

Demonstrações Financeiras

MARESIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.251.337/0001-59

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 – Método direto	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

MARESIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Maresias 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 para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Maresias 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:

VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade



desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) avaliação das premissas e demais critérios utilizados no laudo de avaliação a valor justo emitido por empresa independente especializada; (iii) e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do fundo.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros Assuntos

AUDITORIA DE VALORES CORRESPONDENTES AO EXERCÍCIO ANTERIOR

Nos termos da Seção 3 do Capítulo 1 da instrução CVM Nº 577, pelo fato do Fundo estar em atividade em período inferior a 90 dias, a administradora do Fundo optou por não realizar auditoria específica para o período que compreende 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) e 31 de dezembro de 2021. Dessa forma, conforme preceitua a referida instrução, nossa auditoria abrangeu o período compreendido entre o início das atividades do Fundo e 31 de dezembro de 2022.



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

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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)

	<u>Nota</u>	<u>Quantidade</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>% sobre o patrimônio líquido</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>% sobre o patrimônio líquido</u>
Ativo						
Disponibilidades			271	0,37	499	1,41
Banco conta movimento			271	0,37	499	1,41
Cotas de fundos investimento	4	17.677	2.537	3,42	-	-
Singulare RF Referenciado DI LP FI		677	920	1,24	-	-
More Recebíveis Imobiliários FII		17.000	1.617	2,18	-	-
Outros créditos			4	0,01	-	-
Despesas antecipadas			4	0,01	-	-
Não circulante			71.366	96,29	35.000	98,62
Investimento						
Propriedade para investimento	5		71.366	96,29	35.000	98,62
Terrenos disponíveis para Renda			71.366	96,29	35.000	98,62
Total do ativo			74.178	100,09	35.499	100,03
Passivo						
Passivo circulante			63	0,09	11	0,03
Taxa de administração	15		11	0,02	3	0,01
Taxa de gestão	15		42	0,06	3	0,01
Taxa de custódia e auditoria	15		10	0,01	1	-
Outros valores a pagar			-	-	4	0,01
Patrimônio líquido			74.115	100,00	35.488	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido			74.178	100,09	35.499	100,03

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Exercício findo em 31.12.2022	Período de 22.12.2021 a 31.12.2021
Composição do resultado do exercício/período		
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Propriedades para investimento	28.193	-
Reavaliação de valor justo dos imóveis	28.193	-
Cotas de fundos de investimento	41	-
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	41	-
Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária		
Cotas de fundos de investimento	166	-
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	166	-
Demais despesas	(773)	(12)
Taxa de administração	(135)	(3)
Taxa de gestão	(446)	(3)
Taxa de auditoria e custódia	(24)	(1)
Despesas de consultoria especializada	(121)	-
Taxa de fiscalização - CVM	(8)	(1)
Outras despesas	(39)	(4)
Resultado do exercício/período	27.627	(12)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Saldo final</u>
Saldo em 22 de dezembro de 2021 (*)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas no período	35.500	-	35.500
Resultado líquido do período	-	(12)	(12)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>35.500</u>	<u>(12)</u>	<u>35.488</u>
Integralização de cotas no exercício	11.000	-	11.000
Resultado líquido do exercício	-	27.627	27.627
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>46.500</u>	<u>27.615</u>	<u>74.115</u>

(*) Data de início das atividades.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Exercício findo em 31.12.2022	(Reapresentado) Período de 22.12.2021 a 31.12.2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Laudo de avaliação	(2)	-
Compra de cotas de fundos de investimento - ICVM 555	(3.069)	-
Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 555	3.235	-
Aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário	(1.700)	-
Rendimento de cotas de fundos de investimentos imobiliários	124	-
Pagamento de taxa de administração	(127)	-
Pagamento de taxa de gestão	(407)	-
Pagamento de despesas de custódia	(14)	-
Pagamento de despesas de consultoria	(104)	-
Pagamento de despesas de distribuição	(14)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(13)	(1)
Pagamento de serviços técnicos especializados	(17)	-
Pagamento de outras despesas administrativas	(1)	-
Demais pagamentos e recebimentos	(26)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	(2.135)	(1)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	(8.173)	(35.000)
Caixa líquido das atividades de investimento	(8.173)	(35.000)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	11.000	35.500
Caixa líquido das atividades de financiamento	11.000	35.500
Variação líquida no caixa e equivalente de caixa	692	499
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	499	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.191	499
Variação líquida no caixa e equivalente de caixa	692	499

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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 Maresias Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é uma comunhão de recursos sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, foi constituído em 17 de fevereiro de 2011 e iniciou suas atividades em 22 de dezembro de 2021.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definido pela regulamentação aplicável, que sejam entidades da administração pública direta ou indireta, de qualquer esfera do Governo.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes em Imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais o sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

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.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

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

A administração está reapresentando as demonstrações financeiras do período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) a 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) Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, a mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

b) Apuração dos resultados

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

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

c) 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.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades, cotas de fundos de investimento e títulos públicos com liquidez imediata.

d) 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:

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

- **Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado):** o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:
 - (a) o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
 - (b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;
- **Ativos financeiros mantidos até o vencimento:** o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:
 - (a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
 - (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.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

- **Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio:** instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

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

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em "Renda de aplicações em 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").

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

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.

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Foi constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir eventuais perdas.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação

A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

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.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

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.

e) Ativos Financeiros Imobiliários

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.

Os imóveis classificados na categoria de destinado 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.

Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que 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. No encerramento do exercício do Fundo. As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticas contábeis. 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:

- l) 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 contábeis. 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".

g) 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.

h) 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

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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 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.

i) Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis 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.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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. Ativos 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:

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

Nome do Fundo	31.12.2022		
	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R\$)
More Recebíveis Imobiliários FII	95,13	17.000,000000	1.617
Singulare RF Referenciado DI LP FI	1.359,30	676,535361	920
Total		17.676,535361	2.537

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as operações com cotas de fundos de investimento geraram um resultado positivo de R\$ 207 (R\$ 0 em 2021) e estão registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

5. Ativos de natureza imobiliária

Os recursos do Fundo são aplicados na alienação dos ativos imobiliários destinados para renda, atuando, nos termos previstos no regulamento, de forma proativa na prospecção de potenciais compradores e parceiros, com vistas a obter ganho de capital para posterior distribuição do resultado líquido aos cotistas, preferencialmente a título de amortização de cotas.

Movimentação dos imóveis

Código imóvel	ICVM 516	Descrição	Matrícula	31/12/2021 Valor Custo	Adições	Reavaliação de imóveis	31/12/2022 Valor Justo
MT34459	TER	Avenida Francisco Loup	34.459	35.000	8.173	28.193	71.366
Totais				35.000	8.173	28.193	71.366

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

Avenida Francisco Loup - 34459

O Fundo em 23 de dezembro de 2021 adquiriu o Imóvel pelo montante de R\$ 35.000. Um terreno, situado no bairro e distrito de Maresias, no município e comarca de São Sebastião/SP, localizada no lado ímpar da Avenida Francisco Loup.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo incorreu em custos com consultoria, serviços administrativos, Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e consultoria jurídica no montante de R\$ 8.173.

Em 27 de dezembro de 2022, foi obtido laudo de avaliação do imóvel, realizado pela Ipê Avaliações, empresa criada em 2015, com expertise na avaliação de operações do mercado financeiro e de capitais, que conta com a experiência profissionais das áreas de economia, contabilidade e engenharia, que utilizando o método comparativo direto de dados de mercado para fins de marcação de quotas, determinou que para a data base de 31 de dezembro de 2022, o valor de mercado para venda é de R\$ 71.366.

Para determinação do valor de venda, o imóvel foi comparado a outros sete imóveis, ajustados pelos fatores de oferta, localização, frentes múltiplas, topografia, área, transposição e consistência. Concluiu-se que o valor do m² é de R\$ 6.808,30 (seis mil, oitocentos e oito reais e trinta centavos).

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo registrou o montante de R\$ 28.193 a título de resultado com avaliação do valor justo de imóveis através de laudo de valor justo.

6. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não pode realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de riscos

O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, dos Consultores Imobiliários ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

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

(i) 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

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

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.

(ii) 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.

(iii) 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 Imobiliários e Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

(iv) **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. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(v) **Risco Proveniente do Uso de Derivativos** – A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

(vi) **Risco de Novas Emissões sem Prévia Assembleia** – O Fundo irá utilizar os recursos captados para adquirir os Ativos Imobiliários e desenvolver empreendimentos imobiliários destinados, principalmente, à venda para terceiros. Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, especialmente relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, o Administrador, conforme recomendação dos Consultores Imobiliários, 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.

(vii) **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

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

(viii) 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.

(ix) 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 e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, 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 suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

(x) Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários - A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas, propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. 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.

(xi) 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

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

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.

(xii) Riscos do Prazo - Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, 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.

(xiii) 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.

(xiv) Risco de Potencial Conflito de Interesses - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os Consultores Imobiliários, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) os Consultores Imobiliários, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) as instituições intermediárias, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Os Ativos Imobiliários serão indicados pelos Consultores Imobiliários ao Administrador do Fundo, onde serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários. Pode haver Ativos Imobiliários que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas aos Consultores Imobiliários ou ao Administrador, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

(xv) 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.

(xvi) Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, 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 irá devolver 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.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

(xvii) 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 em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos Imobiliários e, consequentemente, 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.

(xviii) Risco Relativo à Não Substituição do Administrador - Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

(xix) 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 neste 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.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

(xx) 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 este 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.

(xxi) Risco Tributário – Regra geral, 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, conforme alterada pela Lei nº 9.779 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 de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários 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 ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os 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,

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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 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 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.

(xxii) 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

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

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.

(xxiii) 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

(xxiv) Riscos relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários – O Fundo poderá deter Ativos Imobiliários, 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 Ativos Imobiliários. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Imobiliários. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Ativos Imobiliários 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, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Imobiliários pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Ativos Imobiliários 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.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários 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 consequentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxv) Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo inclui a exploração, por locação ou arrendamento, de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e de suas Cotas. Ainda, tal fato poderá limitar a implementação das políticas de administração dos Ativos Imobiliários que os Consultores Imobiliários consideram adequadas.

(xxvi) Risco de Discricionariedade de Investimento pelos Consultores Imobiliários – Os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos discricionariamente selecionados pelos Consultores Imobiliários. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais Ativos e estará sujeito à avaliação dos Consultores Imobiliários na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Não há como garantir que os processos dos Consultores Imobiliários para seleção e aquisição de Ativos Imobiliários serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pelos Consultores Imobiliários, o patrimônio do Fundo e rentabilidade das Cotas pode ser negativamente impactado, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos Cotistas.

(xxvii) Certas atividades do Fundo Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia do Fundo – O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

determinados empreendimentos imobiliários pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um empreendimento imobiliário e antes do desenvolvimento de tal empreendimento, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxviii) Risco de Aumento de Custos, Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Ativos Imobiliários - O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções dos Consultores Imobiliários, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, reforma e/ou execução de obras nos empreendimentos detidos pelo Fundo. Em caso de aumento dos custos de material, máquinas ou serviços, o Fundo poderá ter de antecipar mais recursos do que os inicialmente pretendidos, gerando mais despesas ao Fundo e, conseqüentemente, redução de seu patrimônio, o que pode resultar inclusive na necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Adicionalmente, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

(xxix) O Desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Potencialmente Implica Riscos Associados à Concessão de Financiamentos

– O Fundo poderá levantar capital adicional a ser utilizado nos empreendimentos imobiliários integrantes de seu portfolio. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos de imóveis, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento, a imposição de critérios mais restritivos por credores e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos imóveis. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxx) Os Empreendimentos Imobiliários que Estiverem em Fase de Construção/Reforma Estarão Sujeitos aos Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção

– Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção ou de reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção ou mão de obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

atividades e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxxi) Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados em Relação aos Empreendimentos Imobiliários e Descumprimento das Obrigações Pela(s) Companhia(s) Seguradora(s) - Não há garantia de que os empreendimentos imobiliários serão objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação à abrangências da cobertura dos seguros contratados pelo Fundo. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Imobiliários de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Na hipótese de demora no cumprimento ou descumprimento pelas companhias seguradoras de quaisquer de suas obrigações, o Fundo poderão incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os seguros eventualmente contratados considerarão um prazo de cobertura máximo e não há garantia de que, por ocasião da renovação de seguro, o Administrador conseguirá contratar a mesma cobertura e custo inicialmente

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

acordados, o que pode resultar em redução de cobertura, indenizações e/ou custos superiores ao Fundo.

(xxxii) Riscos Ambientais – Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os imóveis e o andamento dos projetos poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação aos imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, conseqüentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos Imobiliários a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxxiii) Risco de Desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os Ativos Imobiliários sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Ativos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Ativo Imobiliários ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

(xxxiv) Riscos de Despesas Extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Além disso, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Ativos Imobiliários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Ativos Imobiliários inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xxxv) Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas – Os Ativos Imobiliários estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais o Administrador e os Consultores Imobiliários do Fundo não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Ativos Imobiliários e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Ativos Imobiliários e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Ativos Imobiliários.

(xxxvi) Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis – O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

(xxxvii) Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior – Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Ativos Imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Imobiliários, incluindo pandemias, como a do coronavírus (Covid-19). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

(xxxviii) Risco de Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas – Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, os Consultores Imobiliários, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(xxxix) Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas De Capital - Em caso de cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pelo Administrador poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

Adicionalmente, o cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, sem o prejuízo do pagamento da atualização monetária devida pelo cotista inadimplente, a partir da data indicada na chamada para integralização, em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar as Cotas, o Cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das Cotas a título de ressarcimento ao Fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

(xl) Risco Imobiliário – Os Ativos Imobiliários podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Neste caso, o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser adversamente afetados.

(xli) Risco Operacional – Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
- b) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- d) depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
- e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- f) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
- g) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

(xlii) Risco de Exposição Associados à Locação e Venda de Imóveis – A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Adicionalmente os Ativos Imobiliários podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis destinados para logística e segmento industrial, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos,

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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 especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xlíiii) Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Vacância - Os locatários poderão devolver os Ativos Imobiliários ao Fundo antes do prazo estipulado no respectivo Contrato de Locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245. Em caso de vacância dos Ativos Imobiliários, o Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Ativos Imobiliários, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo Fundo com o pagamento de tarifas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(xliv) Risco de Sujeição dos Imóveis a Condições Específicas que Podem Afetar a Rentabilidade do Mercado Imobiliário - Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xlv) O Fundo Poderá ter Dificuldades para Negociar e Realizar a Venda de Empreendimentos Imobiliários Conforme Originalmente Planejado - O sucesso dos empreendimentos imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades ou mesmo inviabilizar que o Fundo realize a venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo poderá alienar os Ativos Imobiliários e negociar o recebimento do preço de venda em parcelas. Neste caso, o Fundo estará exposto à capacidade de crédito do adquirente, sendo que qualquer inadimplemento, pelo devedor, do preço de aquisição impactará negativamente o Fundo e seu patrimônio. Eventuais garantias outorgadas pelo adquirente dos empreendimentos imobiliários podem não ser suficientes para pagamento do preço de aquisição dos referidos imóveis.

Além disso, a superveniência de condições desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos imóveis, hipótese em que o Fundo poderá ser liquidado e os Cotistas poderão receber ativos imobiliários como forma de pagamento da amortização das suas Cotas, podendo incorrer em perdas maiores.

(xlvi) Risco da Marcação a Mercado – Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

(xlvi) Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário – Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

(xlviii) Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento – O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério dos Consultores Imobiliários, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

(xlix) Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos – A realização de investimentos no Fundo sujeita o Cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas, parcial ou total, do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, dos Consultores Imobiliários, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos do Administrador poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Ainda, qualquer resultado obtido no passado pelo Fundo e/ou por fundos similares não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, e índices de inflação e variação cambial.

(I) Risco de Concentração da Carteira do Fundo – O Fundo poderá concentrar até 100% (cem por cento) de seus recursos em um único Ativo Alvo, ou em poucos imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

(II) Risco Decorrente do Descasamento entre a Rentabilidade das Cotas e dos Ativos Imobiliários – Apesar de a carteira do Fundo estar atrelada à ativos imobiliários, não necessariamente a rentabilidade do Fundo espelhará a rentabilidade que seria auferida em um investimento direto nos ativos imobiliários subjacentes, em virtude da existência de despesas diversas

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

típicas de estruturas de FII, entre outros fatores de risco atrelados ao Fundo, conforme elencados no Regulamento, podendo, assim, haver o descasamento entre a rentabilidade das contas e dos ativos imobiliários.

(lii) **Demais Riscos** – O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e dos Consultores Imobiliários, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

8. Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo será constituído, das aplicações financeiras, do saldo de caixa e das despesas e provisões.

O Fundo poderá ter até 100% de seu patrimônio em um único empreendimento imobiliário ou em uma única sociedade com propósito específico em desenvolver as atividades descritas no objeto do Fundo.

Os cotistas reconhecem que em razão deste fato o Fundo possui um risco maior em relação aos investimentos a serem feitos, face à concentração deles.

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.

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

Em 31 de dezembro de 2022, o Patrimônio Líquido do Fundo está composto por 465.000,000000 cotas com valor unitário de R\$ 159,387986, totalizando o montante de R\$ 74.115.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas. No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, objeto de Oferta Restrita, serão emitidas até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando o montante de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas primeira emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, 100.000 (cem mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Patrimônio Mínimo Inicial"), sob a égide da Instrução CVM 476.

As Cotas objeto da 1ª (primeira) emissão do Fundo serão subscritas pelos Investidores Profissionais e integralizadas em cumprimento às chamadas de capital ("Chamadas de Capital"), nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. A forma de integralização das cotas será estabelecida no compromisso de investimento ("Compromisso de Investimento"), sendo que o preço de integralização será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, corrigido mensalmente pela variação positiva do IPCA, desde a primeira data de subscrição de Cotas emitidas pelo Fundo até o mês imediatamente anterior à data da efetiva integralização, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma das normas vigente, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e os Consultores Imobiliários ou Gestor.

Durante o período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021 foi integralizado o total de 355.000,000000 cotas no montante de R\$ 35.500.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi integralizado o total de 110.000,000000 cotas no montante de R\$ 11.000.

10. Remuneração da administração

O Fundo pagará pela prestação de serviços de administração, escrituração, gestão, distribuição e consultoria imobiliária uma remuneração calculada conforme percentuais descritos abaixo (Taxa de Administração).

- a)** Taxa devida ao Administrador: 0,15 % (quinze décimos percentuais) com mínimo de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) mensais, corrigidos anualmente pelo valor positivo do IGP-M;
- b)** Taxa de gestão: 1,01 % (um por cento e um décimo percentual);
- c)** Taxa devida à Consultoria Perpetuo: 0,34 % (trinta e quatro décimos percentuais)

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, Consultores Imobiliários ou Gestor, conforme o caso, 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 neste Regulamento e na regulamentação vigente.

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

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A remuneração dos Consultores Imobiliários ou Gestor será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo consultor imobiliário ou gestor que venha a ser indicado em substituição ao Consultor Imobiliário ou Gestor, conforme o caso; e/ou: (ii) caso a nova taxa de gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração, conforme o caso, do Consultor Imobiliário ou Gestor, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Consultor Imobiliário ou Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão sendo certo, desse modo, que a remuneração do Consultor Imobiliário ou Gestor não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo consultor imobiliário ou gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

Além da Taxa de Administração, será devida taxa de Performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será paga semestralmente, (i) em até 2 (dois) Dia Úteis após a realização de cada amortização de Cotas; ou (ii) na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, diretamente pelo Fundo ao Gestor e à Consultoria Perpétuo. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

- A.** Observado o disposto no artigo 7.10 deste Regulamento, até que os Cotistas recebam, por meio do pagamento de amortizações parciais e/ou total das Cotas e de rendimentos, valores a qualquer título que correspondam ao Preço de Integralização das Cotas acrescido da Remuneração Base, Gestor e a Consultoria Perpétuo não farão jus a qualquer recebimento de Taxa de Performance; e
- B.** Após cumpridos os requisitos descritos no inciso (i) acima, quaisquer distribuições de recursos pelo Fundo observarão a seguinte proporção: (a) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos Cotistas, a título de amortização de Cotas ou distribuição de rendimentos, e (b) 15% (quinze por cento) serão entregues ao Gestor a título de pagamento de Taxa de

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

Performance e (c) 5% (cinco por cento) serão entregues à Consultoria Perpetuo a título de pagamento de Taxa de Performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da Cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

A Taxa de Performance será devida ao Gestor, mesmo na hipótese deste vir a ser substituído e/ou destituído. No entanto, em caso de substituição e/ou destituição do Gestor, o Gestor receberá a Taxa de Performance proporcional aos Ativos Alvo que façam parte do Patrimônio Líquido do Fundo e que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do Gestor, i.e., caso os Ativos Alvo que tenham sido adquiridos pelo Fundo por indicação do Gestor representem, por exemplo, 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido no momento da amortização de Cotas e/ou liquidação do Fundo, conforme aplicável, o Gestor terá direito ao recebimento de 80% (oitenta por cento) da Taxa de Performance e o novo gestor, terá direito ao recebimento dos 20% (vinte por cento) remanescentes da Taxa de Performance.

No período de 22 de dezembro de 2021 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2021 foi debitado o montante de R\$ 3 a título de taxa de administração, R\$ 3 a título de taxa de gestão e R\$ 1 título de taxa de custódia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi debitado o montante de R\$ 135 a título de taxa de administração, R\$ 446 a título de taxa de gestão e R\$ 15 título de taxa de custódia.

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.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

12. 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:	More Invest Gestora de Recursos Ltda.
Tesouraria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

13. Partes relacionadas

O Fundo não possui títulos de emissão do Administrador ou do Gestor no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 10 de dezembro 9inícvio das atividades) a 31 de dezembro de 2021.

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

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

Descrição	Parte Relacionada	31.12.2022		31.12.2021	
		Ativo	Resultado	Ativo	Resultado
Disponibilidades	Singulare CTVM	271	-	499	-
Singulare Renda Fixa DI LP	Singulare CTVM	920	166	-	-

Descrição	Parte Relacionada	31.12.2022		31.12.2021	
		Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Taxa de Administração	Singulare CTVM	(11)	(135)	(3)	(3)
Taxa de Gestão	More Invest Gestora de Recursos Ltda.	(42)	(446)	(3)	(3)
Taxa de Custódia	Singulare CTVM	(1)	(15)	-	-

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

14. 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:

	31.12.2022	% do PL médio	31.12.2021	% do PL médio
Patrimônio líquido - Médio	45.728		34.370	
Encargos	(773)	1,70	(12)	0,03
Taxa de administração	(135)	0,30	(3)	0,01
Taxa de gestão	(446)	0,98	(3)	0,01
Taxa de auditoria e custódia	(24)	0,05	(1)	-
Despesas de consultoria especializada	(121)	0,26	-	-
Taxa de fiscalização - CVM	(8)	0,02	(1)	-
Outras despesas	(39)	0,09	(4)	0,01

15. Rentabilidade

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

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	% Rentabilidade Acumulada
31/12/2021	34.370	99,965896	0,03
31/12/2022	45.728	159,387986	59,44

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

16. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus Cotistas, conforme a prioridade das classes de Cotas previstas no Regulamento, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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 distribuições aqui previstas terão periodicidade mensal, devendo ocorrer sempre em até 10 (dez) dias úteis do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação de amortização ou de rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação, conforme deliberação tomada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador e aprovada pelo Comitê de Investimentos, nos termos do inciso XIII do Artigo 26 do Regulamento.

Farão jus aos rendimentos do Fundo os titulares de Cotas devidamente inscritas e integralizadas, no fechamento do 5º (quinto) último dia útil anterior à data de distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas, sempre observada a prioridade de distribuição prevista no Regulamento, se for o caso, para cada classe de Cotas.

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento: (a) de rendimentos dos Ativos Imobiliários, incluindo o valor recebido pela locação, arrendamento, quaisquer receitas ou alienação dos Ativos Imobiliários; (b) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva De Contingência, conforme abaixo definido e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, incluindo o Caixa Mínimo e os recursos necessários à sua recomposição.

A necessidade de recomposição do Caixa Mínimo será avaliada mensalmente pelo Administrador e levará em conta o histórico e o prognóstico de despesas para o período subsequente de 12 (doze) meses.

Caso o valor necessário à recomposição do Caixa Mínimo seja superior ao valor máximo cuja retenção possa ser feita pelo Fundo, o Administrador poderá convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar expressamente no sentido de não distribuição dos resultados, para a recomposição do Caixa Mínimo.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

Para arcar com eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, o Administrador poderá constituir uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entendem-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários. Os recursos da Reserva De Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação integrarão a Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor total do Patrimônio Líquido do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do resultado apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O Fundo deverá amortizar parcialmente as Cotas, de acordo com a prioridade das classes prevista no Regulamento.

A amortização parcial das Cotas implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio amortizado. Após a amortização total das Cotas, tais Cotas serão canceladas. A amortização será linear para determinada classe de Cotas.

Previamente à amortização das Cotas, o Administrador deverá assegurar-se da manutenção da ordem de pagamentos estabelecida no Regulamento.

Por ocasião da amortização das Cotas, os Cotistas beneficiados com a amortização deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou cópia de documento que comprove o valor de aquisição das Cotas, incluindo, mas não se limitando a notas de corretagem. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária aplicável para cada caso.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021, o Fundo não distribuiu rendimentos.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

17. Política de divulgação 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. 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:

- 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:

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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. 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 à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

19. 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 destinadas à venda 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.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

- **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 tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Propriedades para investimento	-	-	71.366	71.366
Cotas de investimentos	2.537	-	-	2.537
Total do Ativo	2.537	-	71.366	73.903

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na nota explicativa nº 5 (Propriedades para investimento).

20. 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 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.

21. Demandas judiciais

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

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

22. Negociação das cotas

O Fundo possui registro negociação em bolsa de valores (B3) sob o código de negociação MMVE11, durante exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e houve negociações de cotas do fundo neste ambiente da seguinte forma:

Data (*)	Preço negociado
30/jun/22	130,00
22/jul/22	130,00
09/ago/22	130,00
28/dez/22	163,86

(*) - Última negociação do mês ou último dia do mês com negociações deste ativo.

23. Deliberações em assembleia

Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 11 de janeiro de 2022, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- A alteração da denominação social do Fundo que passará a ser "Maresias Fundo de Investimento Imobiliário", e refletir tal deliberação em todo o Regulamento.
- A destituição do Consultor imobiliário do Fundo VCM Gestão Capital Ltda., no fechamento do dia 20 de janeiro de 2022, mediante assinatura do distrato ao contrato de prestação de serviços de consultoria, e refletir tal deliberação em todo o Regulamento.
- Alterar a definição de índice de inflação previsto no item 1.1. do Regulamento que trata das definições.
- Alterar a definição preço de integralização o previsto no item 1.1. do Regulamento que trata das definições.
- Alterar a definição de remuneração base previsto no item 1.1. do Regulamento que trata das definições.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

- f. Alterar a redação do subitem "i" do item 4.1. do Regulamento com intuito de alterar as competências dos Consultores Imobiliários do Fundo.
- g. Alterar a redação do item 5.1. do Regulamento com intuito de incluir o prazo de 72 meses de duração do Fundo com prorrogação de até 24 meses a critério do Gestor.
- h. Alterar a redação do item 6.2. do regulamento, referente a aquisição dos imóveis,
- i. Alterar a redação do subitem "b, excluir o subitem "c", readequar os subitens remanescentes e alterar a redação do subitem "d" que passou a ser o item "c" com a exclusão supra do item 7.1. do Regulamento com intuito de, respectivamente, minorar as Taxas de Gestão, excluir remuneração da Consultoria Veritas e minorar a remuneração da Consultoria Perpetuo.
- j. Alterar a redação dos itens 7.9. e 7.10 do Regulamento com intuito de alterar a forma de pagamento da Taxa de Performance.
- k. Incluir ao Regulamento o item 7.16 com intuito de incluir pagamento ao Gestor da Taxa em caso de substituição.
- l. Alterar a redação do item 15.5.2. do Regulamento com intuito de alterar o prazo para integralização do cotista após o recebimento da chamada de capital.
- m. Alterar a redação do item 15.15. do Regulamento do Fundo referente à negociação de cotas em merca de bolsa administrado pela B3.
- n. A contratação e pagamento do valor 6.300.000,00 (seis milhões e trezentos mil reais) para serviços profissionais relacionados à estruturação de compra, análise de viabilidade, e negociação, ao: (i) escritório MAZZOTINI ADVOGADOS ASSOCIADOS, sociedade de advogados, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 03.838.113/0001-59 e inscrita na OAB/SP sob o nº. 5.203, com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 878, 14º Andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP: 04548-003, São Paulo/SP ("MAA"); e (ii) FMB SOFTWARE E SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

33.922.904/0001-23, com sede na Avenida Indianópolis, 649, Indianópolis, São Paulo/SP, CEP: 04063-000, neste ato ("FMB"), do Imóvel situado à Avenida Francisco Loup, 1815, Praia de Maresias, São Sebastião/SP, bem como o terreno de marinha, contíguo e alodial ao anterior, totalizando a área de 14.083,00m² e área construída de 1.924,34m², objeto da matrícula nº. 34.459 do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP, ambos lançados sob a única Inscrição Municipal nº. 3133214545520001-0000 – (IMÓVEL MARESIAS"), na proporção do valor de R\$ R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais) ao MAA e R\$ R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais).

- o. Aprovar o pagamento do valor de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) em favor da MA7 CONSULTORIA DE INVESTIMENTO, NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 14.975.982/0001-41 em virtude da aquisição dos direitos e obrigações referentes ao IMÓVEL MARESIAS".

24. 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 à movimentos financeiros adversos posteriores à data de divulgação das Demonstrações Contábeis, em decorrência do COVID-19, e de seu impacto nos mercados de capital e de transações comerciais. A alta volatilidade observada 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 contábeis.

Maresias Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.337/0001-59

(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 22 de dezembro 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)

25. Eventos subsequentes

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

Diretor responsável:

Daniel Doll Lemos

Contador:

Robson Roble

CRC-1SP 250.475/O-0
