

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações das evoluções do patrimônio líquido

Demonstrações do fluxo de caixa

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

A

Administradora e Cotistas da
Singulare Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis da Singulare Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das evoluções do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Singulare Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis

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

Principais assuntos de auditoria

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

Certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs")

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía 96,01% em Certificados de Recebíveis Imobiliários, para os quais não há preços cotados, sendo necessário o envolvimento de elevado nível de julgamento da Administração, uma vez que dependem de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas para valorização de instrumentos com pouca liquidez e sem mercado ativo e ou dados observáveis. Devido ao fato da determinação a valor a custo amortizado desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nestas premissas poderiam trazer sobre as demonstrações contábeis, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 5 e 15, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo foi de R\$ 1.104, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, o qual determina a apuração da distribuição com base no resultado financeiro do Fundo, que deve ser ajustado pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e ser submetido à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Devido sua relevância e cálculos a serem utilizados, consideramos o cálculo e distribuição de rendimentos aos cotistas como um principal assunto de auditoria.

Resposta do auditor sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- O entendimento do processo fornecido pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários;
- Testamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na elaboração do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado;
- Comparação da posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se estes relatórios conferem a titularidade dos ativos ao Fundo juntamente com a verificação dos comprovantes de liquidação financeira de aquisições e vendas.

Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidência apropriada e suficiente de auditoria no contexto das demonstrações contábeis e notas explicativas.

Resposta do auditor sobre o assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014, confrontando as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora bem como análise dos controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações de desembolsos realizadas e a realizar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas nº 5 e 15.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, estando consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao 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 contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

A responsabilidade pela governança do Fundo é da Administradora do Fundo, sendo estes com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que 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 contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

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

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

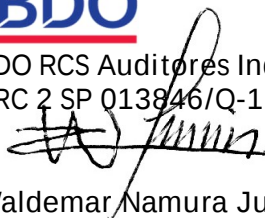
Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo,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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de março de 2023.



BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/Q-1



Waldemar Namura Junior
Contador CRC 1 SP 154938/O-0

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitários das cotas)

	Nota	31/12/2022	% sobre patrimônio líquido	31/12/2021	% sobre patrimônio líquido
Ativo					
Circulante					
Disponibilidades		4	0,05	4	0,03
Singulare CTVM S.A.		4	0,05	4	0,03
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez	4	378	5,07	615	4,84
Notas do Tesouro Nacional - NTN		378	5,07	615	4,84
Títulos e Valores Mobiliários		7.451	100,03	13.475	106,01
<i>De natureza não imobiliária</i>					
Títulos públicos de renda fixa		300	4,03	5.753	45,26
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	5	300	4,03	5.753	45,26
<i>De natureza imobiliária</i>					
Títulos privados de renda fixa		7.151	96,00	7.722	60,75
Certificado de Recebíveis Imobiliário - CRI	5	7.151	96,00	7.722	60,75
Outros créditos		6	0,08	-	-
Outras receitas		6	0,08	-	-
Total do ativo		7.839	105,24	14.094	110,88
Passivo					
Circulante		390	5,24	1.383	10,88
Taxa de administração	9	14	0,19	12	0,09
Taxa de gestão	9	8	0,11	47	0,37
Taxas de custódia	9	11	0,15	10	0,08
Taxa de performance		9	0,12	9	0,07
Amortização de cotas a pagar		231	3,10	1.261	9,92
Rendimentos a distribuir		73	0,98	-	-
Outros valores a pagar		44	0,59	44	0,35
Total do passivo		390	5,24	1.383	10,88
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		26.500	355,77	26.500	208,48
Custos na integralização de cotas		(720)	(9,67)	(720)	(5,66)
Cotas amortizadas		(37.319)	(501,02)	(31.932)	(251,22)
Rendimentos distribuídos		(17.495)	(234,87)	(16.391)	(128,95)
Lucros acumulados		36.483	489,79	35.254	277,35
Total do patrimônio líquido		7.449	100,00	12.711	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		7.839	105,24	14.094	110,88

As notas explicativas da Administradora são parte integrante das demonstrações contábeis

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstrações dos Resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota)

	31/12/2022	31/12/2021
Composição do resultado exercício		
Resultado financeiro de aplicações interfinanceiras de liquidez	37	5
Rendas de aplicações	37	5
Outros ativos financeiros	611	343
Receitas de títulos de renda fixa	611	61
Receitas de cotas de fundos de investimentos	-	282
Resultado Líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária	648	348
Resultado financeiro de ativos de natureza imobiliária	1.079	6.533
Receitas de certificados de recebíveis	1.079	6.533
Demais despesas	(498)	(595)
Taxa de administração	(153)	(127)
Taxa de gestão	(58)	(190)
Taxa de custódia	(129)	(122)
Taxa de fiscalização CVM	(5)	(11)
Despesa com consultores especializados	(96)	(116)
Outras despesas diversas	(57)	(29)
Resultado do exercício	1.229	6.286
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas	26.291,00	26.291,00
Lucro líquido por cota integralizada - R\$	46,746035	239,093226

As notas explicativas da Administradora são parte integrante das demonstrações contábeis

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstrações das evoluções no Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Amortização de cotas	Lucros acumulados	Saldo final
Saldo em 31 de dezembro de 2020	26.500	(720)	(7.904)	14.787	32.663
Lucro líquido do exercício	-	-	-	6.274	6.274
Rendimentos distribuídos no exercício	-	-	-	(2.198)	(2.198)
Amortização de cotas	-	-	(24.028)	-	(24.028)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	26.500	(720)	(31.932)	18.863	12.711
Lucro líquido do exercício	-	-	-	1.229	1.229
Rendimentos distribuídos no exercício	-	-	-	(1.104)	(1.104)
Amortização de cotas	-	-	(5.387)	-	(5.387)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	26.500	(720)	(37.319)	18.988	7.449
As notas explicativas da Administradora são parte integrante das demonstrações contábeis					

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstrações dos Fluxos de Caixa - Método Direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de cotas de fundos de investimentos mantidos para necessidade de liquidez	-	282
Rendimento de operações compromissadas mantidos para necessidade de liquidez	37	5
Rendimento de TVM mantidos para necessidade de liquidez	611	61
Pagamento de taxa de administração	(152)	(125)
Pagamento de taxa de gestão	(97)	(143)
Pagamento de despesas de custódia	(129)	(122)
Pagamento de despesas de consultoria	(89)	(112)
Pagamento de despesas de auditoria	(18)	(18)
Pagamento de despesas tributárias	(7)	(1)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(7)	(11)
Pagamento de outras despesas administrativas	-	(1)
Demais pagamentos e recebimentos	(36)	(28)
Caixa líquido gerado (consumido) das atividades operacionais	113	(213)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Venda de título privado - CRI	-	10.178
Recebimento de juros - CRI	765	2.034
Recebimento de amortização - CRI	886	16.190
Caixa líquido gerado das atividades de investimentos	1.651	28.402
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas amortizadas	(6.423)	(24.816)
Dividendos pagos	(1.031)	(2.198)
Caixa líquido consumido nas atividades de financiamento	(7.454)	(27.014)
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(5.690)	1.175
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	6.372	5.197
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	682	6.372
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(5.690)	1.175

As notas explicativas da Administradora são parte integrante das demonstrações contábeis

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Contexto operacional

O Singulare Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), anteriormente denominado Socopa Fundo de Investimento Imobiliário, foi constituído em 10 de outubro de 2012 sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis, tendo sido concedido o seu registro de funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 10 de março de 2014 após o encerramento da primeira oferta de cotas.

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, por meio 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.

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).

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

2. Base de elaboração e apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, seguindo a Instrução Normativa CVM nº 516/2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis 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 contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela Administração em 29 de março de 2023.

3. Descrição das principais práticas contábeis e critérios de apuração

3.1. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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.

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.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 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 de resultado): o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes 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.
- 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

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- (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.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo fundo.
- ii. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficiente.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

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.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

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 do exercício de 2022 e 2021, que determinassem a constituição de provisão.

3.7. Lucro por cota

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

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 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.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

4. Aplicações interfinanceiras de liquidez

	31/12/2022	31/12/2021
Posição bancada - vencimento até 30 dias		
Notas do Tesouro Nacional - NTN	378	615
Total	378	615

5. Títulos e valores mobiliários

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

Títulos públicos de renda fixa

Título	31/12/2022		31/12/2021		Faixa de Vencimento
	Valor da curva	Valor de mercado	Valor de curva	Valor de mercado	
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	300	300	5.753	5.753	Após 1 Ano
Total de títulos até o vencimento	300	300	5.753	5.753	

As metodologias adotadas para definição do valor de mercado visam a atualização dos ativos, integrantes da carteira do Fundo por uma estimativa mais próxima possível dos valores efetivamente praticados no mercado financeiro.

Os valores de emissão dos títulos Tesouro Selic (LFTs) foram atualizados pela variação da taxa SELIC média (da data de emissão até 31 de dezembro de 2022). Os valores apurados foram descontados pela taxa de ágio/deságio, para as respectivas datas de vencimento dos papéis, apuradas no mercado secundário e divulgadas pela ANBIMA.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

Emissores	31/12/2022	31/12/2021
Pro Lotes Participações S.A.	7.151	7.722
Total	7.151	7.722

Corresponde à CRI emitido pela REIT Securitizadora que está atualizado pela variação dos respectivos indexadores e possui vencimento final em 20 de setembro de 2028, respectivamente.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Seguem abaixo o resumo das características dos CRIs do Fundo:

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo recebeu a título de amortizações e pagamento de juros no montante de R\$ 1.650.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram auferidas receitas de R\$ 611 (R\$ 61 em 2021) referente a resultado positivo com títulos públicos de renda fixa, R\$ 0 (R\$ 282 em 2021) referente a resultado positivo com cotas de fundos de investimento e R\$ 1.079 (R\$ 6.533 em 2021) referente aos rendimentos com CRIs (juros e atualizações monetárias apropriados).

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 2022 e 2021 o Fundo não realizou nem contratou operações envolvendo instrumentos derivativos.

7. Gerenciamento de riscos

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.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 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.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 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.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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.

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.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 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, está antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRIs, bem como a rentabilidade esperada do papel.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 excussão 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 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.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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, revisoral, 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.

Riscos do prazo: Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um 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.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 aluguéis 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

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).

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 2022 e 2021 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 2022 houve amortizações de cotas no montante de R\$ 5.387 (R\$ 24.028 em 2021).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve resgate de cotas.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 2022, o patrimônio líquido do Fundo é composto por 26.291 cotas integralizadas (26.291 em 2021), ao valor patrimonial de R\$ 283,306932 cada (R\$ 483,457285 em 2021), totalizando R\$ 7.449 (R\$ 12.711 em 2021).

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.

Em Assembleia Geral de Cotistas de 25 de fevereiro de 2014 foi aprovada a segunda emissão de cotas do Fundo no montante mínimo de R\$1.000 e máximo de R\$350.000 com preço de emissão do valor da cota do dia anterior ao da abertura da oferta.

Em Assembleia Geral de Cotistas de 24 de fevereiro de 2015 foi rerratificada a segunda emissão de cotas passando a ter montante mínimo de R\$1.000 e máximo de R\$ 1.000.000. No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 houve subscrição e integralização de 2.291 cotas totalizando R\$2.500.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, não houve subscrição e integralização de cotas.

b) Patrimônio líquido médio e rentabilidade acumulada no exercício

Data	PL Líquido Médio (R\$ mil)	Valor da Cota (R\$)	Valor da Cota Teórica (*)	Rentabilidade Teórica (%) (*)
31/12/2021	26.230	483,457285	1.422,133390	-
31/12/2022	12.488	283,306932	1.436,100957	0,98

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

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

10. Taxas de administração, performance e colocação de cotas

Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, o Administrador, e os demais prestadores de serviços de administração do Fundo, na proporção pactuada entre eles, fazem jus a uma taxa de administração equivalente a 1,36% (um inteiro e trinta e seis 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:

Independentemente do tamanho do Patrimônio do Fundo, o cálculo da Taxa de Administração deverá observar os seguintes valores mensais mínimos:

- a) até o sexto mês: R\$12 (doze mil reais);
- b) do sétimo mês até o décimo segundo mês: R\$18 (dezoito mil reais);
- c) a partir do décimo segundo mês: R\$21,5 (vinte e um mil 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).

A Taxa de Administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

A remuneração prevista não inclui os custos de responsabilidade direta do Fundo, conforme descritos no artigo 47 do seu Regulamento.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi apropriado a importância de R\$ 153 (R\$ 127 em 2021) a título de taxa de administração.

Taxa de performance

O Gestor receberá, além de parcela da Taxa de Administração, uma remuneração de performance, de 20% (vinte por cento) da rentabilidade do capital integralizado já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a variação do IPCA/IBGE acrescido da taxa de 7,5% (sete e meio por cento) ao ano, que será paga diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada e provisionada por dia útil, sendo paga semestralmente.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

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 2022 não houve despesa a título de taxa de performance.

Comissão de colocação de cotas

Sempre que a emissão de cotas vier a ser distribuída através de uma oferta de esforços restritos no âmbito da Instrução CVM nº 476, e exclusivamente neste tipo de emissão, será devido pelo Fundo ao Gestor e à Consultoria, em partes iguais, um valor correspondente a 3,00% (três por cento) do valor das emissões de cotas do Fundo que vierem a ser subscritas e integralizadas, a título de remuneração pela estruturação, sendo certo que o pagamento deste valor ocorrerá até o 5º dia útil após a respectiva integralização do capital subscrito.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 não ocorreram pagamentos referentes a esta comissão.

11. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/custódia de cotas é prestado pela Caixa Econômica Federal.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi apropriada a importância de R\$ 129 (R\$ 122 em 2021) a taxa de custódia.

12. Taxas de administração, performance e colocação de cotas

Os encargos debitados do Fundo estão abaixo discriminados:

Encargos	31/12/2022	% do PL médio	31/12/2021	% do PL médio
Taxa de administração	(153)	(1,23)	(127)	(0,48)
Taxa de gestão	(58)	(0,46)	(190)	(0,72)
Taxa de custódia	(129)	(1,03)	(122)	(0,47)
Despesas de consultoria	(96)	(0,77)	(116)	(0,44)
Outras despesas	(62)	(0,32)	(40)	(0,15)
Total:	(498)	(3,99)	(595)	(2,27)

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

13. 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 operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas.

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

	31/12/2022		31/12/2021	
	Ativo/Passivo	Resultado	Ativo/Passivo	Resultado
Disponibilidades	4	-	4	-
Aplicações em interfinanceiras de liquidez	378	37	615	5
Taxa de administração	(14)	(153)	(12)	(127)
Taxa de gestão	(8)	(58)	(47)	(190)
Taxa de performance	(9)	-	(9)	-
Taxa de custódia	(11)	(129)	(10)	(122)

14. Legislação tributária

A Lei 9.779, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

De acordo com o item III, do Artigo 3º da Lei 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista Pessoa Física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

- O Cotista pessoa-física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens “i” e “ii”; já quanto ao item “iii”, o Administrador manterá as cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de incidência da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

Nos termos do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas.

15. 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 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.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo distribuiu rendimentos aos seus cotistas no montante de R\$ 1.104 (R\$ 2.198 em 2021), conforme abaixo:

	2022	2021
Lucro Líquido apurado no exercício segundo o regime de competência	1.229	6.286
(-) Receitas por competência a ainda não transitadas pelo caixa do FII	(965)	(4.947)
(+) Despesas por competência a ainda não transitadas pelo caixa do FII	9	702
(=) Lucro líquido ajustado para base para cálculo da distribuição	273	2.029
Base para distribuição de rendimentos	273	2.029
Rendimentos distribuídos	259	1.928
Percentual distribuído	95%	95%
Distribuição exercícios anteriores	245	270
Distribuição extraordinário (i)	600	-
Rendimentos pagos	1.104	2.198
Rendimentos pagos do exercício	786	1.928
Rendimentos pagos do exercício anterior	245	270
A pagar	73	-

- (i) Em 20 de dezembro de 2022 ocorreu uma distribuição extraordinária, dos recursos que estavam alocados no caixa, uma vez que a administração não tinha perspectiva de aquisição de novos ativos no momento, conforme aprovação descrita na nota 19.

A distribuição de resultados realizada em 2022 conferiu aos cotistas o pagamento de 89,83% dos resultados do Fundo (35,03% em 2021), apurados pelo regime de caixa.

16. Demandas judiciais

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

17. Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias corridos após o encerramento do mês:
- O valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial das cotas e a rentabilidade auferida no período.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- O valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- ii) Até 60 (sessenta) dias corridos após o encerramento de cada semestre, a relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver.
- iii) Até 60 (sessenta) dias corridos após o encerramento de do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:
 - Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
 - Programa de investimentos para o semestre seguinte;
 - Informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
 - ✓ A conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - ✓ As perspectivas da administração para o semestre seguinte;
 - ✓ O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatórios a serem disponibilizados pelo Gestor e pela Consultora de Investimentos Imobiliários, nos termos do Artigo 14 e Artigo 15 do Regulamento;
- Relação das obrigações contraídas no período;
- A rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- A relação dos encargos debitados do Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao Patrimônio Líquido médio semestral em cada exercício.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

- iv) Anualmente, até 90 (noventa) dias corridos após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM 472 e no item iii anterior; e (c) o parecer do Auditor Independente.
- v) Até 8 (oito) dias corridos após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.
- vi) Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias corridos após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral.
- vii) Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso.
- viii) Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.
- ix) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores, o acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo. A aquisição e a alienação de Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, não serão consideradas de qualquer forma fato relevante, dado que este é o próprio objeto do Fundo.

A publicação de informações deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e permanecer disponível aos cotistas em sua sede.

As informações referidas nos itens vi, vii e viii serão enviadas pelo Administrador aos cotistas via correio eletrônico.

O Administrador 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 Administrador, em sua sede, conforme indicado no Capítulo II do regulamento do Fundo, e no website: www.singulare.com.br, respectivamente.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

O Administrador deverá, ainda: (i) disponibilizar aos cotistas, nos endereços previstos no item anterior; (ii) enviar à B3, 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, simultaneamente, as seguintes informações:

- Edital de convocação e outros documentos relativos às Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- Até 8 (oito) dias corridos após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de cotistas;
- Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400;
- Fatos relevantes.

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

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes S.S. 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.

19. Deliberações em assembleia

Em Consulta Formal de Assembleia Geral Ordinária, realizada em 1º de julho de 2022, foi deliberado o seguinte assunto:

- a) A Administradora realizou o procedimento de Consulta Formal aos Cotistas, para se manifestarem a respeito das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021. Dado o não recebimento pelo Administradora de qualquer manifestação dos cotistas, as demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, foram consideradas aprovadas pela Administradora.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Em Consulta Formal de Assembleia Geral Ordinária, realizada em 14 de dezembro de 2022, foram deliberados os seguintes assuntos:

- a) Aprovação da distribuição extraordinária de rendimentos no valor de R\$ 600 (seiscentos mil reais);
- b) Aprovação da amortização do valor de R\$ 4.500 (quatro milhões e quinhentos mil reais) permanecendo a quantidade de cotas inalterada;

Em Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, emitido em 21 de dezembro de 2022, foi deliberado o seguinte assunto:

- a) Alteração da redação da qualificação do prestador de serviços de gestão do Fundo, disposta no Parágrafo 3º do Artigo 1º, bem como no Artigo 15 do Regulamento do Fundo, com o objetivo de substituir o prestador de serviços de gestão da carteira, da SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, para a SINGULARE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 40.888.143/00001-04, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano, instituição devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 19.412, de 22 de dezembro de 2021;

Mediante o exposto, a deliberação em questão será refletida em todo o Regulamento do Fundo.

20. Outros assuntos

Efeito do coronavírus nas demonstrações contábeis

Em observância ao Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2020, informamos que a administração vem acompanhando atentamente os impactos do Coronavírus nos mercados de capitais mundiais e brasileiros.

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

O avanço nas campanhas de vacinação ocorrido na maioria dos países permitiu um maior controle da pandemia e a flexibilização das medidas mais restritivas. Não obstante, este evento ainda pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, podendo trazer reflexos na precificação da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada ao mercado. A Administradora e a Gestora não vislumbram riscos à continuidade operacional do Fundo, tampouco impactos às estimativas e julgamentos contábeis nas demonstrações contábeis do Fundo em 31 de dezembro de 2022, como resultado deste evento. Todavia, seguem atentas e diligentes a toda e qualquer informação ou evento relacionado ao coronavírus, de forma a refleti-los e/ou divulgá-los nas demonstrações contábeis.

Novo marco Regulatório dos Fundos CVM 175/22, em 23 de dezembro de 2022

A Resolução CVM 175/22 traz modernização e inovação ao ambiente regulatório dos fundos de investimento no Brasil, com uma técnica normativa até então inédita.

Seguindo uma metodologia inovadora, em que foi adotada normas gerais aplicáveis a todos os fundos de investimento, que regularão as diferentes categorias de fundos de investimento.

Neste primeiro momento, a regra está sendo complementada pelas categorias dos FIFs - Fundos de Investimento Financeiro e dos FIDCs - Fundos de Investimento em Direitos Creditórios, com a conveniência e a flexibilidade de poder ser posteriormente complementada por outras categorias de fundos.

Até outubro de 2023, quando a Resolução CVM 175/22 entrará em vigor, será incluso os Anexos Normativos referentes aos FIIs - Fundos de Investimento Imobiliário, dos Fundos de Investimento Previdenciário, ETFs - Fundos de Investimentos Negociados em Bolsa, Fundos Mútuos de Privatização-FGTS, Fundos de Financiamento da Indústria Cinematográfica Nacional, Fundo de Aposentadoria Programada Individual, FMAI - Fundos Mútuos de Ações Incentivadas, Fundos de Investimento Cultural e Artístico, FIDC-FIPS e Fundos Previdenciários.

Desta maneira, a Resolução CVM 175/22 poderá ser atualizada, sempre que necessário, por meio de anexos que se sucederão, mantendo-se ao longo do tempo um arcabouço único e objetivo.

SINGULARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SINGULARE Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Os fundos de investimento que estejam em funcionamento na data de início da vigência da norma devem adaptar-se integralmente às disposições desta Resolução até 31 de dezembro de 2024, com exceção dos fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC, que devem adaptar-se até 31 de dezembro de 2023.

21. Eventos subsequentes

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

Robson Roble
Contador CRC-1SP250.475/O-0

Daniel Doll Lemos
Diretor responsável