento da autorização para funcionamento da sociedade incorporada; transferência do controle direto para QI Holding Financeira Ltda. (CNPJ 40.852.432); mudança de denominação social para QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (AGEs de 12.9.2025). Decisão: Chefe. Data: 03.11.2025.

Sendo assim, os Fundos antes administrados pela Singulare Corretora de

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Empresa Incorporada”) passam a ser administrados pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Empresa Incorporadora”)

20. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

Ricardo Cavalari

Contador CRC SP-322316/O-5

Daniel Doll Lemos

Diretor responsável



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6F4XM-WFHWK-MNBZ3-HZLCK

Tipo de assinatura: Avançada

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✓ Tatiana Martins (CPF ***.543.177-**) em 31/03/2026 23:03 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
179.148.224.229	Não disponível
Autenticação	tat*****@mcsmarkup.com.br
Email verificado	
45RA71uXGbaag5q6Yef5Sg988yn1oh3B3f0deuFKUy8=	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://portal.wesign.com.br/validate/6F4XM-WFHWK-MNBZ3-HZLCK>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://portal.wesign.com.br/validate>