



Grant Thornton

Ourinvest Innovation – Fiagro Imobiliário

CNPJ nº 41.218.352/0001-03

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 243I3-100-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Ourinvest Innovation - Fiagro Imobiliário
(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Ourinvest Innovation - Fiagro Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Ourinvest Innovation - Fiagro Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Títulos e Valores Mobiliários – Aplicações financeiras de natureza imobiliária

(Conforme Nota Explicativa nº 5 – Aplicações financeiras de natureza imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo investir preponderantemente em ativos financeiros de origem agroindustrial. Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía investimentos em Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's") e Certificados de Recebíveis Imobiliário ("CRI's"), que em 31 de dezembro de 2023 estão avaliadas no montante de R\$ 61.822 mil, o equivalente a 69,89% do seu Patrimônio Líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a mensuração e realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo por amostragem dos Certificados de Recebíveis Imobiliário ("CRI's") e Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA's"); **(iii)** exame da existência por amostragem dos investimentos por meio dos respectivos extratos de custódia; **(iv)** avaliação da recuperabilidade dos ativos; **(v)** exame da liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; e, **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a mensuração e a realização desses ativos no exercício foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

(Conforme Nota Explicativa nº 15 – Distribuição de rendimentos)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

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

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, **(i)** a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo; **(ii)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(iii)** Confronto das principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e análise, também, dos controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições; **(iv)** adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 15.

Com base na abordagem de nossa auditoria, no resultado dos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a distribuição de rendimentos aos seus quotistas está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo e consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade 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;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

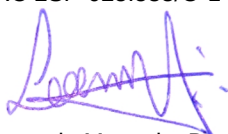
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 27 de março de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Leonardo Mesquita Dantas
Contador CRC 1SP-263.110/O-7

OURINVEST INNOVATION - FIAGRO IMOBILIÁRIO
CNPJ. Nº 41.218.352/0001-03

Singulare - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: nº 62.285.390/0001-40

Balanco Patrimonial
em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Quantidade	31.12.2023	% sobre patrimônio líquido	31.12.2022	% sobre patrimônio líquido
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		<u>5</u>	<u>0,01</u>		
Disponibilidades		<u>5</u>	<u>0,01</u>	-	-
Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		5	0,01	-	-
Títulos e Valores Mobiliários		<u>61.822</u>	<u>69,89</u>	<u>36.728</u>	<u>89,31</u>
Títulos Privados de Renda Fixa	<u>66.621,000000</u>	<u>61.822</u>	<u>69,89</u>	<u>36.728</u>	<u>89,31</u>
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	6.960,000000	6.220	7,03	4.003	9,74
Certificado de recebíveis do agronegócio - CRA	59.661,000000	55.602	62,86	32.725	79,57
Cotas de fundos de investimento		<u>26.867</u>	<u>30,37</u>	<u>4.494</u>	<u>10,93</u>
Cotas de fundos de investimento	<u>384.445,987211</u>	<u>26.867</u>	<u>30,37</u>	<u>4.494</u>	<u>10,93</u>
Cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa	371.678,987224	13.986	15,81	474	1,16
Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios	12.766,999986	12.881	14,56	4.020	9,77
Outros créditos		<u>12</u>	<u>0,02</u>	<u>2</u>	-
Outros valores a receber		<u>12</u>	<u>0,02</u>		
Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM		7	0,01		
Diferimento Anuidade Taxa De Bolsa B3		5	0,01		
Outros valores a receber		-	-	2	-
Não Circulante					
Total do Ativo		<u>88.707</u>	<u>100,29</u>	<u>41.224</u>	<u>100,24</u>
Passivo					
Circulante					
Outras Despesas Administrativas		<u>254</u>	<u>0,29</u>	<u>98</u>	<u>0,24</u>
Taxa de Administração		16	0,02	15	0,04
Taxa de Gestão		77	0,09	39	0,09
Taxa de Custódia e Auditoria		43	0,05	37	0,09
Taxa de Performance		115	0,13	5	0,02
Outros Valores a Pagar		3	0,00	2	-
Não Circulante					
Total do Passivo		<u>254</u>	<u>0,29</u>	<u>98</u>	<u>0,24</u>
Cotas por classe		<u>88.453</u>	<u>100,00</u>	<u>41.126</u>	<u>100,00</u>
Cotas integralizadas		87.337	98,74	39.966	97,18
Distribuição de resultado no exercício		(14.584)	(16,49)	(3.172)	(7,71)
Lucro ou Prejuízo acumulado		15.700	17,75	4.332	10,53
Total do Patrimônio Líquido		<u>88.453</u>	<u>100,00</u>	<u>41.125</u>	<u>100,00</u>
Total passivo e patrimônio líquido		<u>88.707</u>	<u>100,29</u>	<u>41.224</u>	<u>100,24</u>

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

OURINVEST INNOVATION - FIAGRO IMOBILIÁRIO
CNPJ. Nº 41.218.352/0001-03

Singulare - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: nº 62.285.390/0001-40

Demonstrações do Resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 09 de maio de 2022

(data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

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

	31.12.2023	09.05.2022 a 31.12.2022
Composição do resultado exercício/período		
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Certificados de Recebíveis	9.867	3.609
Receita de Certificados de Recebíveis do Agronegócio - CRA	8.845	3.606
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	1.022	3
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	9.867	3.609
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária		
Aplicações Interfinanceiras de liquidez	4	588
Rendas aplicações interfinanceiras	4	588
Cotas de fundos de investimento	2.556	516
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	2.556	516
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária	2.560	1.104
Outras Receitas/Despesas	(1.059)	(381)
Despesas com Taxa de Administração	(184)	(116)
Despesas com Taxa de Gestão	(644)	(179)
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria	(61)	(48)
Despesas Taxa de Performance	(111)	(5)
Despesas com Taxa de Fiscalização CVM	(14)	(2)
Outras Receitas e Despesas	(45)	(31)
Resultado líquido do exercício/período	11.368	4.332

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Quantidade de cotas integralizadas	9.032.999	4.165.891
Lucro ou prejuízo líquido por cota integralizada - R\$	1,258459	1,039874

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

Ourinvest Innovation - Fiagro Imobiliário
CNPJ. Nº 41.218.352/0001-03

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

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 09 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022

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

	Cotas Integralizadas/amortizadas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Em 09 de maio de 2022 (data de início das atividades do Fundo)	-	-	-	-
Integralização de cotas no exercício	41.659	-	-	41.659
(-) Custo diretamente relacionados a emissão de cotas	(1.693)	-	-	(1.693)
Distribuição de rendimentos	-	(3.172)	-	(3.172)
Resultado líquido do exercício	-	-	4.332	4.332
Em 31 de dezembro de 2022	39.966	(3.172)	4.332	41.126
Integralização de cotas no exercício	49.401	-	-	49.401
(-) Custo diretamente relacionados a emissão de cotas	(2.030)	-	-	(2.030)
Distribuição de rendimentos	-	(11.412)	-	(11.412)
Resultado líquido do exercício	-	-	11.368	11.368
Em 31 de dezembro de 2023	87.337	(14.584)	15.700	88.453

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

Ourinvest Innovation - Fiagro Imobiliário**CNPJ: 41.218.352/0001-03**

Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período****de 09 de maio (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2022***(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de operações compromissadas mantidos para necessidade de liquidez	4	588
Rendimento de cotas de fundos de investimentos mantidos para necessidade de liquidez	1.711	45
Pagamento de taxa de administração	(184)	(101)
Pagamento de taxa de gestão	(606)	(140)
Pagamento de despesas de custódia	(20)	(11)
Pagamento de despesas de auditoria	(35)	-
Pagamento de despesas de Manutenção e Regulamentação Imobiliária	-	-
Pagamento de despesas tributárias	-	(7)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(20)	(3)
Pagamento de serviços técnicos especializados	-	(1)
Pagamento de outras despesas administrativas	(48)	-
Demais pagamentos e recebimentos	-	(23)
Caixa líquido das atividades operacionais	800	347
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de títulos privados - CRI	(3.002)	(4.000)
Recebimento de juros - CRI	948	-
Recebimento de amortização - CRI	859	-
Aquisição de Certificados de Recebíveis Agrícolas - CRA	(53.022)	(63.822)
Venda de Certificados de Recebíveis Agrícolas - CRA	23.971	30.693
Amortização de principal - Certificados de Recebíveis Agrícolas - CRA	6.574	1.104
Recebimento de juros - CRA	8.445	2.907
Aplicação em cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios - FIDC	-	(5.841)
Rendimentos de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios - FIDC	-	258
Amortizações de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios - FIDC	303	2.034
Aplicação em cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios - FIDC	(8.838)	-
Dividendos recebidos	519	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	(23.242)	(36.667)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	49.401	41.659
Custo de oferta	(2.030)	(1.693)
Distribuição de rendimento	(11.412)	(3.172)
Caixa líquido das atividades de financiamento	35.959	36.794
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	13.517	474
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	474	-
Cotas de Fundos de Investimentos 555	474	
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	13.991	474
Disponibilidades	5	-
Cotas de Fundos de Investimentos 555	13.986	474

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001- 40
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto Operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário do Estado de São Paulo (“Fundo”), é uma comunhão de recursos sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado de 5 (cinco) anos, contados da data da celebração do primeiro compromisso de investimento de Ativos imobiliários. Foi constituído em 18 de abril de 2011 e iniciou suas atividades em 18 de abril de 2019.

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 Fundo tem por objeto a aquisição, mediante conferência de bens decorrente da integralização de cotas, e posterior alienação, de imóveis pertencentes ao Estado de São Paulo, incluindo os entes da administração pública direta ou indireta (“Ativos Imobiliários”), podendo inclusive locar, arrendar ou permutar os Ativos Imobiliários, bem como firmar parcerias para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Imobiliários.

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.

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.

As demonstrações financeiras elaboradas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram aprovadas pela Administração em 27 de março de 2024.

3 Descrição das principais práticas contábeis

3.1 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.

3.2 Apuração dos resultados

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

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

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

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.

3.4 Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

3.5 Instrumentos financeiros

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

i. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- **Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado):** o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:
 - (a) o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

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

- **Ativos financeiros mantidos até o vencimento:** o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

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

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

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

É 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.

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.

3.6 Ativos 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.

3.7 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 em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

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

3.8 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.

3.9 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

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

3.10 Provisões de ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO**CNPJ: 13.598.226/0001-88****Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.****CNPJ: 62.285.390/0001- 40****Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

- 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.

4 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

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

Caixa e equivalentes de caixaAplicação Interfinanceira de Liquidez

Posição de bancada	31.12.2023		31.12.2022		Faixas de Vencimento
	Valor de mercado	Resultado	Valor de mercado	Resultado	
Letra Financeira do Tesouro	-	219	-	-	Até 30 dias
Letra do Tesouro Nacional	8.121	173	-	-	Até 30 dias
Nota do Tesouro Nacional	-	99	-	-	Até 30 dias
Total	8.121	491	-	-	

5 Títulos e valores mobiliários

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

Títulos públicos de renda fixaTítulos público

Títulos Públicos	31.12.2023		31.12.2022		Faixas de vencimento
	Valor de mercado	Resultado	Valor de mercado	Resultado	
Letra Financeira do Tesouro - LFT	33.193	1.909	1.799	206	Acima de 365 dias
Total	33.193	1.909	1.799	206	

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001- 40
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os valores de emissão dos títulos Tesouro Selic (LFTs) foram atualizados pela variação da taxa SELIC média (da data de emissão até 31 de dezembro de 2023). Os valores apurados foram descontados pela taxa de ágio/deságio, para as respectivas datas de vencimento dos papéis, apuradas no mercado secundário e divulgadas pela ANBIMA.

Cotas de fundos de investimentos

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

Em 31 de dezembro de 2023:

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo não possui aplicações em cotas de fundos de investimentos.

Em 31 de dezembro de 2022:

<i>Fundo Investido</i>	<i>Administrador</i>	<i>Quantidade</i>	<i>Valor Unitário</i>	<i>Valor de Mercado (R\$ mil)</i>
<i>Singulare Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento</i>	<i>Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</i>	<i>30.299,952095</i>	<i>1.359,300614</i>	<i>41.187</i>
<i>Total:</i>				<i>41.187</i>

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001- 40
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as operações com cotas de fundos de investimento geraram um resultado positivo de R\$1.774 (R\$3.868 em 2022) 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 venda, pelas condições mais vantajosas de preço, prazo e condições de pagamento, 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.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, as propriedades disponíveis para venda, foram registradas pelo custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor, através de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada independente.

Estoque de imóveis disponíveis para venda

31/12/2022									31/12/2023
Código imóvel	IN516	Descrição	Imóveis em estoque	Aquisição de imóveis através de integralização de cotas	Custo incorporados	Custo dos imóveis vendidos	Venda de imóveis	Resultado Líquido na Venda	Imóveis em estoque
ID 155	TER-V	ALF. MAIA 647	-	2.360	90	2.450	(2.500)	50	-
ID 181	IVA	Av. MB Cruz	-	930	13	943	(1.000)	57	-
ID 165	TER-V	ROD. WALD. C. C. Nº 079	24.091	-	-	-	-	-	24.091
ID 164	TER-V	R. PARANÁ s/n	12.695	-	-	-	-	-	12.695
ID 342	IVA	A. G. SALAS 124,125	364	-	-	-	-	-	364
ID 262	IVA	A. G. SALAS 86,87,88	291	-	-	-	-	-	291
ID 252	IVA	A. G. SALAS 46,47,48	291	-	-	-	-	-	291
ID 250	IVA	A. G. SALAS 42,43,44	279	-	-	-	-	-	279
ID 260	IVA	IVA - SL 82,83,84	279	-	-	-	-	-	279
ID 261	IVA	A. G. SALAS 85	269	-	-	-	-	-	269
ID 251	IVA	A. G. SALA 45	269	-	-	-	-	-	269
ID 259	IVA	A. G. SALAS 81	230	-	-	-	-	-	230
ID 253	IVA	A. G. SALAS 49	154	-	-	-	-	-	154
ID 263	IVA	A. G. SALAS 89	154	-	-	-	-	-	154
ID 323	IVA	R. BP VAGA 76	45	-	-	-	-	-	45
ID 324	IVA	R. BP VAGA 77	45	-	-	-	-	-	45
ID 325	IVA	R. BP VAGA 78	45	-	-	-	-	-	45
ID 326	IVA	R. BP VAGA 83	45	-	-	-	-	-	45
ID 327	IVA	R. BP VAGA 84	44	-	-	-	-	-	44
ID 328	IVA	R. BP VAGA 85	44	-	-	-	-	-	44
ID 329	IVA	R. BP VAGA 86	44	-	-	-	-	-	44
Total			39.678	3.290	103	3.393	(3.500)	107	39.678

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Código imóvel	IN516	Descrição	31/12/2021	Reavaliação de imóveis	Custo dos imóveis vendidos	Venda de imóveis	Resultado Líquido na Venda	31/12/2022
			Imóveis em estoque					Imóveis em estoque
ID 165	TER-V	ROD. WALD. C. C. Nº 079	24.091	-	-	-	-	24.091
ID 164	TER-V	R. PARANÁ s/n	13.222	(527)	-	-	-	12.695
ID 342	IVA	A. G. SALAS 124,125	364	-	-	-	-	364
ID 262	IVA	A. G. SALAS 86,87,88	291	-	-	-	-	291
ID 252	IVA	A. G. SALAS 46,47,48	291	-	-	-	-	291
ID 250	IVA	A. G. SALAS 42,43,44	279	-	-	-	-	279
ID 260	IVA	IVA - SL 82,83,84	279	-	-	-	-	279
ID 261	IVA	A. G. SALAS 85	269	-	-	-	-	269
ID 251	IVA	A. G. SALA 45	269	-	-	-	-	269
ID 259	IVA	A. G. SALAS 81	230	-	-	-	-	230
ID 253	IVA	A. G. SALAS 49	154	-	-	-	-	154
ID 263	IVA	A. G. SALAS 89	154	-	-	-	-	154
ID 323	IVA	R. BP VAGA 76	45	-	-	-	-	45
ID 324	IVA	R. BP VAGA 77	45	-	-	-	-	45
ID 325	IVA	R. BP VAGA 78	45	-	-	-	-	45
ID 326	IVA	R. BP VAGA 83	44	-	-	-	-	45
ID 327	IVA	R. BP VAGA 84	44	-	-	-	-	44
ID 328	IVA	R. BP VAGA 85	44	-	-	-	-	44
ID 329	IVA	R. BP VAGA 86	44	-	-	-	-	44
ID 326	IVA	R. ALM. INHAUMA Nº 110	3.201	-	(3.201)	4.000	799	-
Total			43.405	(527)	(3.201)	4.000	799	39.678

TER-V - Terrenos disponíveis para Venda

IVA - Imóveis disponíveis para Venda Acabados

Descrição dos Imóveis em Estoque

Rua Alfredo Maia 647

ID 155

Em 26 de abril de 2022, o cotista subscreveu 2.360 cotas subordinadas no valor unitário de R\$ 1.000,00 reais, totalizando o montante de R\$ 2.360 integralizados mediante a conferência de bens do seguinte imóvel: terreno localizado na Rua Alfredo Maia, 647 - município de Itapetininga - SP. Matrícula 46.005, cadastrado perante Prefeitura Municipal de Itapetininga sob o nº 01.02.108.0878.001.

A integralização de cotas e consecutivamente a integralização do imóvel aconteceu apenas em 29 de março de 2023.

Em 30 de março de 2023 o Fundo vendeu imóvel, pelo montante de R\$ 2.500.

O Fundo recebeu o montante de R\$ 500 no ato da venda e registrou o montante de R\$ 2.000 a receber, que serão pagos em 20 parcelas mensais, desde a data da venda. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo registrou o montante de R\$ 50 a título de resultado com a venda do imóvel.

Rua Alfredo Maia 647

ID 181

Em 26 de abril de 2022, o cotista subscreveu 930 cotas subordinadas no valor unitário de R\$ 1.000,00 reais, totalizando o montante de R\$ 930 integralizados mediante a conferência de bens do seguinte imóvel: Prédio com dois pavimentos com total de 493,80 m². Matrícula 4.349, cadastrado perante a Prefeitura Penápolis - SP sob o nº 10.243.

A integralização de cotas e consecutivamente a integralização do imóvel aconteceu apenas em 29 de março de 2023.

Em 28 de abril de 2023 o Fundo vendeu imóvel, pelo montante de R\$ 1.000. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo registrou o montante de R\$ 50 a título de resultado com a venda do imóvel.

Rodovia Waldomiro Correia de Camargo – SP

ID 165

A participação do Fundo no (Terreno sem construções) localizado na Rodovia Waldomiro Correia de Camargo – SP – KM79 – Pirapitingui, é de 100% e está registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Itu, sob o nº de matrícula 92.733.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001- 40
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2021 o Terreno, foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 24.091.

Em 31 de dezembro de 2022 o Terreno, foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 24.091

Em 31 de dezembro de 2023 o Terreno, foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 24.091

ID 164

A participação do Fundo no (Terreno sem construções) localizado na Rodovia Waldomiro Correia de Camargo – SP – KM79 – Pirapitingui, é de 100% e está registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Itu, sob o nº de matrícula 92.731.

Em 31 de dezembro de 2021 o Terreno, foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 13.222.

Em 31 de dezembro de 2022 o Terreno, foi avaliado pelo “valor realizável líquido” conforme Laudo de Avaliação emitido pela empresa Elo Engenharia datado de 01 de dezembro de 2022 no montante de R\$ 12.695, menor em R\$ 527 em comparação ao valor de custo

Em 31 de dezembro de 2023 o Terreno, foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 12.695.

.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001- 40
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Rua Antônio de Godói, 122

ID 342

O Imóvel (comercial – sala comercial nº 124 e 125) está localizado na Rua Antônio de Godói, 122 Centro – São Paulo, registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o nº de matrícula 98.038.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 364.

Em 31 de dezembro de 2022 o Terreno, foi avaliado pelo “valor realizável líquido” conforme Laudo de Avaliação emitido pela empresa Elo Engenharia datado de 01 de dezembro de 2022 no montante de R\$ 625, menor em R\$ 261 em comparação ao valor de custo R\$ 364.

O método utilizado para a avaliação foi o método comparativo direto de dados de mercado, no qual identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços. Para isso são considerados fatores de localização, estrutura dos prédios e padrão construtivo predominante, entre outros, que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal. Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto.

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 364.

ID 262

O Imóvel (comercial – sala comercial nº 86, 87 e 88) está localizado na Rua Antônio de Godói, 122 Centro – São Paulo, registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o nº de matrícula 98.026.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 291.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 291.

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 291.

ID 252

O Imóvel (comercial – sala comercial nº 46, 47 e 48) está localizado na Rua Antônio de Godói, 122 Centro – São Paulo, registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o nº de matrícula 98.036.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 291.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 291.

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 291.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001- 40
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ID 250

O Imóvel (comercial – sala comercial nº 42, 43 e 44) está localizado na Rua Antônio de Godói, 122 Centro – São Paulo, registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o nº de matrícula 98.034.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 279.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 279.

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 279.

ID 260

O Imóvel (comercial – sala comercial nº 82, 83 e 84) está localizado na Rua Antônio de Godói, 122 Centro – São Paulo, registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o nº de matrícula 98.024.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 279.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 279.

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 279.

ID 261

O Imóvel (comercial – sala comercial nº 85) está localizado na Rua Antônio de Godói, 122 Centro – São Paulo, registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o nº de matrícula 98.025.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 269.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 269.

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 269.

ID 251

O Imóvel (comercial – sala comercial nº 45) está localizado na Rua Antônio de Godói, 122 Centro – São Paulo, registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o nº de matrícula 98.035.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 269.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 269.

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 269.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001- 40
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ID 259

O Imóvel (comercial – sala comercial nº 81) está localizado na Rua Antônio de Godói, 122 Centro – São Paulo, registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o nº de matrícula 98.023.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 230.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 230.

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 230.

ID 253

O Imóvel (comercial – sala comercial nº 49) está localizado na Rua Antônio de Godói, 122 Centro – São Paulo, registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o nº de matrícula 98.037.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 154.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 154.

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 154.

ID 263

O Imóvel (comercial – sala comercial nº 89) está localizado na Rua Antônio de Godói, 122 Centro – São Paulo, registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o nº de matrícula 98.027.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 154.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 154.

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 154.

Rua Bandeira Paulista , 716

ID 323

Imóvel (box de garagem nº 76) localizado na Rua Bandeira Paulista , 716, Jardim Paulista – São Paulo - SP, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº de matrícula 107.180.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001- 40
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ID 324

Imóvel (box de garagem nº 77) localizado na Rua Bandeira Paulista , 716, Jardim Paulista – São Paulo - SP, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº de matrícula 107.181.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

ID 325

Imóvel (box de garagem nº 78) localizado na Rua Bandeira Paulista , 716, Jardim Paulista – São Paulo - SP, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº de matrícula 107.182.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

ID 326

Imóvel (box de garagem nº 83) localizado na Rua Bandeira Paulista , 716, Jardim Paulista – São Paulo - SP, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº de matrícula 107.183.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

ID 327

Imóvel (box de garagem nº 84) localizado na Rua Bandeira Paulista , 716, Jardim Paulista – São Paulo - SP, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº de matrícula 107.184.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001- 40
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ID 328

Imóvel (box de garagem nº 85) localizado na Rua Bandeira Paulista , 716, Jardim Paulista – São Paulo - SP, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº de matrícula 107.185.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

ID 329

Imóvel (box de garagem nº 86) localizado na Rua Bandeira Paulista , 716, Jardim Paulista – São Paulo - SP, registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob o nº de matrícula 107.186.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel foi avaliado pelo “valor de custo” no montante de R\$ 45.

Valores a receber

O saldo existente em 31 de dezembro de 2023 classificado no ativo “Outros valores a receber”, cujo montante é de R\$ 630 e (R\$ 1.200 em 31 de dezembro de 2022), refere-se venda de salas comerciais do imóvel Bandeira Paulista.

Mensuração do valor recuperável

O método utilizado para a mensuração do valor recuperável foi o método comparativo direto de dados de mercado, no qual identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

6 Principais fatores de riscos

O investimento em Cotas do Fundo está sujeito a diversos riscos, incluindo, mas não se limitando, a flutuações de mercado e a riscos de crédito das respectivas contrapartes das Aplicações Financeiras e/ou dos Ativos Imobiliários. Antes de adquirir Cotas, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras, perfil e objetivos de investimento, todas as informações e riscos relativos ao Fundo, incluindo, entre outros, os fatores de risco descritos a seguir. A materialização de qualquer dos riscos e incertezas apontados a seguir pode gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas, sendo que nessa hipótese o Administrador e o Operador Imobiliário não podem ser responsabilizados, dentre outros eventos: (i) por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo; (ii) pela inexistência de mercado secundário para as Cotas, os Ativos Imobiliários e/ou as Aplicações Financeiras; ou (iii) por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização de suas Cotas, nos termos do Regulamento.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001- 40
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A descrição dos fatores de risco incluída neste Regulamento não pretende ser completa ou exaustiva, servindo apenas como exemplo e alerta aos potenciais investidores quanto aos riscos a que estarão sujeitos os investimentos no Fundo.

Riscos Macroeconômicos

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos. O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, pode vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) taxas de câmbio; (ii) inflação; (iii) taxas de juros; (iv) política fiscal; e (v) outros eventos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que possam afetar o Brasil e/ou os mercados internacionais.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o mercado de capitais. A inflação e as medidas governamentais para combatê-la podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil e ter efeitos adversos sobre a economia brasileira, sobre o mercado de capitais brasileiro e os Cotistas do Fundo.

Risco Político. Considerando que o patrimônio do Fundo é composto pelos Ativos Imobiliários de propriedade do Estado de São Paulo, conferidos ao seu patrimônio a título de integralização de cotas, e considerando, ainda, que os principais Cotistas que aplicarão seus recursos no Fundo serão entidades públicas, questões políticas, tais como a troca de governo decorrente de corrida eleitoral no Estado de São Paulo, podem impactar em questões essenciais relativas aos investimentos do Fundo, como por exemplo, implicar em liquidação antecipada do Fundo ou cessão de eventuais integralizações adicionais, previstas no Regulamento.

Adicionalmente, há a possibilidade de modificações significativas na política regulatória econômica, decorrentes ou não da troca de governo, impactarem direta ou indiretamente nos investimentos do Fundo. O grau de exposição às variações políticas em que o Fundo se encontra, e as incertezas de mudanças por parte do Poder Público podem contribuir para a insegurança econômica do investimento e aumentar a volatilidade do valor negociado das Cotas do Fundo.

Flutuação das Aplicações Financeiras e dos Ativos Imobiliários. O valor dos Ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos Ativos, o Flutuação das Aplicações Financeiras e dos Ativos Imobiliários. O valor dos Ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor dos Ativos, o patrimônio do Fundo pode ser afetado. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas depende do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependem do resultado do Fundo, que por sua vez, depende preponderantemente das receitas provenientes da exploração e alienação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Os Cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de resultados que lhes são pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários, arrendatários, etc. dos Ativos Imobiliários, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos referidos ativos e/ou rentabilidade dos ativos de renda de fixa.

Adicionalmente, pode haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo podem ser aplicados nas Aplicações Financeiras, o que pode impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de desempenho passado. Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto Preliminar e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e o Operador Imobiliário tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado 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.

Riscos Relativos ao Setor Imobiliário

Riscos Associados À Incorporação Imobiliária, Construção e Venda de Ativos Imobiliários.

Os Ativos Imobiliários estão sujeitos aos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e outros problemas trabalhistas e regulamentos ambientais e de zoneamento. As atividades de incorporação são também especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- (i) a conjuntura macroeconômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento das taxas de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- (ii) as empresas podem ser impedidas de corrigir monetariamente seus futuros contratos de acordo com os índices de inflação, conforme atualmente permitido, o que pode tornar um projeto inviável financeira ou economicamente;
- (iii) o grau de interesse dos compradores em um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o empreendimento imobiliário se torne menos lucrativo do que o esperado;
- (iv) na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, uma vez que tal evento poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;
- (v) as empresas podem ser afetadas pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de unidades em certa região;

- (vi) as empresas correm o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade de suas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- (vii) oportunidades de incorporação podem ser restringidas pela legislação ou regulamentação Federal, Estadual ou Municipal;
- (viii) a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção, o pagamento de multas, ou a rescisão dos contratos de venda; e
- (ix) escassez de terrenos com preços que justifiquem os retornos esperados pelo Fundo.

A materialização dos riscos acima descritos pode afetar negativamente a capacidade de exploração dos Ativos Imobiliários, e o cumprimento da obrigação de conclusão e entrega dos negócios relativos aos Ativos Imobiliários, resultando no atraso de pagamento ou inadimplência dos créditos relacionados aos Ativos Imobiliários, afetando negativamente o valor dos Ativos Imobiliários e a rentabilidade e o valor das Cotas do Fundo.

Risco de permuta em caso de incorporação imobiliária (não entrega das unidades). Tendo em vista que a política de investimentos do Fundo permite ao Fundo constituir parcerias para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sobre os Ativos Imobiliários, e que, dependendo da forma de estruturação dessa parceria, o Fundo e o incorporador imobiliário podem ajustar que o pagamento, ao Fundo, do preço de aquisição do Ativo Imobiliário (terreno) é realizado por meio de permuta, na qual o incorporador transferirá ao patrimônio do Fundo determinadas unidades autônomas da futura edificação, é possível que, em caso de não finalização das obras do empreendimento imobiliário pelo incorporador, as unidades prometidas podem não ser transferidas ao patrimônio do Fundo. Este cenário de inadimplência pode acarretar prejuízos diretos ao patrimônio do Fundo, rentabilidade e valor de negociação das Cotas do Fundo.

Riscos relativos à integralização dos Ativos Imobiliários pelo Fundo. Os Ativos Imobiliários que compõem o Patrimônio do Fundo podem encontrar-se atrelados a ônus, gravames e/ou pendências de regularização dominial de qualquer natureza. Deste modo, tais ônus, gravames e/ou pendências, caso não regularizados anteriormente à alienação dos Ativos Imobiliários pelo Fundo, podem provocar dificuldades ou, até mesmo, impossibilitar a realização de transações envolvendo esses Ativos Imobiliários e, portanto, causar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos relativos às autorizações legais para integralização dos Ativos Imobiliários: Apesar da declaração de garantia apresentada pelo Estado de São Paulo, na Licitação, quanto às autorizações legislativas necessárias para alienação, Lei 16.338/2016, bem como a realização de negócios imobiliários com os Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo, podem ocorrer processos administrativos e/ou judiciais tais como, mas não se limitando à: anulação ou nulidade do(s) negócio(s) jurídico(s) e revogação de lei.

Riscos relativos à exclusão dos Ativos Imobiliários na Lista Inicial: Os Ativos Imobiliários que compõem a Lista Inicial, selecionados pelo Estado de São Paulo nos termos da Licitação e legislação aplicável, podem, no decorrer da vigência do Fundo, não ser integralizados ao seu patrimônio, por decisão unilateral do Estado de São Paulo, desde que por motivo justificado, em razão de dificuldades de natureza técnico- jurídica. A exclusão dos Ativos Imobiliários não pode implicar na alegação de desequilíbrio econômico e financeiro do Fundo.

Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel. Apesar de os termos e condições dos contratos de locação, que eventualmente venham a ser celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade dos termos e condições de tais contratos, incluindo aspectos como: (i) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato. Embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes podem questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (ii) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estaria sujeito às condições previstas na Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza do contrato, pode afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.

No caso de rescisão dos contratos de locação ou revisão do valor dos aluguéis, os rendimentos que são distribuídos aos Cotistas do Fundo podem ser total ou parcialmente comprometidos.

Risco de Vacância. O Fundo pode não ter sucesso na prospecção de compradores, locatários, arrendatários, permutantes e/ou parceiros dos Ativos Imobiliários, o que pode reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes dos Ativos Imobiliários.

Adicionalmente, os custos despendidos com o pagamento de eventuais taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários, arrendatários, permutantes ou parceiros dos Ativos Imobiliários) podem comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco da Administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros. Considerando que a exploração dos Ativos Imobiliários por locação, arrendamento, permutas e/ou parcerias pode ser realizada por empresas especializadas sem interferência direta do Administrador ou do Operador Imobiliário, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Ativos Imobiliários que considere adequadas.

Risco de Sinistro dos Ativos Imobiliários. Os Ativos Imobiliários só são segurados se houver aprovação do Comitê De Investimentos, de modo que, em caso de sinistro, o Ativo Imobiliário envolvido pode não estar seguro, acarretando perdas ao Fundo. Adicionalmente, caso seguro o Ativo Imobiliário, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependem da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente são pagas pelas seguradoras podem ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Pode ocorrer também a negativa de cobertura securitária caso seja verificada alguma excludente de cobertura, por fato alheio ao controle do Administrador. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar os danos sofridos, deve ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer um dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo pode sofrer perdas relevantes e pode ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais podem afetar o seu desempenho.

Ainda, o Fundo pode ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que pode ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas. Também é possível que seja negada cobertura securitária a determinados Ativos Imobiliários, a critério da companhia seguradora, dependendo das características de determinados Ativos Imobiliários.

Risco de Desapropriação. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total do Ativos Imobiliários, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Além da perda da propriedade dos Ativos Imobiliários, o valor a ser pago pela autoridade expropriante pode não ser justo e/ou equivalente ao valor de mercado, ou ainda pode não cobrir os valores despendidos pelo Fundo no Ativo Imobiliário até então, a título de reforma, manutenção e reparos, por exemplo. Assim sendo, a eventual decretação de utilidade e interesse público de Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo pode afetar o patrimônio, rentabilidade e valor de negociação das Cotas, podendo também implicar em perda de oportunidade de realização de transação mais lucrativa e vantajosa para o Fundo.

Risco de Tombamento. Há a possibilidade de os Ativos Imobiliários, ou de área ao seu entorno, sofrerem processo de tombamento por serem considerados de utilidade e interesse públicos. Os Ativos Imobiliários tombados podem ter menos liquidez e devem sofrer maiores dificuldades para serem alienados em decorrência das restrições impostas pela política de tombamento. Assim sendo, a eventual decretação de utilidade e interesse público de Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo pode afetar o patrimônio, rentabilidade e valor de negociação das Cotas do Fundo, podendo também implicar em perda de oportunidade de realização de transação mais lucrativa e vantajosa para o Fundo. Outras restrições também podem ser aplicadas de forma unilateral pelo Poder Público, como incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural e/ou ambiental, o que pode restringir a utilização a ser dada e dificultar a alienação destes Ativos Imobiliários no mercado, implicando diretamente na diminuição da liquidez do ativo, rendimento do Fundo e valor de negociação das Cotas do Fundo.

Risco de Despesas Extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, está 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, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo está sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), ações possessórias, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, ou ocupantes dos Ativos Imobiliários tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Ativos Imobiliários.

Riscos Ambientais. Por ter como objetivo o investimento em Ativos Imobiliários prontos ou em construção, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente, além de custos de reparação do dano ambiental) para o Fundo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Ainda que os Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim a perda de substância econômica de Ativos Imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes problemas. Ainda, as operações dos eventuais locatários dos Ativos Imobiliários podem causar impactos ambientais nas regiões em que estes se localizam.

Nesses casos, o valor dos Ativos Imobiliários perante o mercado pode ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários pode estar sujeito a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Risco de Auditoria Jurídica com Escopo Restrito. É realizado processo de auditoria jurídica por escritório de advocacia contratado pelo Fundo em relação aos Ativos Imobiliários que são conferidos ao patrimônio do Fundo, a título de integralização de Cotas. Entretanto, considerando que este processo se restringe à verificação da regularização dominial dos Ativos Imobiliários, tal análise pode não ser suficiente para verificar a existência de eventuais ônus, gravames, restrições, débitos e demais irregularidades sobre os Ativos Imobiliários, não sendo suficiente para precaver, proteger ou compensar o Fundo por eventuais contingências que surjam após a efetiva transferência dos Ativos Imobiliários ao patrimônio do Fundo. Esse fato pode impactar negativamente a exploração ou alienação dos Ativos Imobiliários, afetando, assim, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem vir a recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, dificultando ou impedindo a realização de transações imobiliárias com os Ativos Imobiliários.

Risco de existência de dívidas propter rem anteriores à transferência dos Ativos Imobiliários ao patrimônio público. Considerando que o objetivo do Fundo é o investimento nos Ativos Imobiliários de propriedade do Estado de São Paulo ou de outras entidades de sua administração direta ou indireta, podem recair sobre os Ativos Imobiliários conferidos ao patrimônio do Fundo obrigações e dívidas de caráter propter rem, que tenham sido constituídas anteriormente à transferência dos imóveis ao patrimônio público. Nesta hipótese, tais obrigações/dívidas em razão de seu caráter propter rem, podem passar a ser de responsabilidade do Fundo após a conferência dos Ativos Imobiliários ao seu patrimônio, podendo acarretar em (a) ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários; (b) eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Imobiliários pelo Fundo; ou (c) 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 hipóteses podem afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. A existência de obrigações/dívidas de caráter propter rem também pode implicar em desembolso financeiro por parte do Fundo para saldar as dívidas e/ou abatimento do valor de venda dos Ativos Imobiliários, na hipótese de sua alienação.

Risco de ocupação dos Ativos Imobiliários. A política de investimentos do Fundo não restringe a possibilidade de conferência ao patrimônio do Fundo de Ativos Imobiliários que estejam ocupados por terceiros (por exemplo, locatários, arrendatários ou mesmo ocupantes sem justo título ou boa-fé). Essa hipótese pode impactar negativamente o procedimento de alienação desses Ativos Imobiliários, em razão de eventuais direitos conferidos aos ocupantes destes Ativos Imobiliários, dependendo das circunstâncias de cada caso, tais como, direito de preferência do locatário na aquisição do Ativo Imobiliário, e a necessidade de observância do prazo locatício pelo futuro adquirente do Ativo Imobiliário. Nos contratos que transfiram a posse dos Ativos Imobiliários a terceiros também podem estar previstos o pagamento de indenização aos ocupantes dos Ativos Imobiliários, em caso de alienação destes ativos e rescisão antecipada dos contratos a eles vinculados.

Também é possível que o Fundo incorra em despesas para a propositura de ações judiciais visando à reintegração na posse dos Ativos Imobiliários previamente à sua alienação. Estas hipóteses podem tornar o processo de venda dos Ativos Imobiliários mais moroso e difícil, tornando os ativos da carteira do Fundo menos líquidos, influenciando diretamente a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de invasão e/ou turbacão da posse. Tendo em vista o contexto habitacional do Brasil, sobretudo no Estado de São Paulo, e a existência de determinados movimentos e assentamentos, há a possibilidade de os Ativos Imobiliários conferidos ao patrimônio do Fundo a título de integralização de Cotas sofrerem invasão de terceiros. As ações cabíveis para reintegração da posse dos Ativos Imobiliários, além de dependerem de trâmites judiciais passíveis de morosidade, podem implicar em custos adicionais ao Fundo, além de possível desvalorização dos Ativos Imobiliários invadidos e maior dificuldade de aliená-los a terceiros no mercado. Os custos para reaver a posse dos Ativos Imobiliários invadidos podem impactar diretamente a rentabilidade do Fundo e no valor de negociação das Cotas. Ainda, nestas hipóteses, o Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários invadidos, pode enfrentar dificuldades em realizar a manutenção necessária destes Ativos, dificultando sua alienação e impactando, consequentemente, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação de suas Cotas.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos 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 que podem afetar negativamente os Ativos Imobiliários e gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos Relacionados à Liquidez

Liquidez Relativa às Aplicações Financeiras. Diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo está sujeito a riscos de liquidez das aplicações financeiras, situação em que o Fundo pode não estar apto a efetuar o pagamento de suas despesas e encargos.

Riscos de Liquidez e Desvalorização dos Ativos Imobiliários. Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador e/ou o Operador Imobiliário não têm controle e tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral podem afetar o valor dos Ativos Imobiliários e de seus frutos, impactando negativamente o valor das Cotas do Fundo. O valor dos Ativos Imobiliários e a capacidade do Fundo de realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas podem ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros Ativos Imobiliários com características semelhantes aos Ativos Imobiliários que vierem a ser adquiridos pelo Fundo, à redução da oferta de financiamento imobiliário no mercado brasileiro e à redução do interesse de potenciais adquirentes e/ou potenciais ocupantes dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo. Além disso, fatores como: (i) mudança de zoneamento ou regulatórias que impactem diretamente o local dos Ativos Imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos Ativos Imobiliários, limitando sua valorização ou potencial de revenda, (ii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os Ativos Imobiliários se encontrem, 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, (iii) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Ativos Imobiliários e

(iv) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, também podem implicar na desvalorização dos Ativos Imobiliários, impactando na distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo é partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, mediante a entrega dos próprios Ativos Imobiliários aos Cotistas. Nos termos descritos no Regulamento, os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo podem ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Liquidez para Negociação das Cotas em Mercado Secundário. O mercado secundário existente no Brasil para negociação de Cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta historicamente baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação caso esses assim o decidam. A baixa liquidez do investimento nas Cotas pode implicar impossibilidade de venda das Cotas ou venda a preço inferior ao seu valor patrimonial, causando prejuízo aos Cotistas.

Restrição à Negociação de Cotas do Fundo que Sejam Objeto de Distribuição Pública com Esforços Restritos. O Fundo pode vir a realizar a distribuição de Cotas por meio de oferta de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476. De acordo com a Instrução CVM 476, em caso de realização de distribuição com esforços restritos, o ofertante está desobrigado de preparar e disponibilizar Prospecto da oferta em questão, caso aplicável, aos investidores-alvo da mesma. A não adoção de Prospecto pode limitar o acesso de informações do Fundo aos investidores, resultar na redução de liquidez das Cotas e dificultar a venda das mesmas em função da limitação de informações disponíveis. Além disso, os investidores que adquirirem Cotas por meio de oferta de distribuição com esforços restritos estão sujeitos às regras de restrição de negociação das Cotas previstas nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, a saber: (a) as Cotas somente podem ser negociadas nos mercados regulamentados de valores imobiliários após 90 (noventa) dias contados de sua subscrição ou aquisição pelo investidor, e (b) somente podem ser negociados entre investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 476.

Outros Riscos

Risco decorrente de alterações do Regulamento. O Regulamento pode ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações podem afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Restrições ao Resgate de Cotas. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, razão pela qual o pagamento integral de suas Cotas somente ocorre (i) na sua liquidação, que ocorre após o decurso do prazo de duração do Fundo, nos termos deste Regulamento, caso assim deliberado pelos Cotistas e caso não seja prorrogado o prazo de duração do Fundo ou (ii) em virtude de sua liquidação deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas nos termos do seu Regulamento. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, é necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez para negociação das cotas em mercado secundário antes descrito.

Risco Decorrente da Precificação dos Ativos. Os ativos integrantes da carteira do Fundo são avaliados de acordo com critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável. Referidos critérios podem causar variações nos valores dos Ativos Imobiliários, integrantes da carteira do Fundo, resultando em aumento ou redução do valor das Cotas.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas do Fundo. Não há como assegurar que um determinado Cotista ou pessoas a ele ligadas não venham a deter, direta ou indiretamente, número de Cotas de forma majoritária. Na hipótese de um único Cotista vir a adquirir parcela substancial das Cotas do Fundo, tal Cotista passará a deter parcela relevante dos votos, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. A concentração de propriedade de Cotas do Fundo pode impactar, ainda, a tributação dos rendimentos a serem auferidos pelos Cotistas, conforme descrito no fator de risco “Riscos Tributários”.

Riscos Tributários. A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e, ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o Fundo apenas tem referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) tenha suas cotas admitidas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão regulamentados; e desde que (iii) o cotista pessoa física não seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que pode afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Além disso, existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis. O Fundo pode 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 devem arcar com eventuais perdas.

Risco de não Existência de Garantias de Riscos. A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais podem acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução da política de investimentos do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratórias, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários, Aplicações Financeiras alterações na política econômica, decisões judiciais etc. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Operador Imobiliário ou de 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 podem estar sujeitos.

Riscos Relacionados à Diluição em Decorrência da Emissão de Novas Cotas. O Fundo pode emitir e distribuir novas Cotas a qualquer tempo durante sua duração. A emissão de novas Cotas pode implicar na redução da representatividade percentual das Cotas em relação à totalidade das cotas em circulação, caso o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência na aquisição das novas Cotas ofertadas, o que pode acarretar na diluição de sua participação no capital do Fundo. Assim, na hipótese de emissão de novas Cotas pelo Fundo, há risco de modificação de relação de poderes especificamente para as matérias objeto de deliberação em Assembleia Geral.

Risco de inexistência de quórum necessário para deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas. Determinadas matérias objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas somente podem ser tomadas mediante aprovação de maioria qualificada dos Cotistas. Caso o número de Cotistas seja elevado, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais Assembleias Gerais.

A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco relativo ao estudo de viabilidade dos Ativos Imobiliários. O Operador Imobiliário é responsável pela elaboração de Estudos de Viabilidade para cada um dos Ativos Imobiliários. Referidos estudos de viabilidade envolvem a assunção de premissas e projeções cuja ocorrência depende de eventos futuros alheios ao controle do Operador Imobiliário. Na hipótese de referidas premissas e projeções não virem a se verificar no futuro, a rentabilidade do Fundo e/ou dos Ativos Imobiliários pode ser substancialmente diferente daquela estimada nos estudos de viabilidade. Adicionalmente, o fato de tais Estudos de Viabilidade não serem elaborados ou contarem com a supervisão de terceiros independentes pode ensejar situação de conflito entre os interesses do Fundo e os interesses do Operador Imobiliário que não pode ser responsabilizado caso a rentabilidade do Fundo e/ou dos Ativos Imobiliários sejam inferiores àquelas estimadas nos estudos de viabilidade.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários. Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por 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.

Outros Riscos. O Fundo também pode estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras, alteração na política monetária, inclusive, mas não se limitando à criação de novas restrições legais ou regulatórias que possam afetar adversamente os Ativos Imobiliários ou a manutenção do investimento nesses Ativos Imobiliários pelo Fundo, alteração da política fiscal aplicável ao Fundo, os quais podem causar prejuízos para o Fundo e para os Cotistas.

7 Patrimônio Líquido

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

O Fundo pode 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 dos mesmos.

O Fundo pode 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.

O Fundo pode emitir 3 (três) classes de cotas, em conjunto denominadas (“Cotas”), a saber:

I. Cotas Super Seniores: que conferem aos seus titulares prioridade, em relação às demais classes de Cotas, no pagamento dos valores distribuídos a título de amortização das Cotas, até que seja atingida a remuneração equivalente a 125% (cento e vinte e cinco por cento) da taxa de depósitos interbancários (“Taxa DI”) (“Remuneração Referência 1”);

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001- 40
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

II. Cotas Seniores: que conferem aos seus titulares prioridade, em relação às Cotas Subordinadas, no pagamento dos valores distribuídos a título de amortização das Cotas até que seja atingida a remuneração que vier a ser fixada oportunamente pelos Cotistas que aprovarem a emissão das Cotas Seniores ou a conversão, conforme previsto nos §§ 3º e 4º abaixo (“Remuneração Referência 2”). As Cotas Seniores têm prioridade, em relação às Cotas Subordinadas, no recebimento dos valores distribuídos a título de amortização das Cotas, até a sua integral liquidação, e sua amortização é iniciada após a liquidação integral das Cotas Super Seniores;

III. Cotas Subordinadas: que conferem aos seus titulares o direito ao recebimento da integralidade dos valores distribuídos a título de amortização, após a integral liquidação das Cotas Super Seniores e das Cotas Seniores.

A Remuneração Referência 1 e a Remuneração Referência 2 não representam ou representarão, a qualquer tempo, qualquer promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade das Cotas. As Cotas Super Seniores são amortizadas prioritariamente, até que seja atingida a Remuneração Referência 1. A partir da amortização total das Cotas Super Seniores, passam a ser amortizadas as Cotas Seniores, até que seja atingida a Remuneração Referência 2.

Caso, ao tempo de determinada distribuição de valores pelo Fundo a título de amortização, não exista alguma das classes de Cotas aqui previstas, a prioridade quanto ao recebimento deve ser observada em relação à classe com o grau mais próximo.

Caso a qualquer tempo apenas o Estado de São Paulo figure como cotista do Fundo, pode deliberar a conversão total ou parcial das Cotas Subordinadas em Cotas Seniores.

Independentemente da classe, a cada Cota corresponde um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

A forma de integralização das Cotas deve ser descrita no respectivo boletim de subscrição, admitida a integralização em moeda corrente nacional, para as Cotas Super Seniores, e/ou a integralização em bens imóveis e direitos reais a eles relativos, em relação às Cotas Seniores e Cotas Subordinadas, conforme o que vier a ser definido na respectiva Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a respectiva emissão e observada a legislação vigente. É admitida a divisão das classes em séries, permitindo diferentes prazos de integralização.

O Administrador pode firmar com os Cotistas compromisso irrevogável e irretroatável de integralização de Cotas, por meio do qual os Cotistas se comprometem a integralizar os Ativos Imobiliários no Fundo (“Compromisso Preliminar”), observadas as disposições a serem indicadas no referido documento pertinentes à diligência imobiliária e sua avaliação dos imóveis que são realizadas de forma prévia à conferência dos bens a título de integralização. Sem prejuízo da formalização do Compromisso Preliminar, podem ser celebrados compromissos de investimento juntamente com a assinatura do boletim de subscrição, por meio do qual os Cotistas se obrigam a integralizar as cotas subscritas conforme chamadas realizadas pelo Administrador para proceder à efetiva integralização das Cotas, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento (“Compromisso de Investimento” e, quando em conjunto com o Compromisso Preliminar, os “Compromissos”).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001- 40
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Administrador pode convocar Assembleia de Cotistas para deliberar a emissão de novas cotas visando ao aporte de recursos para cobrir eventual necessidade de caixa e pagamento de despesas do Fundo, mesmo após cumpridos todas os deveres e obrigações previstos nos Compromissos, respondendo o Cotista inadimplente, pelos prejuízos causados ao Fundo, aos demais Cotistas, ao Administrador, Operador Imobiliário e demais prestadores de serviços do Fundo.

Os laudos de avaliação dos Ativos Imobiliários utilizados para a integralização das Cotas são elaborados pela Empresa Avaliadora, com no máximo 180 (cento e oitenta) dias de antecedência à sua transferência ao Fundo.

Compete à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, após prévia aprovação do Comitê de Investimentos, aprovar o valor atribuído ao imóvel conferido ao patrimônio do Fundo, a título de integralização de bens, na forma prevista no inciso IV, do artigo 55 da Instrução CVM 472/08, observado o disposto no §3º do Artigo 3º.

A avaliação dos Ativos Imobiliários é revalidada anualmente para assegurar a aderência do valor patrimonial das Cotas às condições atuais do mercado imobiliário.

As Cotas do Fundo somente podem ser negociadas em mercados regulamentados:

- I. Quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- II. Quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou
- III. Quando Cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as Cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos I a III, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação.

Não há limite máximo por investidor para aplicação em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os Cotistas.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM 472/08, os Cotistas não podem requerer o resgate de suas Cotas.

7.1 Cotas de investimentos

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo estava composto por 87.683,144885 cotas subordinadas, com valor unitário de R\$ 944,193066, totalizando R\$ 82.790 e (84.198,400000 cotas subordinadas, com valor unitário de R\$ 995,632938, totalizando R\$ 83.831 em 31 de dezembro de 2022).

7.2 Emissão, resgate e amortização de cotas

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, no montante de R\$ 1.000, correspondentes a 1.000.000,00 (um milhão) de Cotas, no valor de R\$ 1 cada, divididas entre 10.000 (dez mil) Cotas Super Seniores, no montante de R\$ 10.000 e 990.000 (novecentas e noventa mil) Cotas Subordinadas, no montante de R\$ 990.000 (“Primeira Emissão”).

As Cotas Super Seniores devem ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, em até 10 (dez) dias úteis a contar da subscrição do respectivo boletim de subscrição.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ: 13.598.226/0001-88

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

CNPJ: 62.285.390/0001- 40

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

As Cotas Subordinadas objeto da Primeira Emissão devem ser integralizadas com os bens imóveis ou os direitos a eles relativos, constantes da Lista Inicial, devendo para tanto ser celebrados, conforme o caso, os Compromissos e os respectivos boletins de subscrição, pelos quais o Estado de São Paulo compromete-se a efetivamente transferir os Ativos Imobiliários para o Fundo, mediante as chamadas do Administrador, observados os demais procedimentos de avaliação e aprovação previstos no Regulamento.

As Cotas da Primeira Emissão são distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476/09”), podendo o Administrador atuar como distribuidor das Cotas. Caso as cotas da Primeira Emissão a serem distribuídas com esforços restritos não sejam integralmente colocadas dentro de 6 (seis) meses contados do início da Oferta, ao distribuidor das Cotas cabe comunicar a CVM os dados da Oferta, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.

É admitida a colocação parcial das Cotas objeto da Primeira Emissão, caso sejam subscritas e integralizadas a quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, correspondentes a R\$10.000, hipótese na qual a Primeira Emissão pode ser encerrada (“Distribuição Parcial”).

Após a Primeira Emissão, o Administrador, mediante prévia manifestação do Comitê de Investimentos, pode submeter à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas a deliberação pela emissão de novas Cotas do Fundo. A emissão de novas Cotas do Fundo deve ser objeto de deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas, que deliberar sobre as classes de Cotas que são emitidas, a definição da Remuneração Referência 2, se for o caso, eventual taxa de ingresso, assim como a forma de integralização.

Se aprovado previamente pelo Administrador e pelo Operador Imobiliário, os Cotistas podem aceitar o ingresso, como Cotista, de órgãos e entidades da administração direta e indireta, da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, desde que os imóveis a serem integralizados no patrimônio do Fundo possuam todas as autorizações necessárias para sua alienação, respeitadas as demais disposições do Regulamento e da legislação aplicável.

O valor de cada nova Cota deve ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; e (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

As ofertas públicas de Cotas do Fundo devem ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas, e são realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM 400/03, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09, respeitadas, ainda, as disposições do Regulamento e da Instrução CVM 472/08. A colocação das Cotas do Fundo também pode ser feita segundo a modalidade prevista nos incisos I e II do artigo 5º da Instrução CVM 400/03.

O Fundo pode realizar oferta pública de distribuição de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, notadamente a dispensa de elaboração de prospecto, aplicável aos fundos destinados exclusivamente a investidores qualificados.

As Cotas subscritas e integralizadas fazem jus aos rendimentos a partir da data de sua integralização calculados “pro rata temporis”, observadas as disposições a respeito do direito de cada uma das classes de Cotas, tal como previsto no Regulamento.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001- 40
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para fins de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo, deve o investidor observar que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passa a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve emissão de 3.484,744885 cotas subordinadas no montante de R\$ 3.290.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve emissão de cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve resgate e/ou amortização de cotas.

8 Negociação das cotas

O Fundo não possui cotas para negociação em bolsa de valores, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

9 Remuneração da administração

A remuneração do Administrador e do Operador Imobiliário é composta pelas parcelas abaixo, estabelecidas no Edital de Licitação, e deve ser paga diretamente pelo Fundo. Os pagamentos são efetuados separadamente ao Administrador e ao Operador Imobiliário, da seguinte forma:

I. Parcela de Estruturação: parcela única, no valor fixo irrevogável de R\$ 175, na seguinte proporção: 60% (sessenta por cento) ao Administrador e 40% (quarenta por cento) ao Operador Imobiliário, paga em até 15 (quinze) dias a contar da primeira integralização de Cotas do Fundo (“Parcela de Estruturação”);

II. Parcelas Pré-Operacionais: parcelas mensais e sucessivas, no valor fixo e irrevogável de R\$ 20 cada uma, na seguinte proporção: 60% (sessenta por cento) ao Administrador e 40% (quarenta por cento) ao Operador Imobiliário, vencendo-se a primeira no último dia útil do mês subsequente ao mês da obtenção do registro de constituição e funcionamento do Fundo, devidas até o mês em que for celebrado o primeiro Compromisso de Investimento (“Parcelas Pré-Operacionais”);

III. Parcelas Iniciais de Custeio: 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, no valor fixo e irrevogável de R\$ 200 cada uma, na seguinte proporção: 60% (sessenta por cento) ao Administrador e 40% (quarenta por cento) ao Operador Imobiliário, vencendo-se a primeira no último dia útil do mês subsequente ao do mês em que ocorrer a primeira integralização de Ativos Imobiliários no Fundo (“Parcelas Iniciais de Custeio”);

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001- 40
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

IV. Parcelas Subsequentes de Custeio: até 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 80 cada uma, sujeitas a reajuste anual a partir da data de constituição do Fundo, de acordo com a variação do Índice de Preços do Consumidor (IPC), divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, ocorrida nos últimos 12 (doze) meses, ou de outro que venha a substituí-lo na hipótese de sua extinção, na seguinte proporção: 60% (sessenta por cento) ao Administrador e 40% (quarenta por cento) ao Operador Imobiliário, vencendo-se a primeira no último dia útil do mês subsequente ao mês do pagamento da última parcela prevista no inciso anterior, devidas pelo prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses ou até a liquidação do Fundo, prevalecendo o que ocorrer primeiro (“Parcelas Subsequentes de Custeio”);

V. Parcelas Variáveis: parcelas eventuais de valor variável, correspondente a 0,2% (dois décimos por cento) sobre a Receita Líquida, mensalmente auferida pelo Fundo, na seguinte proporção: 50% (cinquenta por cento) ao Administrador e 50% (cinquenta por cento) ao Operador Imobiliário (“Parcelas Variáveis”); e

VI. O valor correspondente a R\$ 120, multiplicado pelo número de Parcelas Iniciais de Custeio, quando pagas, totalizando no máximo R\$1.440, é descontado das Parcelas Variáveis, na medida em que se tornem devidas ao Administrador e ao Operador Imobiliário.

O pagamento da Parcela Variável é feito mensalmente, observada a ordem estabelecida no Artigo 11 do Regulamento, após a recomposição do Caixa Mínimo e desde que haja disponibilidade de caixa no Fundo.

O valor da Parcela Variável que não puder ser pago desde logo ao Administrador e ao Operador Imobiliário, por falta de disponibilidade de caixa do Fundo, continua sendo devido e é pago quando houver novo recebimento de receitas, observados os descontos e as prioridades de alocação de recursos.

O Fundo não pode contrair empréstimos ou se alavancar de qualquer forma para pagamento da Parcela Variável.

O pagamento da Parcela Variável tem prioridade em relação à distribuição de resultados aos Cotistas a título de amortização de Cotas.

O Administrador e o Operador Imobiliário somente passam a receber qualquer valor a título de Parcela Variável após a absorção integral dos descontos aplicados nos termos do inciso VI acima.

A remuneração do Administrador e do Operador Imobiliário deve ser provisionada diariamente, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano, e deve ser paga na periodicidade e modo estabelecidos acima, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao evento que enseje o pagamento.

O Administrador e o Operador Imobiliário podem delegar a terceiros, por sua conta e risco, a execução de tarefas específicas compreendidas em suas respectivas atribuições, observada a legislação vigente e aplicável. No caso de delegação, a remuneração do terceiro delegado pode ser paga diretamente pelo Fundo, cujos valores serão deduzidos da remuneração devida ao Administrador ou ao Operador Imobiliário. A delegação não exclui a responsabilidade do Administrador ou do Operador Imobiliário, conforme o caso, pela atuação do terceiro a quem foram delegadas as tarefas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001- 40
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para dar suporte e subsidiar o Administrador, em suas atividades de análise, gestão e alienação dos Ativos Imobiliários, conforme previsto no Edital de Licitação e nos termos do artigo 31, II da Instrução CVM 472/08, o Fundo contará com os serviços da TG Core Asset Ltda., com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 783, Edifício Trend Office Home, 12º andar, Jardim Goiás, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.194.316/0001-03 (“Operador Imobiliário”). O Operador Imobiliário desempenha as suas atribuições, conforme disposto no Regulamento, em instrumento celebrado com o Administrador para reger sua contratação, nos termos da legislação aplicável.

O Administrador e o Operador Imobiliário tem autonomia sobre a decisão de venda de quaisquer Ativos Imobiliários, desde que o pagamento do preço seja integralmente em dinheiro, à vista ou em prazo compatível com a duração do Fundo, por valor presente não inferior ao da avaliação mais recente.

O Fundo não cobra taxa de performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi debitado o montante de R\$ 69 a título de taxa de administração, R\$ 554 a título de taxa de gestão e R\$ 68 a título de taxa de custódia, (R\$ 62 a título de taxa de administração, R\$ 494 a título de taxa de gestão, R\$ 62 a título de taxa de custódia no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

10 Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

Custódia:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

11 Custódia dos títulos em carteira

Os títulos públicos estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil.

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

12 Partes relacionadas

O Fundo não possui títulos de emissão do Administrador ou do Gestor nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001- 40
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

Saldos das transações com o custodiante:

Descrição	Parte Relacionada	31.12.2023		31.12.2022	
		Ativo	Resultado	Ativo	Resultado
Caixa e equivalência de caixa	Singulare C.T.V.M.	41.520	4.174	42.992	4.074

Descrição		31.12.2023		31.12.2022	
		Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Taxa de Administração	Singulare C.T.V.M.	(6)	(69)	(5)	(62)
Taxa de Custódia	Singulare C.T.V.M.	(6)	(68)	(5)	(62)
Taxa de Gestão	Singulare C.T.V.M.	(50)	(554)	(43)	495

13 Principais encargos debitados ao Fundo

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

Encargos	31/12/2023	% do PL médio	31/12/2022	% do PL médio
Taxa de administração	(69)	(0,09)	(62)	(0,07)
Taxa de gestão	(554)	(0,68)	(494)	(0,58)
Taxa de custódia e auditoria	(138)	(0,17)	(122)	(0,14)
Despesas com Consultores Especializados	(458)	(0,56)	(178)	(0,21)
Despesa com Consultoria Jurídica	(41)	(0,05)	(37)	(0,04)
Taxa de fiscalização – CVM	(20)	(0,02)	(14)	(0,02)
Despesas de condomínio	(94)	(0,12)	(111)	(0,13)
Despesas Tributárias	(191)	(0,23)	-	-
Outras despesas	(21)	(0,03)	(182)	(0,21)
Total:	(1.586)	(1,95)	(1.200)	(1,40)

Patrimônio líquido - Médio	81.405	85.520
----------------------------	--------	--------

14 Rentabilidade

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

Data	PL Líquido Médio (R\$ mil)	Valor da Cota (R\$)	Rentabilidade (%)
30/12/2022	82.527	995,632938	3,90
29/12/2023	81.405	944,193066	(5,17)

Data	PL Líquido Médio (R\$ mil)	Valor da Cota (R\$)	Rentabilidade (%)
30/12/2022	82.527	995,632938	3,90
29/12/2023 (*)	85.432	1.024.827423	2,93

(*) Rentabilidade retirando o efeito da distribuição de rendimentos.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001- 40
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é de 2,81%.

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (apurado considerando-se rendimento apropriado no exercício sobre o valor nominal de cotas integralizadas) é de 7,25%.

15 Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve, 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.

As distribuições aqui previstas têm 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 é 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. Fazem 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 é avaliada mensalmente pelo Administrador e leva 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 pode convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar expressamente no sentido de não distribuição dos resultados, para a recomposição do Caixa Mínimo.

Para arcar com eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, o Administrador pode 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 são aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação integrarão a Reserva de Contingência.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO**CNPJ: 13.598.226/0001-88****Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.****CNPJ: 62.285.390/0001- 40****Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

O valor da Reserva de Contingência pode 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, pode 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 deve amortizar parcialmente as Cotas, de acordo com a prioridade das classes prevista no Regulamento.

A amortização parcial das Cotas implica 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 são canceladas. A amortização é linear para determinada classe de Cotas.

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

Por ocasião da amortização das Cotas, os Cotistas beneficiados com a amortização devem 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.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não distribuiu rendimentos.

Em 31 de dezembro de 2023, por ocasião do resgate total do investimento em cotas de Fundo do Singulare Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento, foi distribuído o montante de R\$ 7.070, superando o resultado caixa.

Quadro com a movimentação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Receitas	2023	2022
(+) Receita de Venda	173	510
(+) Rendimento Singulare RF	7.517	90
(+) Rendimento com renda fixa	465	-
(+) Outras receitas	-	-
Total de receitas	8.155	600
Despesas		
(-) Despesa Taxa de Administração	(68)	(62)
(-) Despesa Taxa de Gestão	(547)	(490)
(-) Despesa Taxa de Custódia	(68)	(61)
(-) Despesa de Auditoria	(60)	(58)
(-) Despesa de Consultoria	(171)	-
(-) Despesa Advogado	(41)	(30)
(-) Taxa ANBIMA/CVM	(24)	(24)
(-) Despesa Banco Liquidante	(8)	(8)
(-) Despesa IPTU	(191)	(6)
(-) Laudo de Avaliação	(132)	(45)
(-) Avaliação de Projetos	(70)	(190)
(-) Despesas de Condomínio	(101)	(111)
(-) Prestação de Serviços Diversos	(41)	(113)
(-) Despesas com imóveis	-	-
(-) Cartório	(35)	(2)
Total de despesas	(1.557)	(1.200)
Resultado líquido	6.598	(600)
Mínimo a distribuir 95%	6.268	-
Total distribuído no exercício	7.070	-

16 Política de divulgação das informações

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.

17 Legislação tributária

17.1 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.

17.2 Cotista

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

17.3 Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

18 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 da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício de 31 de dezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Letra Financeira do Tesouro - LFT	33.193	-	-	33.193
Total do Ativo	33.193	-	-	33.193

b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício de 31 de dezembro de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	41.187	-	-	41.187
Total do Ativo	41.187	-	-	41.187

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

19 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Rregistre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20 Demandas judiciais

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

21 Deliberações em assembleia

Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 31 de maio de 2023 foram aprovadas as seguintes deliberações:

Deliberou sobre as demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pela Administradora, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Para deliberação do único item da ordem do dia, as demonstrações financeiras do Fundo foram entregues ao Cotista presente, que, conforme informado pelo Sr. Presidente, encontravam-se disponíveis na sede da Administradora para exame. Após o exame, discussão e votação das contas do Fundo e das demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, o Cotista aprovou sem quaisquer ressalvas ou restrições. Os signatários declaram a veracidade de seus endereços eletrônicos, bem como autorizam o uso para todos os atos diretamente relacionados a este instrumento, conforme a regulamentação aplicável. O cotista confere expressa anuência para que a presente Ata seja celebrada por meio de assinaturas eletrônicas, nos termos do artigo 10, da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo, em casos de contingência, ser firmado de forma impressa. Ao assinarem por meio de assinaturas eletrônicas, os presentes declaram a integridade, autenticidade e regularidade da Ata.

Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 05 de junho de 2023 foram aprovadas as seguintes deliberações:

1. A substituição da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., CNPJ nº 62.285.390/0001-40, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-919, atual Operador Imobiliário do Fundo, pela VCM Gestao de Capital Ltda., com sede na Rua Jerônimo da Veiga, 384 - 7º andar, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP: 04536-001, inscrita no CNPJ/MF 12.678.380/0001-05, mediante formalização de contrato de prestação de serviços;

2. A exclusão do Parágrafo Único do art. 7º do Regulamento do Fundo com intuito de alterar as atribuições relacionadas ao Operador Imobiliário contratado pelo Fundo;

3. A Substituição dos atuais membros do Comitê de Investimentos;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001- 40
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 25 de outubro de 2023 foram aprovadas as seguintes deliberações:

Considerando que:

a) Em 25 de abril de 2022, o Cotista deliberou pela integralização em ativos e oferta de cotas do Fundo e emissão de cotas (“Ata da AGC de 25/04/22”);

b) Não houve abertura da oferta, na forma da Instrução CVM 476 e a Ata da AGC de 25 de abril de 2022 não produziu os efeitos desejados;

Deliberações: o Cotista detentor de 100% das cotas emitidas pelo Fundo:

Resolve:

1. Aprovar o cancelamento da Ata da AGC de 25 de abril de 2022;

2. Aprovar a emissão de Cotas Subordinadas nos termos abaixo:

a. Quantidade de Cotas: quantas cotas se fizerem necessárias para atingir o Montante Total da Oferta.

b. Forma de Colocação: oferta privada para já cotista.

c. Valor Unitário: conforme valor unitário da cota do dia no respectivo dia da integralização.

d. Montante Total da Oferta: perfazendo o montante de R\$ R\$ 21.349.

22 Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), publicou a Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A referida Resolução entrará em vigor em 3 de abril de 2023 e revoga, dentre outras normas que especifica, a Instrução CVM nº 555/14.

A Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de Administradora de Fundos de Investimento, está avaliando as adequações regulatórias e adotando as medidas necessárias ao cumprimento da nova Resolução. Os fundos que estejam em funcionamento na data de início de vigência da Resolução deverão efetuar as devidas adaptações até 31 de dezembro de 2024. Na data de publicação destas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da nova Resolução.

A Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023, promoveu alterações pontuais e prorrogou o início da vigência da Resolução CVM 175, de 03 de abril para 02 de outubro de 2023.

A Resolução CVM nº 184, de 31 de agosto de 2023, promoveu alterações pontuais sobre a Resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022.

A Medida Provisória nº 1.184, de 28 de agosto de 2023, altera as regras de tributação de aplicações em fundos de investimento. O objetivo da medida é promover a isonomia entre fundos de investimento abertos e fechados, uma vez que ambos passarão a ser tributados de acordo com o mesmo regime.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001- 40
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A partir de 2024, os rendimentos de fundos de investimento de condomínio fechado serão tributados de acordo com os fundos de investimento de condomínio aberto, com o regime de come-cotas, no qual o imposto é recolhido de forma antecipada nos meses de maio e de novembro.

A MP está em trâmite no Congresso Nacional e possui o prazo de vigência de 60 dias, prorrogáveis por mais 60 dias. Caso não seja aprovada pelo Congresso Nacional até o dia 26 de outubro de 2023 ou prorrogada, ela perderá sua validade.

Em 25 de outubro de 2023, o Projeto de Lei 4173/2023, que propõe alterações nas regras de tributação do Imposto de Renda (IR) aplicável às pessoas físicas incidentes sobre os investimentos em ativos offshore, notadamente aplicações financeiras, entidades controladas e trusts no exterior, e fundos fechados, incluindo FIP, FIA e FIDC, além de outros fundos de investimento.

Com base a nova regulamentação fiscal a administração analisou o enquadramento do Fundo e concluiu que não está sujeito ao regime de come cotas, não havendo portanto efeitos a serem divulgados.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175 (“RCVM 175/2022”) que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando, portanto, a Instrução CVM nº 571. A referida resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

23 Eventos subsequentes

Conforme ata de assembléia geral extraordinária de cotistas, realizada em 01 de fevereiro de 2024, os cotistas aprovaram:

- a) Amortização de cotas
Realização de amortização das cotas Subordinadas em valor correspondente a R\$ 30.000 bruto pelo valor do capital investido acrescido dos eventuais rendimentos acumulados até a data de amortização, mediante rateio entre as cotas integralizadas existentes e sem redução do numero destas

O pagamento da amortização acima citada será feito até o dia 07 de fevereiro de 2024, conforme programação a ser feita entre o Administrador e o Custodiante do Fundo.

Conforme ata de assembléia geral extraordinária de cotistas, realizada em 11 de março de 2024, os cotistas aprovaram:

1.A alterar a redação do §2º do art. 1º do Regulamento do Fundo, com intuito de alterar o prazo de duração, o qual passa a vigor na forma abaixo:

“Art. 1º. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DO ESTADO DE SÃO PAULO (“FUNDO”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472/08”), e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ: 13.598.226/0001-88

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

CNPJ: 62.285.390/0001- 40

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

§ § 2º. O Fundo tem prazo de duração indeterminado contado da data da celebração do primeiro Compromisso de Investimento de Ativos Imobiliários, conforme definido neste Regulamento.”

2. A consolidação do Regulamento do Fundo

* * *

Contador:

Robson Roble

CRC-1SP 250.475/O-0

Diretor responsável:

Daniel Doll Lemos