

Demonstrações Financeiras

BS2 ALLINVESTMENTS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40

DATA BASE

31/12/2022 - EXERCÍCIO



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	9
Demonstração do resultado do exercício	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa do exercício – Método direto	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

BS2 ALLINVESTMENTS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos imobiliários.



Base Para Opinião

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

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

MENSURAÇÃO DOS ESTOQUES DE IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA

Conforme descrito na nota explicativa nº 5, o Fundo possui o montante de R\$ 25.216 mil classificados no estoque referente imóveis destinados à venda. Esses imóveis



são, inicialmente, contabilizados pelo custo de aquisição incluindo os custos de infraestrutura, não excedendo o seu valor líquido de realização.

Consideramos a avaliação da formação do custo dos estoques no Fundo, como um assunto relevante em nossa auditoria devido a sua da representatividade na movimentação destas transações nos ativos do Fundo.

Dessa forma, em função da representatividade dos estoques mantidos para venda, bem como, a complexidade e da abrangência do ambiente geral de controles internos, julgamos os estoques de imóveis destinados a venda, como uma área de foco em nossas abordagens de auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) a avaliação das escrituras e autos de arrematação dos imóveis adquiridos; (ii) realização de testes, por amostragem, para verificação da existência e adequação dos custos adicionais, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis aos estoques; (iii) leitura e avaliação dos autos de arrematação de bens adquiridos em leilão e (iv) análise da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidências apropriadas e suficientes sobre a existência e a valorização dos estoques de imóveis registrados no Fundo. Consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela administração do Fundo, assim como as respectivas divulgações são apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.



Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva



razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.



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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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.

Blumenau - SC, 31 de março de 2023.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador CRC-SC 028.595/O-2

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	31.12.2022	% sobre o patrimônio líquido	31.12.2021	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Ativo circulante	11.182	30,82	11.322	52,20
Disponibilidades	19	0,05	1.194	5,51
Banco conta movimento	19	0,05	1.194	5,51
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	11.159	30,76	10.128	46,69
Singulare RF Referenciado DI LP FI	11.159	30,76	10.128	46,69
Outros créditos	4	0,01	-	-
Despesas pagas antecipadamente	4	0,01	-	-
Ativo não circulante	25.216	69,49	10.409	47,98
Investimento	25.216	69,49	10.409	47,98
Imóveis em estoque	25.216	69,49	10.409	47,98
Imóveis para venda acabados	25.216	69,49	10.409	47,98
Total do ativo	36.398	100,31	21.731	100,18
Passivo				
Passivo circulante	116	0,31	39	0,18
Taxa de administração	15	0,04	14	0,06
Taxa de gestão	16	0,04	8	0,04
Taxa de custódia e auditoria	11	0,03	8	0,04
Consultoria	19	0,05	9	0,04
Outros valores a pagar	55	0,15	-	-
Total do passivo	116	0,31	39	0,18
Patrimônio líquido				
Cotas	36.124	99,56	21.619	99,66
Cotas integralizadas	36.051	99,36	21.619	99,66
Lucro acumulado	73	0,20	-	-
Resultado do exercício/período	159	0,73	73	0,34
Total do patrimônio líquido	36.282	100,00	21.692	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido	36.398	100,31	21.731	100,18

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração do Resultado do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

	Exercício findo de 31.12.2022	Período de 10.08.2021 a 31.12.2021
Composição do resultado do exercício/período		
Propriedades para investimento		
Reavaliação de imóveis	-	197
Resultado líquido das propriedades para investimento	-	197
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	1.246	128
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária	1.246	128
Outras despesas		
Despesas com taxa de administração	(167)	(63)
Despesas com taxa de gestão	(154)	(21)
Despesas com auditoria e custódia	(28)	(14)
Despesas com taxa de fiscalização - CVM	(6)	(2)
Despesa com consultores especializados	(345)	(44)
Despesa com consultoria jurídica	(36)	(80)
Despesas com condomínio	(228)	(10)
Outras despesas	(123)	(18)
Resultado líquido de outras receitas e despesas	(1.087)	(252)
Resultado líquido do exercício/período	159	73
Quantidade de cotas subordinadas integralizadas	361.140,00	216.684,00
Lucro líquido por cota subordinada integralizadas - R\$	0,440272	0,336896

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas Integralizadas	Lucros Acumulados	Total
Em 10 de agosto de 2021	-	-	-
Integralização de cotas no período	21.619	-	21.619
Resultado líquido do período	-	73	73
Em 31 de dezembro de 2021	21.619	73	21.692
Integralização de cotas no exercício	14.445	-	14.445
Custos na integralização de cotas	(14)	-	-
Resultado líquido do exercício	-	159	159
Em 31 de dezembro de 2022	36.050	232	36.282

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Exercício findo de 31.12.2022	Período de 10.08.2021 a 31.12.2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Laudo de avaliação	(20)	(9)
Rendimento de cotas de fundos de investimentos mantidos para necessidade de liquidez	1.246	128
Pagamento de despesas com imóveis	(3)	(2)
Pagamento de taxa de administração	(165)	(50)
Pagamento de taxa de gestão	(146)	(14)
Pagamento de despesas de custódia	(18)	(5)
Pagamento de despesas de consultoria	(329)	(34)
Pagamento de despesas de auditoria	(7)	-
Pagamento de despesas tributárias	(22)	-
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(35)	(40)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(9)	(2)
Pagamento de serviços técnicos especializados	(8)	-
Pagamento de despesas de condomínio	(228)	(10)
Pagamento de outras despesas administrativas	(11)	-
Pagamento de acordos judiciais	(1)	(40)
Demais pagamentos e recebimentos	(12)	(7)
Caixa líquido das atividades operacionais	232	(85)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para venda	(14.687)	(10.212)
Custos incorporados a propriedades para venda	(120)	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	(14.807)	(10.212)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	14.445	21.668
Custo de Oferta	(14)	(49)
Caixa líquido das atividades de financiamento	14.431	21.619
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(144)	11.322
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	11.322	-
Disponibilidades	1.194	-
Cotas de Fundos de Investimentos 555	10.128	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício/período	11.178	11.322
Disponibilidades	19	1.194
Cotas de Fundos de Investimentos 555	11.159	10.128

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

1. Contexto operacional

O BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é uma comunhão de recursos sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 3 anos prorrogáveis por mais 1 ano. Foi constituído em 17 de fevereiro de 2021 e iniciou suas atividades em 10 de agosto de 2021.

As Cotas de emissão do Fundo são exclusivamente destinadas, nos termos do art. 53 da Instrução CVM 472, a Investidores Profissionais.

O objetivo do Fundo é a obtenção de ganho de capital através da aquisição e venda de Imóveis. O fundo poderá adquirir imóveis limitados aos seguintes valores:

- **Até 3 imóveis:** Até R\$10.000.000 (dez milhões de reais) cada;
- **Até 5 imóveis:** Até R\$7.500.000 (sete milhões e quinhentos mil reais) cada;
- **Até 10 Imóveis:** Até R\$5.000.000 (cinco milhões de reais) cada;
- **Até 20 Imóveis:** Até R\$3.500.000 (três milhões e quinhentos mil reais) cada;
- **Sem limite:** Até R\$2.500.000 (dois milhões e quinhentos mil reais) cada.

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM no 516/11 e 517/11 consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

A administração está reapresentando as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 em função da alteração de método de apresentação contábil do Fluxo de Caixa das atividades operacionais. Esses ajustes, visam o aprimoramento das demonstrações contábeis e permitem a sua comparabilidade com o exercício atual, conforme disposto no item 43 da NBC TG 23(R2) – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erro, e não produziram impactos nas demonstrações financeiras do Fundo em relação aos valores anteriormente apresentados.

As demonstrações financeiras elaboradas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram aprovadas pela Administração em 31 de março de 2023.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apuração dos resultados

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

b) 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.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

d) 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.

e) 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:

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

- (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
 - (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.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

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.

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.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

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.

f) Ativos financeiros imobiliários

(a) Contas a receber de aluguéis

Correspondem aos valores a vencer no período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do imóvel.

(b) Imóveis destinados à venda

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

Os imóveis classificados na categoria de destinados à venda são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

g) Obrigações por aquisição de imóveis

Estão demonstradas pelo valor de aquisição acrescido dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, quando aplicáveis nos termos do instrumento de compra e venda, pelo critério "*pro rata temporis*".

h) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticas contábeis vigentes. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i. Valor justo dos instrumentos financeiros:** o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

i) 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.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

j) 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.

k) 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.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

O montante, a natureza, as faixas de vencimento, os valores de custo atualizados pelos rendimentos auferidos e os valores de mercado dos títulos e valores mobiliários, eram os seguintes:

Cotas de fundos de investimentos

O Fundo possui aplicações em cotas dos seguintes fundos de investimento:

Em 31 de dezembro de 2022:

<u>Cotas de fundos de investimento em renda fixa</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor Unitário</u>	<u>Valor de Mercado</u>
Singulare RF Referenciado DI LP FI	8.210	1.359	11.159

Em 31 de dezembro de 2021:

<u>Cotas de fundos de investimento em renda fixa</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor Unitário</u>	<u>Valor de Mercado</u>
Singulare RF Referenciado DI LP FI	8.386	1.207	10.128

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as operações com cotas de fundos de investimento geraram um resultado positivo de R\$ 1.246 (R\$ 128 em 2021) e estão registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

5. Estoque

5.1. Imóveis para venda acabados

Movimentação do exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

Código imóvel	ICVM 516	Descrição	Matrícula	Imóveis em Estoque		Demais custos	Reavaliação de imóveis	Imóveis em Estoque	
				31/12/2021	Aquisições			31/12/2022	
MA105902	IVA	Avenida Professor Fonseca Rodrigues	105.902	2.170	-	-	-	2.170	
MA108227	IVA	Rua Professor Carlos de Carvalho	108.227	2.180	-	63	-	2.243	
MAESTROC	IVA	Rua Maestro Cardim	84.378	714	-	20	-	734	
MT40766	IVA	Casa Riviera	40.766	4.439	-	9	-	4.448	
MT90430	IVA	Avenida Rebouças	90.430	906	-	28	-	934	
MT168319	IVA	Rua Pinheiro Guimarães	168.319	-	497	-	-	497	
MAT61124	IVA	Rua Marquês de Olinda	61.124	-	519	-	-	519	
MT 71289	IVA	Rua Pascal	71.289	-	611	-	-	611	
MT105190	IVA	Rua Agostinho Bezerra	105.190	-	5.382	-	-	5.382	
MT173616	IVA	Rua Cônego Amaral Mello	173.616	-	2.089	-	-	2.089	
MT352062	IVA	Rua Duque Costa	352.062	-	1.524	-	-	1.524	
MT9947	IVA	Rua São Vicente de Paula	9.947	-	1.007	-	-	1.007	
MAT43339	IVA	Rua Dr. Brasília Machado	43.339	-	2.106	-	-	2.106	
MAT91815	IVA	Rua Castro Alves	91.815	-	952	-	-	952	
Totais				10.409	14.687	120	-	25.216	

Movimentação do período findo em 31 de dezembro de 2021:

Código imóvel	ICVM 516	Descrição	Matrícula	Imóveis em Estoque		Demais custos	Reavaliação de imóveis	Estoque 31/12/2021
				Aquisições				
MA105902	IVA	Avenida Professor Fonseca Rodrigues	105.902	2.170	-	-	-	2.170
MA108227	IVA	Rua Professor Carlos de Carvalho	108.227	2.166	-	14	-	2.180
MAESTROC	IVA	Rua Maestro Cardim	84.378	714	-	-	-	714
MT40766	IVA	Casa Riviera	40.766	4.435	-	4	-	4.439
MT90430	IVA	Avenida Rebouças	90.430	727	-	179	-	906
Totais				10.212	-	197	-	10.409

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

Descrição dos imóveis:

Avenida Professor Fonseca Rodrigues – Matrícula 105.902

Apartamento nº 11, localizado no 1º andar do "Edifício Villa Lobos II", à Avenida Professor Fonseca Rodrigues nº 2.116, no 14º subdistrito, Lapa, com área privativa de 169,63m², área comum de divisão não proporcional de 25,20m² correspondente a 3 vagas na garagem, área comum de divisão proporcional de 103,46m², área total de 298,23m², cabendo-lhe a fração ideal de 8,5967% no terreno, descrito na matrícula 9.585 desta serventia, na qual sob nº 10, foi registrada a instituição e especificação de condomínio do referido edifício.

Em 26 de novembro de 2021 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico através do portal da Gestora Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br), conduzido pela leiloeira Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899, o imóvel pelo montante de R\$ 1.973. Os custos do leiloeiro incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 197.

Em 31 de dezembro de 2021, o valor do imóvel foi mantido ao custo de aquisição, somando os valores de arremate e custos do leiloeiro é de R\$ 2.170.

Em 12 de dezembro de 2022, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2022, o valor realizável líquido é de R\$ 2.569.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal, no montante de R\$ 2.170.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

Rua Professor Carlos de Carvalho – Matrícula 108.227

Apartamento nº141, no 14º andar do edifício “Vila Sorrento”, sito à rua professor Carlos de Carvalho, nº 54, no 28º subdistrito – Jardim Paulista, com a área útil ou privativa de 203,71ms²., área comum de 175,03ms²., área real construída de 378,74ms²., a fração ideal no terreno de 6,438%, e cabendo-lhe de modo certo e determinado 03 vagas de estacionamento, sendo uma garagem “simples” e uma garagem “dupla”, e um “box-armário”.

Em 29 de novembro de 2021 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico através do portal www.leilaooficialonline.com.br, conduzido pelo leiloeiro Clécio Oliveira de Carvalho, o imóvel pelo montante de R\$ 1.974.

Em 17 de dezembro de 2021, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2021, o valor justo do imóvel é de R\$ 2.180.

Em 12 de dezembro de 2022, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2022, o valor justo do imóvel é de R\$ 2.243.

Rua Maestro Cardim - Matrícula 84.378

Apartamento nº 14 localizado no 14º andar, do Edifício Délia, na rua Maestro Cardim, nº 1.313, no 2º subdistrito – Liberdade, contribuinte número 038.016.0034-3, com uma arca útil de 130,26m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1/15 avos no terreno, correspondendo ainda como parte integrante o lugar de estacionamento nº 14 no subsolo.

Em 05 de novembro de 2021, o Fundo arrematou em leilão judicial o imóvel pelo montante de R\$ 650. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 32 e R\$ 32 respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2021, o valor do imóvel foi mantido ao custo de aquisição, somando os valores de arremate, custos do leiloeiro e assessoria legal é de R\$ 714.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

Em 16 de maio de 2022, o Fundo incorreu em custos com assessoria legal no montante de R\$20.

Em 12 de dezembro de 2022, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2022, o valor realizável líquido é de R\$ 806.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal, no montante de R\$ 734.

Casa Riviera – Matrícula 40.766

Terreno situado no Passeio das Araucárias, constituído pelos lotes n.ºs. 45 e 46 da Quadra "A", do módulo 19, no loteamento denominado Riviera de São Lourenço, no perímetro urbano do município de Bertioga, desta comarca, medindo: 30,00 metros de frente; 32,00 metros da frente aos fundos de ambos lados e 26,98 metros nos fundos, encerrando a área de 911,60 m²., confrontando pela frente com a mencionada via pública; à direita de quem dá mencionada rua olha o terreno, com a passagem de pedestres; do lado esquerdo com o lote n.º 44 e nos fundos, com o sistema de recreio.

Em 26 de agosto de 2021 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico o imóvel pelo montante de R\$ 3.943.

Em 17 de dezembro de 2021, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2021, o valor justo do imóvel é de R\$ 4.439.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo realizou benfeitorias no imóvel, totalizando o montante de R\$9.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

Em 12 de dezembro de 2022, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2022, o valor justo do imóvel é de R\$ 4.977.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro, assessoria legal e benfeitorias, no montante de R\$ 4.448.

Avenida Rebouças – Matrícula 90.430

Apartamento nº 12 localizado no 1º andar, do Condomínio Edifício Monte Haramon, situado na avenida Rebouças nº 1.164, esquina da Rua Capote Valente, no 20º Subdistrito (Jardim América) desta cidade de São Paulo, com a área bruta total de 148,6640m² e parte ideal de 1,720%; a esse apartamento cabe direito a guarda de um veículo, sem local determinado, na garagem coletiva do subsolo. O condomínio Edifício Monte Haramon acha-se construído em terreno descrito na transcrição nº 23427, livro 3 -Y, deste 13º Registro de Imóveis.

Em 22 de setembro de 2021 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico através do portal da Gestora Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br), conduzido pela leiloeira Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899, o imóvel pelo montante de R\$ 695.

Em 17 de dezembro de 2021, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2021, o valor justo do imóvel é de R\$ 906.

Em 31 de março de 2022, o Fundo liquidou o montante de R\$ 28 a título de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

Em 12 de dezembro de 2022, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2022, o valor justo do imóvel é de R\$ 1.017.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro, assessoria legal e tributos pagos, no montante de R\$ 934.

Rua Pinheiro Guimarães – Matrícula 168.319

Imóvel urbano localizado na Rua Pinheiro Guimarães, 251, Apartamento N° 12 do Empreendimento Denominado Condomínio Edifício Residencial Rainha Elizabeth – Parque da Vila Prudente, São Paulo – SP.

Em 30 de março de 2022 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico o imóvel pelo montante de R\$ 455. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 23 e R\$ 19 respectivamente.

Em 12 de dezembro de 2022, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2022, o valor realizável líquido é de R\$ 733.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal, no montante de R\$ 497.

Rua Marquês de Olinda – Matrícula 61.124

Imóvel urbano localizado na Rua Marques de Olinda, 528, apto 33, 3º andar do Edifício Marques de Olinda – Ipiranga, Matrícula Imobiliária nº 61.124.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

Em 15 de julho de 2022 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico o imóvel pelo montante de R\$ 471. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 24 e R\$ 24 respectivamente.

Em 12 de dezembro de 2022, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2022, o valor realizável líquido é de R\$ 826.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal, no montante de R\$ 519.

Rua Pascal – Matrícula 71.289

Imóvel urbano localizado na Rua Pascal, 57, Apartamento N° 92, 9° andar do Edifício Jardins do Brooklin – Campo Belo, São Paulo – SP.

Em 19 de maio de 2022 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico o imóvel pelo montante de R\$ 582. Os custos do leiloeiro incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 29.

Em 12 de dezembro de 2022, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2022, o valor realizável líquido é de R\$ 820.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal, no montante de R\$ 611.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

Rua Agostino Bezerra – Matrícula 105.190

Imóvel urbano localizado na Rua Agostinho Bezerra, 50, Duplex N° 121, localizado no 12° e 13° andares do Edifício Vila Verde, "Bloco B" do Condomínio Paço do Sol – Alto de Pinheiros, São Paulo – SP.

Em 07 de abril de 2022 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico o imóvel pelo montante de R\$ 5.234.

Em 12 de dezembro de 2022, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2022, o valor realizável líquido é de R\$ 8.183.

Em 21 de dezembro de 2022, o Fundo liquidou o montante de R\$ 148 a título de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro, assessoria legal e tributos pagos, no montante de R\$ 5.382.

Rua Cônego Amaral Mello – Matrícula 173.616

Imóvel urbano localizado na Rua Cônego Amaral Mello, 116, Apartamento N° 13, situado no Térreo 1° andar do Edifício Nice (Bloco A), integrante do Condomínio Boulevard Santana – Casa Verde, São Paulo – SP.

Em 19 de julho de 2022 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico o imóvel pelo montante de R\$ 1.899. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 95 e R\$ 95 respectivamente.

Em 12 de dezembro de 2022, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

a data base de 31 de dezembro de 2022, o valor realizável líquido é de R\$ 2.911.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal, no montante de R\$ 2.089.

Rua Duque Costa e Rua Sócrates – Matrícula 352.062

Imóvel urbano situado à Rua Sócrates, nº 341 e Rua Duque Costa, apartamento Nº 151, 15º andar do empreendimento denominado "Condomínio Terra Brasília" - Santo Amaro, São Paulo - SP,

Em 1º de abril de 2022 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico o imóvel pelo montante de R\$ 1.455. Os custos do leiloeiro incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 69.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal, no montante de R\$ 1.524.

Rua São Vicente de Paula – Matrícula 9.947

Imóvel urbano localizado na rua São Vicente de Paula, 367 - apto. 71, 7º andar do Edifício Aripuanã - Santa Cecília, São Paulo - SP.

Em 09 de junho de 2022 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico o imóvel pelo montante de R\$ 923. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 46 e R\$ 38 respectivamente.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal, no montante de R\$ 1.007.

Rua Doutor Brasília Machado – Matrícula 43.339

Imóvel urbano localizado na Rua Brasílio Machado, 147 - apto 61 - 6º andar do Edifício Cap. D'Antibes - Santa Cecília, São Paulo - SP.

Em 24 de outubro de 2022 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico o imóvel pelo montante de R\$ 2.000. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 14 e R\$ 4 respectivamente.

Em 12 de dezembro de 2022, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, que utilizando a metodologia de comparativo direto de dados de mercado, para marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2022, o valor realizável líquido é de R\$ 3.102.

Em 15 de dezembro de 2022, o Fundo liquidou o montante de R\$ 88 a título de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI.

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal, no montante de R\$ 2.106.

Rua Castro Alves – Matrícula 91.815

Imóvel urbano localizado na Rua Castro Alves, 601, 11º andar, Apartamento 111, Edifício Ana Lucia, Aclimação, São Paulo - SP.

Em 05 de dezembro de 2022 o Fundo arrematou em leilão judicial eletrônico o imóvel pelo montante de R\$ 866. Os custos do leiloeiro e assessoria legal incorridos para a obtenção do imóvel foram de R\$ 43 e R\$ 43 respectivamente.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

Conforme estipulado na Instrução CVM 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio devem ser avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. Desta forma, em 31 de dezembro de 2022, o valor do imóvel corresponde ao custo de aquisição acrescidos dos custos do leiloeiro e assessoria legal, no montante de R\$ 952.

6. Principais fatores de risco

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

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos e estão sujeitos aos investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

Riscos Relacionados a Política Governamental - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos - Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, e/ou administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos Cotistas resultante de tais eventos.

Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países - O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Liquidez - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. O investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

Risco de Novas Emissões sem Prévia Assembleia - O Fundo utilizará os recursos captados para adquirir os Imóveis destinados à venda para terceiros. Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado, com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Neste caso, os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas, depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco Relativo à Concentração de Participação - Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo - O investimento nas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá preponderantemente da valorização dos Imóveis. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo da negociação dos Imóveis, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Propriedade das Cotas e não dos Imóveis - A propriedade das Cotas não confere aos cotistas, propriedade direta sobre os Imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais ativos.

Risco de Pulverização - Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Riscos do Prazo - Os Imóveis objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de Cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

Riscos Jurídicos - 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, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

Risco em Função da Dispensa de Registro - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.

Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador devolverá os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que o Fundo terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pelo Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas do Fundo à época da devolução.

Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo - É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o Fundo terá menos recursos para investir nos Imóveis, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Imóveis e, conseqüentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do Fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do Fundo.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

Riscos Associados à Liquidação do Fundo - Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital - Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que o Cotista possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco Tributário - Regra geral, nesta data, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779/99, o fundo que aplicar recursos em Imóveis que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição Programada de Integração Social “PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668/93, e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação - As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do Fundo, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, conseqüentemente, a dos Cotistas.

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo - Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relativos ao setor imobiliário

Riscos relativos à Aquisição dos Imóveis O Fundo poderá deter Imóveis, o que inclui direitos relativos a imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos Imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Imóveis. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Imóveis pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, pode haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóveis pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo Ativo Imobiliários, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do Ativo Imobiliários pelo Fundo, o patrimônio do Fundo e conseqüentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Além disso, o Fundo poderá adquirir Imóveis em leilões judiciais ou extrajudiciais, sendo que o prazo para retomada do imóvel é incerto, podendo afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Importante ainda notar que, os Imóveis leiloados não podem ser visitados antes do Leilão, não havendo garantias do estado em que os Imóveis se encontram, podendo obras e reformas serem necessárias, cujas despesas e custos podem impactar na rentabilidade do Fundo.

7. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é constituído pelos empreendimentos imobiliários mencionados na política de investimento do Fundo, das aplicações financeiras, do saldo de caixa e das despesas e provisões.

O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimentos de renda fixa e fundos referenciados DI ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez. Cotas de investimentos.

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio do Fundo está composto por 361.140,00 cotas, com valor unitário de R\$ 100,466299 totalizando R\$

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

36.282 (216.684,00 cotas, com valor unitário de R\$ 100,109322 totalizando R\$ 21.692 em 2021).

7.1. Emissão, resgate e amortização de cotas

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, objeto de Oferta Restrita, serão emitidas até 500.000 (quinhentas mil) Cotas Subordinadas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Após a integralização da totalidade da primeira emissão de Cotas, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar emissão de Cotas Seniores, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais).

Por se tratar de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram emitidas 144.456,000000 cotas no montante de R\$ 14.445.

No período de 10 de agosto de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, foram emitidas 216.684,000000 cotas no montante de R\$ 21.619.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 10 de agosto de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, não houve amortização de cotas.

8. Negociação das cotas

O Fundo possui registro negociação em bolsa de valores (B3) sob o código de negociação LLOA11, durante exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e não houve negociações de cotas do fundo neste ambiente.

9. Remuneração da administração

O Fundo pagará a título de Taxa de Administração, o equivalente a 2% a.a. incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Consultor Imobiliário, ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

Ao Administrador, Custodiante e Escriturador será devido o correspondente a 0,25%a.a. (zero vírgula vinte e cinco por cento ao ano) calculado diariamente sobre o Patrimônio Líquido, com mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), corrigidos anualmente pelo valor positivo do IGP-M;

Ao Gestor será devido o correspondente a 0,50% (zero vírgula cinco por cento ao ano) calculado diariamente sobre o Patrimônio Líquido;

Ao Consultor imobiliário será devido o correspondente a 1,25%a.a. (um vírgula vinte e cinco por cento ao ano) calculado diariamente sobre o Patrimônio Líquido;

Ao Distribuidor será devido o valor de definido em cada emissão de cotas, limitado a 1,5% (um vírgula cinco por cento) do valor das cotas emitidas na respectiva emissão.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente e diretamente ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Além da Taxa de Administração, será cobrada do Fundo uma Taxa de Performance, que remunerará o Gestor e o Consultor Imobiliário. A Taxa de Performance será calculada nos termos da Cláusula 7.6.1 abaixo, individualmente em relação a cada Cotista Subordinado em cada aquisição de Cotas, e corresponderá a 30% (trinta por cento) sobre o que exceder a variação do índice IMA-B 5 (benchmark).

A Taxa de Performance será calculada individualmente sobre cada aplicação realizada pelo Cotista (método do passivo), provisionada por dia útil como despesa do Fundo e apropriada no mês subsequente ao encerramento dos meses de junho e dezembro de cada ano ou, proporcionalmente, na hipótese

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

de resgate, incidente sobre os valores brutos das Cotas da Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente, devendo ser paga quando da ocorrência do primeiro dentre os seguintes eventos: (i) a cada amortização de Cota Subordinada, quando, durante o Período de Desinvestimento, a totalidade das Cotas Seniores em circulação tiver sido amortizada, devendo o primeiro pagamento ser feito imediatamente após a última amortização de Cotas Seniores, e as subsequentes nas próximas amortizações de Cotas Subordinadas; (ii) caso não haja Cotas Seniores emitidas pelo Fundo, após o retorno dos Cotistas Subordinados ter atingido o benchmark, considerando-se o fluxo de caixa de aquisições e amortizações de Cotas, a Taxa de Performance deverá ser paga em cada amortização de Cotas Subordinadas; ou (iii) substituição e/ou destituição do Gestor ou do Consultor Imobiliário sem justa causa;

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi debitado o montante de R\$ 167 a título de taxa de administração, R\$ 154 a título de taxa de gestão e R\$ 19 a título de taxa de custódia.

No período de 10 de agosto de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, foi debitado o montante de R\$ 63 a título de taxa de administração, R\$ 21 a título de taxa de gestão e R\$ 7 a título de taxa de custódia.

10. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

Custódia:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S. A
Controladoria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S. A
Escrituração:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S. A
Gestão:	BS2 Asset Management S.A.
Tesouraria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S. A
Distribuição de cotas:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S. A
Consultoria Imobiliária:	All Investments Participações Administração de Bens Próprios Ltda.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

11. Custódia dos títulos em carteira

As cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade do Administrador dos fundos investidos, ou de terceiros por ele contratados.

12. Partes relacionadas

O Fundo não possui títulos de emissão do Administrador ou do Gestor no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 10 de agosto de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021.

O Fundo não operou com corretora ligada ao Administrador e ao Gestor no exercício.

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:

Descrição	2022		2021	
	Ativo	Resultado	Ativo	Resultado
Disponibilidades	19	-	1.194	-

Descrição	Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Taxa de Administração	(15)	(167)	(14)	(63)
Taxa de Custódia	(2)	(19)	(1)	(7)
Taxa de Gestão	(16)	(154)	(8)	(21)

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

13. Principais encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício, estão apresentados da seguinte maneira:

Encargos	Exercício	% do	Período de	% do
	findo de	% do	10.08.2021	% do
	31.12.2022	PL médio	a 31.12.2021	PL médio
Taxa de administração	(167)	0,53	(63)	0,50
Taxa de gestão	(154)	0,49	(21)	0,17
Taxa de custódia e auditoria	(28)	0,09	(14)	0,11
Taxa de fiscalização - CVM	(6)	0,02	(2)	0,02
Despesa com consultores especializados	(345)	1,09	(44)	0,35
Despesa com consultoria jurídica	(36)	0,11	(80)	0,64
Despesas com condomínio	(228)	0,72	(10)	0,08
Outras despesas	(123)	0,39	(18)	0,14
Total	(1.087)	3,44	(252)	2,01

14. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

Data	Valor Unitário	Rentabilidade
	da Cota (R\$)	Acumulada %
31/12/2022	100,466299	0,36
31/12/2021	100,109322	0,11
10/08/2021 (*)	100,000000	-

(*) Data de início das atividades.

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

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

15. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2022	31/12/2021
(=) Lucro/ prejuízo líquido do período	159	73
(-) Ajuste ao valor justo	-	(197)
(=) Resultado ajustado	159	(124)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 10 de agosto de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, não houve distribuição de rendimentos.

16. Política de distribuição dos resultados

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços semestrais do Fundo (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Consultor Imobiliário ou Gestor.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item 21.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do último Dia Útil do

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

respectivo mês de declaração de rendimentos aos Cotistas, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Consultor Imobiliário ou Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Imóveis.

17. Política de distribuição das informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

19. Legislação tributária

a) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

- i. Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
- ii. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

a) **A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:**

Em 31 de dezembro de 2022:

<u>Ativos</u>	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>Total</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Fundos de Investimento Renda Fixa	11.159	-	-	11.159
Total do Ativo	11.159	-	-	11.159

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

Em 31 de dezembro de 2021:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Fundos de Investimento Renda Fixa	10.128	-	-	10.128
Total do Ativo	10.128	-	-	10.128

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e o período de 10 de agosto de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

21. 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 Next Auditores Independentes 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, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Deliberações em assembleia

Conforme Instrumento Particular de Alteração do Fundo realizado em 21 de janeiro de 2022, considerando que: a) Foi apresentado pedidos de listagem e de admissão à negociação das cotas desse fundo na B3 S.A, conforme pleito apresentado em 20 de dezembro de 2021; b) Em 07 de janeiro de 2022, a B3 por meio do Ofício B3/SCF 453/2021 enviou as Primeiras Exigências ao Pedido de Listagem e Admissão à Negociação ; c) O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, para atender a exigências expressas de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, a B3, conforme disposto no artigo 17-A, inciso I, da Instrução CVM 472. Resolveu: 1) Exclusão da definição B3 Segmento CETIP UTMV; 2) alteração da definição de Capital Autorizado;

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

3) artigo 15.5.3.; 4) artigo 15.6, 5) artigo 15.8; 6) artigo 24.12.3 da redação do Regulamento do Fundo.

Conforme Instrumento Particular de Alteração do Fundo realizado em 15 de dezembro de 2022, considerando que: a) O inciso III, do artigo 17-A da Instrução CVM nº 472 faculta ao administrador a alteração do Regulamento do Fundo quando esta envolver a redução da Taxa de Administração do Fundo; b) A remuneração devida aos prestadores de serviços de gestão e consultoria imobiliária do Fundo, as quais compõem o valor total devido a título de Taxa de Administração pelo Fundo, serão reduzidas. Resolveu: Alterar a redação dos subitens 7.2.2. e 7.2.3. do Regulamento do Fundo com intuito de estabelecer que o valor devido ao Gestor e Consultor Imobiliário do Fundo incidirá somente sobre a parcela do Patrimônio Líquido do Fundo que estiver alocado em imóveis; e incluir o subitem 7.2.4. e ajustar a ordem dos subitens posteriores com a finalidade de inserir ao Regulamento do Fundo a previsão de que as remunerações devidas ao Gestor e ao Consultor Imobiliário não incidirão sobre a parcela do Patrimônio Líquido que estiver no caixa do Fundo.

23. Outros assuntos

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. As estimativas contábeis, compreendendo a Recuperabilidade de Ativos, Mensuração do Valor Justo, Provisões e Contingências Ativas e Passivas, Reconhecimento de Receita e Provisões para Perda Esperada, dentre outros, poderão estar sujeitas a movimentos financeiros adversos posteriores à data de divulgação das Demonstrações Financeiras, em decorrência do COVID-19, e de seu impacto nos mercados de capital e de transações comerciais. As altas volatilidades observadas no período, bem como a natureza e extensão das alterações nos fundamentos macroeconômicos, não permitem a avaliação objetiva e definitiva destes movimentos, como fato subsequente, que devem, portanto, ser considerados neste contexto nestas demonstrações financeiras.

BS2 Allinvestments Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.218.404/0001-33

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e do Período de 10 de agosto de 2021 (Data de Início das Atividades) a 31 de dezembro de 2021

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

24. Eventos subsequentes

Em 08 de março de 2023 o juiz(a) de direito do tribunal de justiça do Estado de São Paulo, comarca de São Paulo, Foro regional II – Santo Amaro, 14ª vara Cível em despacho deferiu o levantamento dos valores depositados em favor do arrematante, nos termos da decisão à fls. 1098/1099, conforme formulário MLE de fls. 1103." Relacionado ao processo nº 1032854-97.2018.8.26.0002.

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

Contador:

Robson Roble

CRC-1SP 250.475/O-0

Diretor responsável:

Daniel Doll Lemos
